

TRIBUNALE DI PISA

SEZIONE CIVILE

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO

PRIMO ESPERIMENTO DI VENDITA

Il Notaio Massimo CARIELLO (su delega del Giudice dott.ssa Alessandra Migliornio) a norma dell'art.591 bis c.p.c. nella causa civile n.**4443/16** promossa da

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

contro:

XXXXX XXXXX, nato a XXXXX il 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 **10 giugno 2026 alle ore 9.30 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 50.000,00 (cinquantamila 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 37.500,00 (trentasettemilacinquecento 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 9 giugno 2026, 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. 4443/16 NOTAIO CARRIERELLO", 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 **120 (centoventi) 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. 4443/16 NOTAIO CARIELLO", 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 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. Non è stato nominato alcun custode giudiziario. Si precisa che l'attore nel presente giudizio è rappresentato dall'Avvocato Domenico Bechini del Foro di Pisa.

Descrizione dei beni

In Comune di Crespina Lorenzana (PI), frazione Cenaia, via Vittorio Veneto numero civico 35, piena proprietà di fabbricato adibito a laboratorio artigianale ad un solo piano fuori terra avente pianta di forma regolare. Internamente il fabbricato si compone di due ampi ambienti comunicanti tra loro oltre ad un locale w.c. con antibagno, un locale

magazzino e un ulteriore vano. Sono di pertinenza del bene una tettoia sul lato est ed un resede ad uso esclusivo sviluppantesi sui lati nord, sud e est. Il manufatto misura una superficie lorda pari a mq. 228,37, la tettoia mq. 18,26 e il resede mq. 318,45. Occupazione Al momento del sopralluogo del CTU il bene si presentava in scadenti condizioni manutentive con diverse parti soggette ad evidente degrado, condizioni sintomatiche dell'abbandono e della mancata realizzazione di opere di manutenzione condotte nel tempo. Confini Proprietà XXXXX, proprietà XXXXX, proprietà XXXXX, proprietà XXXXX e XXXXX, proprietà XXXXX, proprietà XXXXX, proprietà XXXXX e XXXXX, salvo se altri. Rappresentazione catastale Al **Catasto Fabbricati del Comune di Crespina Lorenzana, sezione Crespina**, nel *foglio 11, particella 79*, categoria C/3, classe U, consistenza mq. 213, superficie catastale totale mq. 293, rendita catastale euro 1.067,05. Provenienza La piena proprietà dei beni è pervenuta a XXXXX e a XXXXX per la quota di un mezzo ciascuno come segue: successione legittima in morte della madre XXXXX, nata a XXXXX il XXXXX, deceduta il XXXXX, dichiarazione di successione registrata a Pontedera il 20 febbraio 2003 al n. 35 vol. 1008, trascritta a Livorno il 7 aprile 2003 al n. 3566 particolare (si precisa che nella suddetta dichiarazione di successione non è stata inserita la quota di un mezzo della suddetta particella 79 già spettante alla defunta, mentre la stessa particella risulta inserita nella accettazione tacita di eredità trascritta a Livorno in data 1 luglio 2010 al n. 7612 particolare); successione legittima in morte del padre XXXXX XXXXX, nato a XXXXX il XXXXX, deceduto il XXXXX, dichiarazione di successione registrata a

Pontedera il 4 maggio 2006 al n. 11 vol. 1088, trascritta a Livorno il 7 agosto 2006 al n. 10507 particolare (la relativa accettazione tacita di eredità è stata trascritta a Livorno in data 1 luglio 2010 al n. 7613 particolare). Situazione urbanistica Giusta le risultanze della perizia redatta dal CTU Geom. Paolo Frediani in data 4 febbraio 2021 si precisa quanto segue il CTU ha operato un accesso diretto agli atti conservati presso l'ufficio tecnico del Comune di Crespina Lorenzana per estrapolare ed esaminare i titoli abilitativi; dall'esame completo delle pratiche è risultato che il primo titolo è la concessione edilizia n. 49/1978 del 2 dicembre 1978 per "Ampliamento di un laboratorio sito nel Comune di Crespina frazione di Cenaia". Successivamente fu presentato in data 30 settembre 1986 prot.n.5821 un condono edilizio (pratica n. 464 del 30 settembre 1986 progressivo n.0516237308) per sanare opere abusive nel frattempo realizzate, condono che tuttavia, alla data della perizia, non era stato ancora perfezionato nel suo iter a causa dell'assenza del deposito da parte della proprietà delle integrazioni nonostante le richieste avanzate, anche con sollecito da parte Comune. A fronte dei documenti reperiti il CTU ha operato i propri accertamenti e verifiche che tengono conto anche delle parti oggetto del condono che tuttavia, come precisato, è titolo che tuttavia doveva ancora perfezionarsi. In ragione delle verifiche svolte nel confronto tra i documenti suddetti e le rilevazioni operate in loco sono state accertate difformità; queste si rilevano sia rispetto alla concessione edilizia n.49/78 sia rispetto al grafico di condono, per la verità poco esplicativo sotto il profilo del dettaglio. Nel particolare: *Rispetto alle tavole di condono:* a) Diverso dimensionamento del manufatto oggetto di condono di cui al

punto f) della relazione esplicativa (rilevata ml.4,88 dichiarata ml.5,05). Il CTU precisa che tale misura supera la tolleranza ammessa dalla norma pari al 2%; b) Diversa distribuzione, dimensionamento e posizionamento delle aperture di porte e finestre nel locale nel manufatto oggetto di condono di cui al punto d) della relazione esplicativa. Inoltre il CTU rileva una diversa altezza interna media (rilevata ml.2.52 dichiarata ml.2.60); c) In relazione alla distanza dal confine lato est, in virtù che la concessione edilizia n.49/1978 dichiarava una distanza dal confine est di ml.10,00 e che l'ampliamento di cui al punto f) misura una larghezza complessiva di circa ml.5.13 vi potrebbe essere una violazione delle distanze dai confini lato est. Peraltro la problematica può trovare complicazione con la dichiarazione contenuta nel Mod.VA del condono dove nella sezione "tipologia dell'abuso per il quale è richiesta la sanatoria" veniva dichiarato che le *"opere erano conformi alle norme urbanistiche ed alle prescrizioni degli strumenti urbanistici al momento dell'inizio dei lavori"*. Tale assunzione deve essere naturalmente valutata in ordine all'assetto di proprietà o meno del muro di confine. *Rispetto alla concessione edilizia n.49/78*: d) diverso allestimento delle aperture del laboratorio rispetto a quanto rappresentato nell'elaborato grafico della concessione edilizia n.49/1978. e) diversa altezza interna del locale laboratorio confezioni pelle di cui concessione edilizia n.49/1978 (effettiva ml.3.02 dichiarata in progetto ml.3.10); f) Diversa distanza del corpo di fabbrica del laboratorio confezioni pelle rispetto a quanto rappresentato nell'elaborato grafico della concessione edilizia n.49/1978 dal confine sud (rilevato ml. 12.17 e dichiarato m.12.10). Tuttavia tale incongruenza rientra nella tolleranza

costruttiva. Inoltre il CTU segnala la realizzazione di una veletta di raccordo tra il corpo di fabbrica del magazzino di cui al punto d) della relazione esplicativa del condono e il fabbricato di altra proprietà posta nello spazio sovrastante l'accesso al vano magazzino. L'aggiudicatario, qualora ne ricorrano i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art.46, comma 5, del DPR n. 380 del 6 giugno 2001 e all'art.40, comma 6, della Legge n. 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. Inoltre, dalla documentazione agli atti della procedura non risulta che l'immobile sia dotato di attestato energetico.

Il professionista delegato

Notaio Massimo Cariello