

**TRIBUNALE DI PISA**

**SEZIONE CIVILE**

**AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO**

**QUINTO ESPERIMENTO DI VENDITA**

Il Notaio Massimo CARIELLO (su delega del GI del 5 luglio 2017) a norma dell'art. 591 bis c.p.c. nella causa civile n.**4206/16** promossa da XXXXX (per XXXXX) contro:

**XXXXX XXXXX**, nato in XXXXX il giorno XXXXX, codice fiscale XXXXX, (debitore esecutato)

**XXXXX XXXXX**, nato a XXXXX il giorno XXXXX, codice fiscale XXXXX, (comproprietario)

**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 **6 marzo 2025 alle ore 9.00 e seguenti** presso lo studio del Notaio, posto in Pisa, Lungarno Mediceo numero civico 16. 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 di **euro 82.000,00 (ottantaduemila 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 61.500,00 (sessantunomilacinquecento 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 5 marzo 2025, presso lo studio del Notaio delegato, posto in Pisa, Lungarno Mediceo numero civico 16 (tel. 050 42315), 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. 4206/16 NOTAIO CARRIERELLO", dell'importo pari 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. 4206/16 NOTAIO CARRIERO", 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 detto "Fratelli Bigli", avente 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**

In Comune di Casciana Terme Lari, frazione La Fraschetta, via Campagna Capoluogo numero civico 62, piena proprietà dell'intero di un compendio immobiliare composto da un appartamento per civile abitazione, che occupa la porzione ovest di un maggior fabbricato disposto su due piani fuori terra oltre sottotetto, e da terreni agricoli complessivamente estesi mq. 6.182. Si accede al fondo dalla via Campagna Capoluogo Sud mediante passaggio sulla strada poderale esistente lungo il lato ovest della particella 42. L'appartamento è composto: al piano terra da ingresso, soggiorno, cucina, altro vano e ripostiglio sottoscala; al piano primo da due vani e disimpegno dal quale, mediante scala in legno, si accede al piano sottotetto, costituito da un unico vano; dal pianerottolo intermedio tra il piano terreno e il piano primo si accede al bagno. Il tutto, come specificato nella perizia, con i diritti di proprietà e condominio sull'area scoperta (particella 14 del Catasto Terreni) annessa al fabbricato su cui insiste un pozzo. Occupazione Alla data della perizia i beni risultano nella disponibilità dell'esecutato e del comproprietario che vi risiede. Confini Il tutto è confinato da XXXXX e XXXXX, fiume Cascina, XXXXX, XXXXX, salvo se altri. Rappresentazione catastale Al **Catasto Fabbricati del Comune di Casciana Terme Lari, sezione Casciana Terme, nel foglio 1, particella 14 subalterno 1**, categoria A/4, classe 1, vani 7, rendita catastale euro 408,52; al **Catasto Terreni del Comune di Casciana Terme Lari, sezione Casciana Terme, nel foglio 1: particella 24,**

frutteto, classe 1, mq 1190, reddito dominicale euro 14,75, reddito agrario euro 9,22; **particella 32**, area rurale, mq 15; **particella 33**, seminativo arborato, classe 2, mq 2630, reddito dominicale euro 11,55, reddito agrario euro 6,79; **particella 35**, canneto, classe 1, mq 630, reddito dominicale euro 3,58, reddito agrario euro 0,98; **particella 40**, seminativo arborato, classe 1, mq 96, reddito dominicale euro 0,67, reddito agrario euro 0,32; **particella 43**, vigneto, classe 1, mq 346, reddito dominicale euro 4,56, reddito agrario euro 2,59; **particella 44**, frutteto, classe 1, mq 111, reddito dominicale euro 1,38, reddito agrario euro 0,86; **particella 47**, vigneto, classe 2, mq 30, reddito dominicale euro 0,21, reddito agrario euro 0,18; **particella 48**, vigneto, classe 2, mq 1120, reddito dominicale euro 7,81, reddito agrario euro 6,65; **particella 50**, fabbricato rurale, mq 14.

Provenienza La piena proprietà dei beni in oggetto è pervenuta ai signori XXXXX e XXXXX, in parti uguali tra loro, dal signor XXXXX con atto di compravendita ai rogiti del Notaio Edda Michelangeli di Ponsacco in data 26 ottobre 1995, repertorio n. 204148, trascritto a Livorno in data 30 ottobre 1995 al n. 7774 particolare. Servitù: Dalla perizia risulta che: nella nota di trascrizione dell'atto Michelangeli 6 luglio 1981, trascritto a Livorno il 22 luglio 1981 al n. 5007 si legge che "la strada poderale che partendo dalla casa colonica raggiunge i campi sul Fiume Cascina fino al termine dei vigneti (cioè come la strada si trova attualmente) è gravata da servitù di passo a piedi e con veicoli a favore del proprietario del fondo confinante; inoltre considerando la direzione della strada Comunale della Frascetta alla porzione di casa colonica, il terreno rivolto ad ovest e confinato dagli attuali venditori è gravato di servitù di passo carrabile a

favore dei proprietari dei fondi retrostanti”; nella nota di trascrizione dell’atto Lepore 12 luglio 1990, trascritto a Livorno il 10 agosto 1990 al n. 6131 particolare, con il quale il signor XXXXX, dante causa dell’esecutato, aveva acquistato i beni oggetto di pignoramento, si legge che “per tutte le servitù attive e passive si fa riferimento all’atto Michelangeli 6 luglio 1981, rep. 129.940, trascritto a Livorno il 22 luglio 1981 al n. 5007 particolare; al quadro D della nota di trascrizione dell’atto di permuta Michelangeli 28 marzo 1994, trascritto a Livorno il 5 aprile 1994 al n. 2709 particolare è riportato che “il terreno... rappresentato in catasto nel foglio 1, dalle particelle 43 e 40 è gravato di servitù di passo necessario per mezzi e persone per una larghezza media di mt. 6 – come tratteggiata con righe oblique di colore arancio nella pianta allegata – a favore del terreno e della porzione di fabbricato... rappresentato in catasto nel foglio 1 dalle particelle 14 sub 2, 14/B, 30, 31, 36, 39, 41, 45, 46, 49 e 51. Il terreno... rappresentato in catasto nel foglio 1 dalle particelle 48 e 24 è gravato di servitù di passo pedonale su una striscia della larghezza di mq. 1,5 a favore del terreno... rappresentato in catasto nel foglio 1 dalle particelle: 14/B, 30, 31, 36, 39, 41, 45, 46, 49 e 51. Il terreno... rappresentato in catasto nel foglio 1 dalla particella 14/A è gravato di servitù di attingere acqua a mezzo di tubi interrati dal pozzo che vi insiste a favore del terreno... rappresentato in catasto nel foglio 1 dalle particelle: 14/B, 30, 31, 36, 39, 41, 45, 46, 49 e 51”; nell’atto Michelangeli 26 ottobre 1995, trascritto il 30 ottobre 1995 al n. 7774 si legge che “l’unità immobiliare acquistata dai signori XXXXX “trova accesso dalla S.P. mediante via interna su terreno di altra proprietà”. Destinazione urbanistica

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica in atti, rilasciato dal Comune di Casciana Terme Lari in data 20 gennaio 2014, risulta che i terreni di cui alle particelle 24, 32, 33, 35, 40, 43, 44, 47, 48 e 50 del foglio 1 al CT ricadono in Zone agricole del sistema fluviale a prescrizione specifica "E5" di cui all'art. 15 delle N.T.A.. Situazione urbanistica Giusta le risultanze della perizia redatta dal CTU dott. agr. Barbara Poli in data 28 aprile 2015 si precisa che il fabbricato è di vecchia costruzione e comunque anteriore all'1 settembre 1967; presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Casciana Terme Lari non sono state rintracciate pratiche edilizie. Poiché l'unica planimetria esistente è quella depositata in catasto con denuncia n. 294 busta 218 in data 2 maggio 1990, il CTU ha fatto riferimento ad essa per segnalare eventuali difformità: al momento del sopralluogo sono state rilevate difformità sia interne che di prospetto; è stata inoltre rilevata l'esistenza di un piccolo vano di deposito realizzato abusivamente sul retro del fabbricato, in appoggio ad esso; risulta infine che sul terreno insistono alcuni manufatti abusivi di natura precaria realizzati in materiali vari. 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. Impianti: 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. Inoltre, dalla documentazione agli atti della procedura, non risulta che l'immobile sia dotato di attestato energetico.

Il professionista delegato

Notaio Massimo Cariello