

TRIBUNALE DI PISA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO
SESTO ESPERIMENTO DI VENDITA

Il Notaio Roberto ROMOLI (su delega del GE del 20 ottobre 2018) a norma dell'art. 591 bis c.p.c. nell'esecuzione immobiliare n. **293/15** promossa da XXXXX (per XXXXX) contro: XXXXX, con sede XXXXX, codice fiscale XXXXX,

avvisa

che ha disposto la vendita senza incanto di quanto in appresso descritto in **un unico lotto** 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 **14 marzo 2025 alle ore 10.00 e seguenti** presso lo studio del Notaio, posto in Comune di San Giuliano Terme, frazione Ghezzano, via Boccaccio numero civico 10. 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, posto in Pisa, al piano primo, blocco A, del complesso edilizio detto "Fratelli Bigi", avente accesso dal numero civico 30 della via Francesco Redi, 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 sarà posto in vendita al prezzo base di **euro 34.000,00 (trentaquattromila 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 25.500,00 (venticinquemilacinquecento 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).

B. **Entro le ore 13.00 del giorno 13 marzo 2025, presso lo studio del Notaio delegato, posto in Comune di San Giuliano Terme, frazione Ghezano, via Boccaccio numero civico 10 (tel. 050 877113), 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. 293/15 NOTAIO ROMOLI", 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. 293/15 NOTAIO ROMOLI”, 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

In Comune di Ponsacco, via Antonio Gramsci numeri civici 18 e 19, piena proprietà dell'intero delle seguenti unità immobiliari, facenti parte di un maggior fabbricato di vecchia costruzione ed in cattivo stato di manutenzione: A) al numero civico 19, unità immobiliare ad uso laboratorio ubicata al piano terra e composta da un unico locale adibito a laboratorio con piccolo servizio igienico e due piccole corti esclusive interne, una coperta e l'altra scoperta; B) al numero civico 18, unità immobiliare ad uso laboratorio ubicata al piano primo, vano scala, terrazzo, copertura a terrazza praticabile con due locali coperti e tettoia.

Occupazione Alla data della perizia l'immobile risultava libero. Confini L'immobile di cui al punti A) confina con corte privata Laiuccia a nord, proprietà XXXXX o suoi aventi causa ad est, proprietà XXXXX o suoi aventi causa ad ovest, proprietà XXXXX o suoi aventi causa a sud, salvo se altri. L'immobile di cui al punti B) confina con corte privata Laiuccia a nord, proprietà XXXXX o suoi aventi causa ad est, proprietà XXXXX o suoi aventi causa ad ovest, proprietà XXXXX o suoi aventi causa a sud, salvo se altri. Rappresentazione catastale Al **Catasto Fabbricati del Comune di Ponsacco**, nel *folio 12: particella 489 subalterno 17 e*

particella 489 subalterno 18 graffate tra loro, categoria C/3, classe U, mq. 230, superficie catastale totale mq. 218, rendita catastale euro 1.330,39 (il bene di cui al punto A)), *particella 489 subalterno 15 e particella 489 subalterno 16 graffate tra loro*, categoria C/3, classe U, mq. 256, superficie catastale totale mq. 273, rendita catastale euro 1.480,79 (il bene di cui al punto B)). Provenienza La piena proprietà dei beni è pervenuta alla società esecutata dai signori XXXXX per la quota di 24/288, XXXXX per la quota di 33/288, XXXXX per la quota di 33/288, XXXXX per la quota di 30/288, XXXXX per la quota di 30/288, XXXXX per la quota di 30/288, XXXXX per la quota di 18/288, XXXXX per la quota di 30/288, XXXXX per la quota di 20/288, XXXXX per la quota di 20/288 e XXXXX per la quota di 20/288, con atto di compravendita ai rogiti del Notaio Anna Gaudiano di Ponsacco in data 14 ottobre 2008, rep. n. 33606/11009, trascritto a Livorno il 16 ottobre 2008 al n. 10419 particolare. Situazione urbanistica Giusta le risultanze della perizia redatta dal CTU Arch. Roberto Silvestri in data 5 ottobre 2017 si precisa che il fabbricato di cui le unità immobiliari fanno parte è stato costruito, in epoca anteriore al giorno 1 settembre 1967, con richiesta concessione ad edificare pratica edilizia n. 85 del 3 novembre 1959 per la costruzione di laboratorio falegnameria. In data 16 marzo 1985 è stata rilasciata l'agibilità produttiva con codice 1985/009. Per opere realizzate in difformità dalla licenza edilizia, ma conformi alle norme urbanistiche è stata inviata al Comune di Ponsacco in data 19 dicembre 1985 la richiesta di Sanatoria ai sensi della Legge 28 febbraio 1985 n. 47. In data 21 maggio 1998 è stata rilasciata dal Comune di Ponsacco la Concessione edilizia in Sanatoria n. 204/1997. Per

il bene di cui al punto A) non vi è corrispondenza tra lo stato dei luoghi e gli elaborati grafici di cui alla Concessione edilizia in Sanatoria n. 204/1997. In particolare è stato realizzato all'interno del laboratorio un piccolo servizio igienico delle dimensioni di 1,33x2,97 ml.. Per il bene di cui al punto B) c'è corrispondenza tra lo stato dei luoghi e gli elaborati grafici di cui alla Concessione edilizia in Sanatoria n. 204/1997, anche se manca la graficizzazione del vano scale e del terrazzo al piano primo, che sarebbe stato opportuno evidenziare nella planimetria. Per il bene di cui al punto A) non vi è corrispondenza catastale tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente poiché è stato realizzato all'interno del laboratorio un servizio igienico posto sul lato sud in aderenza con la corte a cielo aperto. La planimetria catastale è stata resa conforme mediante aggiornamento della stessa tramite dichiarazione di variazione catastale Docfa ai sensi dell'art.20 del RDL 652/1939. Anche la mappa catastale dovrebbe essere aggiornata tramite tipo mappale da effettuarsi con tutti gli aventi titolo della particella 489, in quanto non vi è corrispondenza tra forma del più ampio fabbricato e lo stato attuale. Per il bene di cui al punto B) non vi è corrispondenza catastale tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente poiché la scala di accesso alla terrazza è mancante e le due tettoie al piano secondo hanno una profondità maggiore di quella graficizzata in planimetria. L'aggiudicatario, qualora ne ricorrano i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art.46, c.5, DPR n.380 del 6/6/2001 e all'art.40, c.6, della Legge n.47 del 28/02/1985. 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 attestato energetico.

Il professionista delegato

Notaio Roberto Romoli

