

**TRIBUNALE DI PISA**

**SEZIONE CIVILE**

**AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO**

**UNDICESIMO ESPERIMENTO DI VENDITA**

Il Notaio Vittorio DI LELLA (su delega del G.I. dottor Giovanni Zucconi del 10 novembre 2014) a norma dell'art. 591 bis c.p.c. nella causa civile n.1545/13 promossa 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,

**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 **23 gennaio 2025 alle ore 14.00 e seguenti** presso lo studio del Notaio, posto in San Miniato, Largo Don Pino Puglisi numero civico 6. 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 "Fratelli Bigi", con 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 di cui al **Lotto 1** sarà posto in vendita al prezzo base di **euro 136.000,00 (centotrentaseimila 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 102.000,00 (centoduemila 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 4.000,00 (quattromila e centesimi zero).

L'immobile di cui al **Lotto 2** sarà posto in vendita al prezzo base di **euro 48.000,00 (quarantottomila 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 36.000,00 (trentaseimila 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 3.000,00 (tremila 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 2.250,00 (duemiladuecentocinquanta 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 22 gennaio 2025, presso lo studio del Notaio delegato, posto in San Miniato, Largo Don Pino Puglisi numero civico 6 (tel. 0571 43715), 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 "C.C. 1545/13 NOTAIO DI LELLA", 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 "C.C. 1545/13 NOTAIO DI LELLA", 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.

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 "Fratelli Bigli", con accesso dal numero civico 30 della via Francesco Redi (tel.: 050.2207564, mail: [info@uun.pisa.it](mailto:info@uun.pisa.it), web: [www.uun.pisa.it](http://www.uun.pisa.it)) ed anche sul sito Internet [www.astegiudiziarie.it](http://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](http://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** – (diritti spettanti a XXXXX e XXXXX) In Comune di Volterra, località Villamagna, via dei Valloni numero civico 2/C, piena proprietà dell'intero di fabbricato per civile abitazione della tipologia villino unifamiliare con annessi resede e garage. Il fabbricato si sviluppa su tre piani: al piano seminterrato, accessibile dall'esterno, vi è un ampio locale di sgombero; al piano terreno, accessibile attraverso il porticato sul lato est, l'unità immobiliare è composta da ampio vano collegato al garage, da

bagno e da altro locale di piccole dimensioni; al piano primo, accessibile mediante scala esterna ricompresa al di sotto del porticato, si trova l'appartamento composto da ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno notte, due camere, bagno, ripostiglio, e terrazza coperta dal porticato. Al piano terreno è inoltre presente un garage, anch'esso accessibile mediante il porticato comune sul lato est e comunicante internamente con i locali di sgombero. Costituiscono pertinenze del fabbricato un resede, che lo circonda su tutti i lati e il porticato, individuati catastalmente come beni non censibili comuni ai subalterni che rappresentano l'appartamento e il garage. Confini XXXXX e XXXXX, XXXXX e XXXXX, Via dei Valloni, salvo se altri. Occupazione Alla data della perizia i beni risultavano direttamente utilizzati dai proprietari. Rappresentazione catastale Al **Catasto Fabbricati del Comune di Volterra**, nel *foglio 5*: - *particella 330 subalterno 2*, categoria A/7, classe 1, vani 6,5, rendita catastale euro 574,04 (l'abitazione e i locali ai piani terreno e seminterrato); - *particella 330 subalterno 3*, categoria C/6, classe 6, mq 45, rendita catastale euro 185,92 (il garage), *particella 330 subalterno 1*, bene non censibile comune ai subalterni 2 e 3, senza redditi (il resede e il porticato). Provenienza La piena proprietà dei beni in oggetto è pervenuta ai signori XXXXX e XXXXX con atto ai rogiti del Notaio Abbate di Volterra in data 31 maggio 1991, repertorio 18157, trascritto a Volterra il 7 giugno 1991 al n.2684 particolare. Situazione urbanistica Dalla perizia redatta dal CTU Dott. Agr. Irene Benvenuti risulta che il fabbricato è stato costruito in forza della licenza di costruzione n.2077 rilasciata dal Comune di Volterra il 10 ottobre 1991 e della successiva variante di cui alla Concessione n.2331 del

10 novembre 1993. In data 24 agosto 1994 il Comune di Volterra ha rilasciato il permesso di abitabilità n.38/1994. Il 16 maggio 1995 il Comune ha rilasciato l'Autorizzazione edilizia n.135 per ripristino recinzione esterna e pavimentazione resede. Durante i rilievi effettuati il CTU ha riscontrato alcune difformità planimetriche e prospettiche rispetto all'ultimo stato concesso, riguardanti la posizione di alcune finestre, lo spostamento di alcune aperture interne e il tracciato di alcune pareti divisorie. Nel resede sul fronte del fabbricato risultano insistere un forno a legna in muratura con una superficie di circa mq. 7, un pozzo rivestito in pietra ed una tettoia di circa mq. 11 al di sopra di questo, realizzati in assenza di concessione. 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 attestato energetico.

**Lotto 2** – (diritti spettanti a XXXXX e XXXXX) In Comune di Volterra, località Villamagna, via Comunale della Fontanaccia, piena proprietà

dell'intero di appartamento per civile abitazione con annessi resede e garage. L'appartamento, posto al secondo piano ed accessibile mediante scala interna di proprietà esclusiva, è composto da ingresso, tinello con piccolo terrazzo, cucinotto e locale dispensa, disimpegno, soggiorno con terrazza, camera con bagnetto, bagno e altre due camere. Al piano terreno sono presenti un garage e una porzione di resede in proprietà esclusiva, accessibili da via dei Valloni attraverso un resede comune. Al piano terra, con accesso dall'esterno attraverso il resede esclusivo, è inoltre presente un ripostiglio che in passato costituiva il locale caldaia. Confini XXXXX e XXXXX, XXXXX e XXXXX, Via Comunale della Fontanaccia, salvo se altri. Occupazione Alla data della perizia i beni risultavano direttamente dalla signora XXXXX. Rappresentazione catastale Al **Catasto Fabbricati del Comune di Volterra**, nel *foglio 5*: - *particella 226 subalterno 4*, categoria A/2, classe 2, vani 7,5, rendita catastale euro 747,57 (l'appartamento e il vano scala); - *particella 226 subalterno 1 e particella 222 graffate tra loro*, categoria C/6, classe 4, mq 64, rendita catastale euro 198,32 (il garage), *particella 226 subalterno 9*, area urbana, mq.3, senza redditi (il ripostiglio); il resede esterno comune risulta rappresentato dalla particella 226 subalterno 5, bene non censibile comune ai subalterni 1, 3, 4, 9, 10 e 12. Provenienza La piena proprietà dei beni in oggetto è pervenuta ai signori XXXXX e XXXXX, in parti uguali tra loro, come segue: *quanto ai beni di cui alle particelle 226 sub. 4 e 226 sub.1 graffata alla 222*, per successione di XXXXX, apertasi il 4 luglio 2002, denuncia di successione n.20/1005/1, registrata a Pontedera il 3 gennaio 2003, trascritta a Volterra l'1 marzo 2003 al n.1288 particolare (si evidenzia che non risulta effettuata

la trascrizione dell'avvenuta accettazione tacita della suddetta eredità);  
*quanto ai beni di cui alla particella 226 sub. 9*, per successione di  
XXXXX, per la quota di 1/2 , e poi con atto di divisione ai rogiti del  
Notaio Abbate di Volterra in data 4 febbraio 2004, repertorio 38438,  
trascritto a Volterra il 7 febbraio 2004 al n.975 particolare. Situazione  
urbanistica Dalla perizia redatta dal CTU Dott. Agr. Irene Benvenuti risulta  
che il fabbricato è stato costruito in forza della licenza di costruzione n.959  
rilasciata dal Comune di Volterra il 27 maggio 1966. In data 21 dicembre  
1967 il Comune di Volterra ha rilasciato il permesso di abitabilità n.640.  
Durante i rilievi effettuati il CTU ha riscontrato alcune difformità  
planimetriche e prospettiche rispetto all'ultimo stato concesso, riguardanti  
principalmente alcune finestre, la forma e la dimensione della terrazza, la  
distribuzione delle aperture interne e la presenza di un piccolo bagno  
all'interno di una camera. All'interno del garage sono presenti un locale di  
sgombero con apertura difforme rispetto alla concessione ed un ripostiglio,  
realizzato in assenza di permessi. Il piccolo ripostiglio con accesso  
dall'esterno (sub.9) ha una dimensione inferiore rispetto all'ultimo stato  
concesso. 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 attestato energetico.

**Lotto 3** – (diritti spettanti a XXXXX e XXXXX) In Comune di Volterra, località Villamagna, in adiacenza al resede del fabbricato sito in via dei Valloni numero civico 2/C (Lotto 1) e con accesso dallo stesso resede, piena proprietà dell'intero di appezzamento di terreno di forma irregolare di mq. 493 catastali, con giacitura declive e sistemato ad uliveto. Confini XXXXX e XXXXX, XXXXX e XXXXX, XXXXX, salvo se altri. Occupazione Alla data della perizia i beni risultavano direttamente utilizzati dai proprietari. Rappresentazione catastale Al **Catasto Terreni del Comune di Volterra**, nel *foglio 5*: - *particella 265*, uliveto, classe 1, mq 180, reddito dominicale euro 0,98, reddito agrario euro 0,88; - *particella 329*, uliveto, classe 1, mq 40, reddito dominicale euro 0,22, reddito agrario euro 0,20, - *particella 331*, uliveto, classe 1, mq 273, reddito dominicale euro 1,48, reddito agrario euro 1,34. Provenienza La piena proprietà dei beni in oggetto è pervenuta ai signori XXXXX e XXXXX con atto ai rogiti del Notaio Abbate di Volterra in data 31 maggio 1991, repertorio 18157, trascritto a Volterra il 7 giugno 1991 al n.2684 particolare. Destinazione urbanistica Dalla perizia redatta dal CTU Dott. Agr. Irene Benvenuti risulta che il terreno ha la seguente destinazione urbanistica: *particella 329*: ricade in zona B – R4 – f, sigle che indicano: zona totalmente o parzialmente edificata (B) con tessuto residenziale

recente (R4), tessuto a impianto non unitario puntiforme irregolare (f), soggetto alle possibilità di intervento riportate nell'art.113 delle NTA; *particella 265*: ricade in zona B – R4 – ne10, cioè in aree di nuova edificazione soggetta alle specifiche riportate nell'art.126 delle NTA; *particella 331*: ricade per circa il 50% in zona omogenea B – R4 – f e per circa il restante 50% in zona B – R4 – ne10, cioè in aree di nuova edificazione soggetta alle specifiche riportate nell'art.126 delle NTA.

Situazione urbanistica Dalla perizia redatta dal CTU Dott. Agr. Irene Benvenuti risulta che su parte delle particelle 329 e 331 è stata rilevata la presenza di un agglomerato di annessi non accatastati e realizzati in assenza di permesso (ricovero attrezzi, gabbia per i cani ecc.) con una superficie complessiva di circa mq 30 ed un'altezza media di 190 cm. Tali annessi non risultano rappresentati neppure nelle mappe catastali. 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.

Il professionista delegato

Notaio Vittorio Di Lella