

TRIBUNALE DI PISA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO

UNDICESIMO ESPERIMENTO DI VENDITA

Il Notaio Lia GABRI (su delega del GE del 21 febbraio 2014) a norma dell'art.591 bis c.p.c. nell'esecuzione immobiliare n.319/10 promossa da XXXXX e da XXXXX (per XXXXX) contro:

XXXXX XXXXX, nato a XXXXX il XXXXX, codice fiscale XXXXX,
XXXXX XXXXX, nata a XXXXX il XXXXX, codice fiscale XXXXX,

avvisa

che ha disposto la vendita senza incanto di quanto in appresso descritto in **tre lotti** alle condizioni, al prezzo base e nelle condizioni di fatto e di diritto in cui gli immobili si trovano anche in relazione alla legge 47/85 e sue successive modifiche ed integrazioni. La convocazione delle parti e degli offerenti per gli adempimenti di cui agli artt.572 e 573 c.p.c., è fissata per il giorno **18 luglio 2025 alle ore 11.00 e seguenti** presso l'Ufficio Unico Notarile posto in Pisa, al piano primo, blocco A, del complesso edilizio detto "Fratelli Bigi", avente accesso dal numero civico 30 della via Francesco Redi. Tutte quelle attività che, a norma degli articoli 571 e seguenti c.p.c., debbono essere compiute in cancelleria, o davanti al giudice dell'esecuzione, o dal cancelliere, o dal giudice dell'esecuzione, sono effettuate dal notaio delegato presso l'Ufficio Unico Notarile, fatta eccezione per quanto diversamente previsto nel presente avviso e per l'autenticazione o ricezione della dichiarazione di nomina ex art.583 c.p.c., da eseguirsi presso lo studio del Notaio delegato.

A. L'immobile di cui al **Lotto 1** sarà posto in vendita al prezzo base di **euro 7.600,00 (settemilaseicento e centesimi zero)**. Con riferimento alla possibilità di cui all'art. 571 comma 2 c.p.c. della presentazione di offerta non inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base, si precisa che il limite sotto il quale le offerte saranno considerate inefficaci è pari ad euro 5.700,00 (cinquemilasettecento e centesimi zero). In caso di gara ex. art. 573 c.p.c., le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori ad euro 1.000,00 (mille e centesimi zero).

L'immobile di cui al **Lotto 2** sarà posto in vendita al prezzo base di **euro 20.000,00 (ventimila e centesimi zero)**. Con riferimento alla possibilità di cui all'art. 571 comma 2 c.p.c. della presentazione di offerta non inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base, si precisa che il limite sotto il quale le offerte saranno considerate inefficaci è pari ad euro 15.000,00 (quindicimila e centesimi zero). In caso di gara ex. art. 573 c.p.c., le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori ad euro 1.000,00 (mille e centesimi zero).

L'immobile di cui al **Lotto 3** sarà posto in vendita al prezzo base di **euro 75.000,00 (settantacinquemila e centesimi zero)**. Con riferimento alla possibilità di cui all'art. 571 comma 2 c.p.c. della presentazione di offerta non inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base, si precisa che il limite sotto il quale le offerte saranno considerate inefficaci è pari ad euro 56.250,00 (cinquantaseimiladuecentocinquanta e centesimi zero). In caso di gara ex. art. 573 c.p.c., le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori ad euro 2.000,00 (duemila e centesimi zero).

B. Entro le ore 13.00 del giorno 17 luglio 2025, presso lo studio del

Notaio delegato, posto in Pisa, via Gamerra numero civico 18 (tel. 050

830901), previo appuntamento, gli offerenti, di persona o a mezzo di procuratore legale anche a norma dell'articolo 579, ultimo comma, dovranno presentare, in busta chiusa, domanda in carta da bollo da euro 16,00 contenente le indicazioni di cui all'art.571 c.p.c., con allegato un assegno circolare non trasferibile intestato a "P.E. 319/10 NOTAIO GABRI", dell'importo non inferiore al 10% del prezzo offerto, costituente il deposito per cauzione; si ricorda che per assegno circolare si intende quello contenente l'impegno firmato dall'istituto emittente di pagare la somma portata dal titolo, per cui non sono assegni circolari quelli firmati dai privati come ad esempio gli assegni di conto corrente e gli assegni postali cc.dd. "vidimati".

C. L'aggiudicatario, con le modalità che gli verranno fornite in sede di aggiudicazione, dovrà versare, entro il termine di 90 (novanta) giorni a decorrere dall'aggiudicazione definitiva, il prezzo di aggiudicazione detratta la cauzione versata, unitamente ad un assegno circolare non trasferibile intestato a "P.E. 319/10 NOTAIO GABRI", dell'importo costituente il deposito per le spese di trasferimento, che verrà quantificato in sede di aggiudicazione. Il compenso del Notaio a carico dell'aggiudicatario sarà calcolato secondo la disposizione di cui all'art. 2 comma 7 del D.M. 227/2015. Le spese di cancellazione delle formalità ipotecarie gravanti sui beni in oggetto sono a carico della procedura e non dell'aggiudicatario. Nel caso in cui sia stato azionato nella procedura esecutiva un credito derivante da mutuo fondiario, si invita lo stesso istituto a far pervenire al Notaio delegato, (a tal fine domiciliato presso

l'Ufficio Unico Notarile), almeno 15 (quindici) giorni prima della data fissata per la convocazione delle parti e degli offerenti, apposita istanza per il versamento diretto del saldo prezzo da parte dell'aggiudicatario, specificandone le modalità di versamento, con allegata la nota di precisazione del credito.

D. La partecipazione alla vendita presuppone la conoscenza integrale dell'ordinanza di delega, dell'avviso di vendita e della perizia di stima. L'intera documentazione potrà essere consultata presso l'Ufficio Unico Notarile, posto in Pisa, al piano primo, blocco A, del complesso edilizio detto "Fratelli Bigi", avente accesso dal numero civico 30 della via Francesco Redi (tel.: 050.2207564, mail: info@uun.pisa.it, web: www.uun.pisa.it) ed anche sul sito Internet www.astegiudiziarie.it.

E. In sostituzione della parte esecutata è stato nominato quale custode giudiziario dei beni l'Istituto Vendite Giudiziarie, con sede in Pisa, via del Brennero numero civico 81, telefono: 050.554790, 346.8748140, sito internet: www.ivgpisa.com. L'immobile potrà essere visionato previa prenotazione tramite la funzione **"PRENOTA VISITA IMMOBILE"**, dal portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia al seguente indirizzo <https://pvp.giustizia.it/pvp/> all'interno della categoria immobili, selezionando nei campi di ricerca: Tribunale di Pisa, numero e anno della procedura, e compilando i campi richiesti. Le visite saranno effettuate esclusivamente con l'ausilio del custode.

Descrizione dei beni

Lotto 1 In Comune di Lajatico, via Volterrana numero civico 19, piena proprietà dell'intero di magazzino, costituito da fienile (di circa metri

quadrati 128 - centoventotto) e da deposito attrezzi (di circa metri quadrati 64 - sessantaquattro), con altezza pari a metri lineari 4,10 (quattro virgola dieci), avente pianta rettangolare, aperto su quattro lati, copertura in lastre di eternit poggianti su travature reticolari in acciaio, colonne in cemento prefabbricato. Occupazione Alla data della perizia il bene era occupato dagli esecutati. Si precisa che il signor XXXXX, nato a XXXXX il XXXXX ha comunicato di essere affittuario del bene in oggetto in virtù di contratti di affitto di fondi rustici regolarmente registrati e che il CTU Ing. Claudio Cei ha, a tal proposito, rilevato quanto segue: “dall’esame dello stato dei luoghi e delle cose sopra descritto, ritiene pertanto che i beni pignorati non presentassero, al momento delle operazioni peritali, caratteristiche di fondi rustici salvo il fienile (particella 90 sub. 2)” “nella denuncia riepilogativa di contratti di affitto di fondo rustico fra XXXXX e XXXXX (proprietari) e XXXXX (affittuario) vengono affittati, insieme ad altri terreni, gli immobili identificati al catasto nel foglio 7, particelle 89 (parte) e 90 (parte); questa identificazione è inadeguata perché non indica cosa effettivamente si voglia affittare; se si voleva affittare il fabbricato andava specificata la particella ed il subalterno del magazzino, e così via. Se invece si volevano affittare tutti gli immobili esistenti sulle particelle 89 e 90 appare difficile capire perché sia stato scritto 89 parte e 90 parte”. Confini (Tramite la corte comune distinta con la particella 90 sub 1) Strada statale n.439 Sarzanese-Val d’Era, residua proprietà XXXXX e XXXXX, particelle 99 ed 11 del foglio 7, salvo se altri. Rappresentazione catastale Al Catasto Fabbricati del Comune di Lajatico, nel *foglio 7, particella 90 subalterno 2*, categoria C/2, classe 2, metri quadrati 178, rendita

catastale euro 239,02, oltre alla comunanza della corte, rappresentata dalla *particella 90 subalterno 1*, bene non censibile comune ai subalterni 2, 3, 4, 5 e 6 della particella 90. Provenienza La piena proprietà del bene è pervenuta all'esecutato XXXXX come segue: - quanto alla quota indivisa di 1/2 (un mezzo) per successione in morte del di lui padre XXXXX, apertasi il 10 giugno 2007, giusta denuncia di successione n.32/1173/9 presentata all'Ufficio del Registro di Pontedera in data 9 aprile 2009, trascritta a Livorno il 23 luglio 2009 al n.7398 particolare; - quanto alla residua quota indivisa di 1/2 (un mezzo), e così per l'intero, per successione in morte della di lui madre XXXXX, apertasi il 17 giugno 2007, giusta denuncia di successione n.36/1177/9 presentata all'Ufficio del Registro di Pontedera in data 28 maggio 2009, trascritta a Livorno il 30 luglio 2009 al n.7758 particolare. Si precisa che, in merito ad entrambe le successioni, non risulta trascritta l'avvenuta accettazione d'eredità.

Situazione urbanistica Giusta le risultanze delle perizie redatte dal CTU dott. ing. Claudio Cei in data 22 settembre 2011 (PE 319/10) ed in data 27 novembre 2012 (PE 437/11 riunita) si precisa che il fabbricato risulta essere stato edificato in data anteriore al giorno 1 settembre 1967. Presso il Comune di Lajatico il CTU ha rinvenuto la documentazione riguardante il programma di miglioramento agricolo ambientale (protocollo n.400 del 3 febbraio 1999) che ingloba tutte le costruzioni oggetto della presente procedura. Sempre presso lo stesso Comune, alla data della perizia, non risultavano disponibili le pratiche 146/1 e 1/2 del 17 gennaio 1973 interessanti, con ogni probabilità, anche il bene in oggetto. In ogni caso, a parere del CTU, lo stato attuale degli immobili risulta legittimato dal

programma di miglioramento agricolo ambientale che consolida una situazione esistente; inoltre, ciò che è rappresentato nei documenti, è conforme allo stato attuale. Lo stato di fatto dell'immobile è inoltre conforme a quanto rappresentato catastalmente. L'aggiudicatario, qualora ne ricorrano i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art.46, comma 5, del DPR numero 380 del 6 giugno 2001 e all'art.40, comma 6, della Legge numero 47 del 28 febbraio 1985. Si evidenzia l'insufficienza di notizie relative alla sicurezza degli impianti energetici; l'aggiudicatario, pertanto, assumerà a proprio esclusivo carico ogni responsabilità per danni derivanti dalle eventuali difformità degli impianti e per le spese inerenti all'adeguamento degli impianti medesimi alle vigenti disposizioni di legge e di regolamento in materia di sicurezza, con esonero, pertanto, per la procedura da qualunque vizio relativo agli impianti e consistente nella difformità dei medesimi dalle norme in materia di sicurezza. Si rende noto, infine, che dagli atti della procedura non emerge che l'immobile sia dotato di certificazione/prestazione energetica.

Lotto 2 In Comune di Lajatico, via Volterrana numero civico 19, piena proprietà dell'intero di:

- a) fabbricato di un solo piano fuori terra, con altezza dei locali di circa metri 3,30 (tre virgola trenta) composto da negozio di circa metri quadrati 59 (cinquantanove), oltre a metri quadrati 9 (nove) di scaletta e zona rialzata, sito nella parte nord, e da deposito granaglie – magazzino, di circa metri quadrati 63 (sessantatre), sito nella parte sud;
- b) piccolo locale di un sol piano fuori terra, posto al centro del resede, un tempo adibito a lavatoio, con pianta rettangolare (metri quadrati 8 – otto –

ed altezza metri lineari 2 - due), con tetto ad un'unica falda.

Occupazione Alla data della perizia il bene era occupato dagli esecutati. Si precisa che il signor XXXXX, nato a XXXXX il XXXXX ha comunicato di essere affittuario del bene in oggetto in virtù di contratti di affitto di fondi rustici regolarmente registrati e che il CTU Ing. Claudio Cei ha, a tal proposito, rilevato quanto segue: “dall’esame dello stato dei luoghi e delle cose sopra descritto, ritiene pertanto che i beni pignorati non presentassero, al momento delle operazioni peritali, caratteristiche di fondi rustici salvo il fienile (particella 90 sub. 2)” “nella denuncia riepilogativa di contratti di affitto di fondo rustico fra XXXXX e XXXXX (proprietari) e XXXXX (affittuario) vengono affittati, insieme ad altri terreni, gli immobili identificati al catasto nel foglio 7, particelle 89 (parte) e 90 (parte); questa identificazione è inadeguata perché non indica cosa effettivamente si voglia affittare; se si voleva affittare il fabbricato andava specificata la particella ed il subalterno del magazzino, e così via. Se invece si volevano affittare tutti gli immobili esistenti sulle particelle 89 e 90 appare difficile capire perché sia stato scritto 89 parte e 90 parte”. Confini (Tramite la corte comune distinta con la particella 90 sub 1) Strada statale n.439 Sarzanese-Val d’Era, residua proprietà XXXXX e XXXXX, particelle 99 ed 11 del foglio 7, salvo se altri. Rappresentazione catastale Al **Catasto Fabbricati del Comune di Lajatico**, nel *foglio 7: - particella 90 subalterno 3*, categoria C/1, classe 1, metri quadrati 51, rendita catastale euro 816,52 (il negozio di cui al punto a); - *particella 90 subalterno 4*, categoria C/2, classe 4, metri quadrati 55, rendita catastale euro 99,42 (il deposito – magazzino granaglie di cui al punto a); - *particella 90*

subalterno 5, categoria C/2, classe 2, metri quadrati 7, rendita catastale euro 9,40 (l'ex lavatoio di cui al punto b); oltre alla comunanza della corte, rappresentata dalla *particella 90 subalterno 1*, bene non censibile comune ai subalterni 2, 3, 4, 5 e 6 della *particella 90*. Provenienza La piena proprietà del bene è pervenuta all'esecutato XXXXX come segue: - quanto alla quota indivisa di 1/2 (un mezzo) per successione in morte del di lui padre XXXXX, apertasi il 10 giugno 2007, giusta denuncia di successione n.32/1173/9 presentata all'Ufficio del Registro di Pontedera in data 9 aprile 2009, trascritta a Livorno il 23 luglio 2009 al n.7398 particolare; - quanto alla residua quota indivisa di 1/2 (un mezzo), e così per l'intero, per successione in morte della di lui madre XXXXX, apertasi il 17 giugno 2007, giusta denuncia di successione n.36/1177/9 presentata all'Ufficio del Registro di Pontedera in data 28 maggio 2009, trascritta a Livorno il 30 luglio 2009 al n.7758 particolare. Si precisa che, in merito ad entrambe le successioni, non risulta trascritta l'avvenuta accettazione d'eredità. Situazione urbanistica Giusta le risultanze delle perizie redatte dal CTU dott. ing. Claudio Cei in data 22 settembre 2011 (PE 319/10) ed in data 27 novembre 2012 (PE 437/11 riunita) si precisa che i fabbricati risultano essere stati edificati in data anteriore al giorno 1 settembre 1967. Presso il Comune di Lajatico il CTU ha rinvenuto: - la documentazione riguardante il programma di miglioramento agricolo ambientale (protocollo n.400 del 3 febbraio 1999) che ingloba tutte le costruzioni oggetto della presente procedura; - le pratiche riguardanti il negozio ed il ripostiglio retrostante (particelle 90 subalterno 3 e 90 subalterno 4), protocollo n.1, concessione edilizia del 22 marzo 1967, conformi allo stato attuale. Sempre presso lo

stesso Comune, alla data della perizia, non risultavano disponibili le pratiche 146/1 e 1/2 del 17 gennaio 1973 interessanti, con ogni probabilità, anche l'ex lavatoio. In ogni caso, a parere del CTU, lo stato attuale degli immobili risulta legittimato dal programma di miglioramento agricolo ambientale che consolida una situazione esistente; inoltre, ciò che è rappresentato nei documenti, è conforme allo stato attuale. Lo stato di fatto degli immobili è inoltre conforme a quanto rappresentato catastalmente. L'aggiudicatario, qualora ne ricorrano i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art.46, comma 5, del DPR numero 380 del 6 giugno 2001 e all'art.40, comma 6, della Legge numero 47 del 28 febbraio 1985. Si evidenzia l'insufficienza di notizie relative alla sicurezza degli impianti energetici; l'aggiudicatario, pertanto, assumerà a proprio esclusivo carico ogni responsabilità per danni derivanti dalle eventuali difformità degli impianti e per le spese inerenti all'adeguamento degli impianti medesimi alle vigenti disposizioni di legge e di regolamento in materia di sicurezza, con esonero, pertanto, per la procedura da qualunque vizio relativo agli impianti e consistente nella difformità dei medesimi dalle norme in materia di sicurezza. Si rende noto, infine, che dagli atti della procedura non emerge che l'immobile sia dotato di certificazione/prestazione energetica.

Lotto 3 In Comune di Lajatico, via Volterrana numero civico 19, piena proprietà dell'intero di:

a) fabbricato per civile abitazione, elevato su due piani fuori terra, composto, al piano terreno, da ingresso, cucina, pranzo, soggiorno, bagno, ripostiglio e locale di sgombero, al piano mezzanino, da bagno e al piano primo, da quattro locali e da una terrazza priva di pavimentazione;

b) magazzino e cella frigo confinanti a sud dell'abitazione, aventi superficie complessiva pari a circa metri quadrati 51,00 (cinquantuno) ed altezza variabile da metri lineari 2,30 (due virgola trenta) a metri lineari 2,65 (due virgola sessantacinque);

c) magazzino ex stalla composto da due locali posti in aderenza e ubicati lungo il confine est del resede.

Occupazione Alla data della perizia il bene era occupato dagli esecutati.

Confini (Tramite la corte comune distinta con la particella 89 sub 1) Strada statale n.439 Sarzanese-Val d'Era, residua proprietà XXXXX e XXXXX, particella 11 del foglio 7, salvo se altri. Rappresentazione catastale Al **Catasto Fabbricati del Comune di Lajatico**, nel *foglio 7: - particella 89 subalterno 2*, categoria A/2, classe unica, vani 8,5, rendita catastale euro 831,88 (il fabbricato di cui al punto a); - *particella 89 subalterno 3*, categoria C/2, classe 4, metri quadrati 41, rendita catastale euro 74,11 (il magazzino e la cella frigo di cui al punto b); - *particella 89 subalterno 4*, categoria C/2, classe 4, metri quadrati 95, rendita catastale euro 171,72 (il magazzino ex stalla di cui al punto c); oltre alla comunanza della corte, rappresentata dalla *particella 89 subalterno 1*, bene non censibile comune ai subalterni 2, 3, 4, 5 della particella 89. Provenienza La piena proprietà del bene è pervenuta agli esecutati XXXXX e XXXXX come segue: - a XXXXX quanto alla quota indivisa di 17/48 (diciassette quarantottesimi) per successione in morte del di lui padre XXXXX, apertasi il 10 giugno 2007, giusta denuncia di successione n.32/1173/9 presentata all'Ufficio del Registro di Pontedera in data 9 aprile 2009, trascritta a Livorno il 23 luglio 2009 al n.7398 particolare; - a XXXXX quanto alla quota indivisa di

17/48 (diciassette quarantottesimi), per successione in morte della di lui madre XXXXX, apertasi il 17 giugno 2007, giusta denuncia di successione n.36/1177/9 presentata all'Ufficio del Registro di Pontedera in data 28 maggio 2009, trascritta a Livorno il 30 luglio 2009 al n.7758 particolare (si precisa che, in merito ad entrambe le successioni, non risulta trascritta l'avvenuta accettazione d'eredità); - ai coniugi in comunione legale dei beni XXXXX e XXXXX, quanto alla quota indivisa di 14/48 (quattordici quarantottesimi) per atto Martini del 27 ottobre 1989 rep. n. 265457/26814, trascritto a Livorno il 24 novembre 1989 al n.8295 particolare. Situazione urbanistica Giusta le risultanze delle perizie redatte dal CTU dott. ing. Claudio Cei in data 22 settembre 2011 (PE 319/10) ed in data 27 novembre 2012 (PE 437/11 riunita) si precisa che i fabbricati risultano essere stati edificati in data anteriore al giorno 1 settembre 1967. Presso il Comune di Lajatico il CTU ha rinvenuto: - la documentazione riguardante il programma di miglioramento agricolo ambientale (protocollo n.400 del 3 febbraio 1999) che ingloba tutte le costruzioni oggetto della presente procedura; - le pratiche edilizie riguardanti l'abitazione (particelle 89 subalterno 2 e 89 subalterno 3) che riportano alcune variazioni rispetto allo stato di fatto. Sempre presso lo stesso Comune, alla data della perizia, non risultavano disponibili le pratiche 146/1 e 1/2 del 17 gennaio 1973 interessanti, con ogni probabilità, anche l'ex stalla. In ogni caso, a parere del CTU, lo stato attuale degli immobili risulta legittimato dal programma di miglioramento agricolo ambientale che consolida una situazione esistente; inoltre, ciò che è rappresentato nei documenti, è conforme allo stato attuale salvo la realizzazione di un bagno con finestra al piano terreno

e di una finestra al piano primo, non rappresentati nella pratica edilizia. Lo stato di fatto degli immobili è inoltre conforme a quanto rappresentato catastalmente. L'aggiudicatario, qualora ne ricorrano i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art.46, comma 5, del DPR numero 380 del 6 giugno 2001 e all'art.40, comma 6, della Legge numero 47 del 28 febbraio 1985. Si evidenzia l'insufficienza di notizie relative alla sicurezza degli impianti energetici; l'aggiudicatario, pertanto, assumerà a proprio esclusivo carico ogni responsabilità per danni derivanti dalle eventuali difformità degli impianti e per le spese inerenti all'adeguamento degli impianti medesimi alle vigenti disposizioni di legge e di regolamento in materia di sicurezza, con esonero, pertanto, per la procedura da qualunque vizio relativo agli impianti e consistente nella difformità dei medesimi dalle norme in materia di sicurezza. Si rende noto, infine, che dagli atti della procedura non emerge che l'immobile sia dotato di certificazione/prestazione energetica.

Il professionista delegato

Notaio Lia Gabri