

TRIBUNALE DI PISA**SEZIONE CIVILE****AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE ALL'INCANTO IN SEDE DI DIVISIONE
QUARTO ESPERIMENTO DI VENDITA**

Il Notaio ENRICO BARONE (su delega del GI dottoressa Alessia De Durante) nel giudizio civile di divisione n. **2031/18 R.G.** promosso da:
XXXXX (Fall.to n. 58/2005) in persona del Curatore Fallimentare dott.ssa
XXXXX

contro

XXXXX XXXXX, nato a XXXXX il XXXXX, codice fiscale XXXXX;

XXXXX XXXXX, nata a XXXXX il XXXXX, codice fiscale XXXXX;

AVVISA

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, il giorno **8 maggio 2025 alle ore 10.00** e seguenti si procederà alla vendita ai pubblici incanti di quanto in appresso descritto in **un unico lotto**, alle condizioni, al prezzo base e con le offerte di aumento che seguono nonché nelle condizioni di fatto e di diritto cui l'immobile si trova anche in relazione alla legge 28 febbraio 1985 n. 47 e sue successive modificazioni ed integrazioni. Tutte quelle attività che, a norma degli artt.576 e seguenti del Codice di Procedura Civile debbono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice istruttore o dal cancelliere o dal giudice istruttore, sono effettuate presso l'Associazione 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.

A. Gli offerenti, di persona o tramite proprio rappresentante, per essere ammessi all'incanto dovranno presentare domanda in carta da bollo da euro 16,00 da depositarsi entro le ore 13,00 del giorno **30 aprile 2025 presso lo studio del Notaio delegato, posto in Pisa, viale delle Cascine numero civico 138 int.1 (tel. 050 26319, previo appuntamento)**, con allegati il deposito per cauzione, in misura pari al dieci per cento (10%) del prezzo base, ed il deposito in conto spese, in misura pari al dieci per cento (10%) del prezzo base, da effettuarsi mediante due assegni circolari non trasferibili intestati a "C.C. 2031/18 NOTAIO BARONE"; 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". La mancata partecipazione all'incanto senza documentato o giustificato motivo comporterà la restituzione della cauzione solo nella misura dei nove decimi (9/10) dell'intero e la restante parte verrà acquisita dalla procedura.

B. Esperito l'incanto secondo le disposizioni, in quanto applicabili, di cui all'art. 581 c.p.c., saranno possibili offerte dopo l'incanto, secondo la disciplina, in quanto applicabile, di cui all'art. 584 c.p.c.;

C. In caso di offerte in aumento ex art. 584 c.p.c. si procederà a nuova gara e quindi alla redazione di un verbale che dia atto della aggiudicazione.

D. 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, a mezzo di assegno circolare non trasferibile intestato “C.C. 2031/18 NOTAIO BARONE”. Le spese di cancellazione delle eventuali formalità ipotecarie gravanti i beni in oggetto sono a carico della procedura e non dell’aggiudicatario.

C. 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’Associazione Ufficio Unico Notarile, posto in Pisa, al piano primo, blocco A, del complesso edilizio detto “Fрати 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.

D. L’immobile sarà posto all’incanto al prezzo base di **euro 61.000,00 (sessantunomila e centesimi zero)** con offerte in aumento non inferiori ad euro 1.500,00 (millecinquecento e centesimi zero), con depositi per cauzione di euro 6.100,00 (seimilacento e centesimi zero) e fondo spese di euro 6.100,00 (seimilacento e centesimi zero).

E. Non è stato nominato alcun custode giudiziario.

Descrizione dei beni (come da C.T.U.)

In Pisa, località Riglione, via Pierdicino numero civico 22, piena proprietà di appartamento per civile abitazione, costituente porzione di vecchio fabbricato in linea del tipo terratetto su due piani fuori terra, avente accesso diretto dalla pubblica via. L’abitazione è composta al piano terreno da ampio locale soggiorno – pranzo con angolo cottura, bagno e studio e al piano primo, al quale si accede a mezzo di scale interne, da camera, stanza armadi, ampio vano studio, bagno e ripostiglio. L’unità misura una

superficie lorda pari a mq. 143,00 mentre le altezze interne sono di circa ml. 3,06 al piano terra e tra ml. 2,48 e 4,18 al piano sottotetto. Occupazione Alla data della perizia l'immobile risultava occupato dalla signora XXXXX. Rappresentazione Catastale Al **Catasto Fabbricati del Comune di Pisa**, nel *foglio 49, particella 31 subalterno 5*, categoria A/2, classe 1, vani 7, superficie catastale totale mq. 140, totale escluse aree scoperte mq. 140, rendita catastale euro 412,13. Provenienza Il bene è pervenuto ai signori XXXXX (per la quota di 4/6), XXXXX (per la quota di 1/6) e XXXXX (per la quota di 1/6) come segue: a XXXXX la quota di 3/6 era pervenuta in forza di titolo anteriore al ventennio (atto di compravendita ai rogiti del Notaio Di Maio in data 5 maggio 1976); la restante quota di 3/6 è prevenuta a XXXXX, XXXXX e XXXXX in parti uguali tra loro per successione di XXXXX, apertasi in data 10 marzo 2009, trascritta a Pisa il 12 luglio 2012 al n. 8065 particolare. Si precisa che dagli atti del fascicolo non risulta trascritta l'accettazione della suddetta eredità. Situazione urbanistica Dalla perizia redatta dal CTU geom. Paolo Frediani in data 9 dicembre 2019 e dalla integrazione di perizia in data 17 febbraio 2023, risulta quanto segue: stante l'epoca vetusta della costruzione non è possibile reperire il progetto originario e l'abitabilità. Alle verifiche presso i competenti uffici sono emerse le seguenti pratiche edilizie: Ordinanza del sindaco di Pisa n. 196 del 23/11/2000: la data riportata sul provvedimento (23.11.2001) è errata e ciò si evince dalla datazione del fax dei vigili del fuoco del 13.11.2000; Comunicazione di inizio opere sistemazione tetto del 6 febbraio 2001 (prot.n.1597); D.I.A. n. 436 del 19 febbraio 2001 per lavori di manutenzione straordinaria della copertura e per il rifacimento

dell'impianto elettrico; Autorizzazione edilizia n. 618 del 2 agosto 2001, prot. spec. N. 1846/2001 per opere di ristrutturazione all'unità immobiliare ubicata in Pisa, località Riglione, via Pierdicino n.22. Il C.T.U. ha provveduto ad effettuare un confronto tra lo stato dei luoghi con quello rappresentato nelle tavole progettuali allegate alla Autorizzazione edilizia n. 618 del 2 agosto 2001, registrando diverse incongruenze con riguardo a mancate corrispondenze per non corretta rappresentazione del fabbricato nelle tavole grafiche dei prospetti, per difformità interne, esterne e mancato rispetto dei rapporti illuminotecnici. Anche sotto il profilo catastale l'immobile non risulta conforme alla planimetria depositata in atti. 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 attestato energetico.

Il professionista delegato - Notaio Enrico Barone