

TRIBUNALE DI PISA**SEZIONE CIVILE****AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO
PRIMO ESPERIMENTO DI VENDITA**

Il Notaio Massimo CARIELLO (su delega del Giudice Santa Spina del 4 gennaio 2023) a norma dell'art. 591 bis c.p.c. nella causa civile n.674/08 promossa da:

XXXXX XXXXX, nata 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 e i mobili saranno posti in vendita al prezzo di **euro 163.200,00 (centosessantatremiladuecento 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 122.400,00 (centoventiduemilaquattrocento 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).

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. 674/08 NOTAIO CARIELLO", dell'importo pari al 10% del prezzo offerto, costituente il deposito per cauzione.

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. 674/08 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 eventuali 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 dei beni. Il Giudice, nell'ordinanza di delega, ha disposto che "i condividenti provvedano alla custodia e conservazione dei beni oggetto della vendita, i quali, anche se occupanti, sono tenuti a tenere comportamenti idonei a non rendere difficoltosa o meramente più onerosa la visita degli immobili; in particolare, devono fornire ogni utile informazione (anche telefonica) ad eventuali acquirenti sulle modalità di vendita del compendio, sulle caratteristiche e sulla consistenza dei beni, e, in generale, sulla vendita giudiziaria, inviando agli interessati (anche tramite e-mail o fax) copia dell'ordinanza di vendita e della perizia di stima. In mancanza di fattiva collaborazione, o di inadeguata conservazione dei beni sottoposti a vendita, il Giudice potrà disporre la nomina di un custode giudiziario ed,

eventualmente, l'immediata liberazione dell'immobile".

Descrizione dei beni

In Pisa, Lungarno S. Giovanni al Gatano numero civico 4, **piena proprietà dell'intero di appartamento per civile abitazione**, posto al piano rialzato di un più ampio edificio condominiale elevato due piani fuori terra oltre al piano sottostrada (ove si trovano alcuni locali accessori) per complessive quattro unità immobiliari, il tutto con annessi, quali pertinenze esclusive, un locale ad uso garage in corpo staccato ed un'area scoperta ad uso giardino, entrambi posti sul retro del fabbricato principale, oltre ad un piccolo resede esclusivo (lato strada). L'appartamento, avente accesso dalla suddetta via tramite resede e vano scale comuni, è composto da ingresso-disimpegno, soggiorno, sala pranzo, cucina, ulteriore corridoio, due camere o stanze, bagno e balcone (lato sud) avente accesso dalla cucina. Fanno parte inoltre di detta unità immobiliare, quali pertinenze esclusive: due locali ad uso ripostiglio ed un piccolo w.c., ubicati al piano sottostrada, (lato ovest) aventi accesso sia dall'esterno dell'edificio (retro – lato sud) sia dall'interno, tramite il vano scale ed il corridoio-disimpegno comune; area scoperta ad uso orto-giardino ubicata sul retro del fabbricato principale lungo il confine (lato sud) ed in aderenza al locale garage, completamente recintata con rete a maglia sciolta; piccolo resede ad uso giardino, ubicato a nord, in aderenza con il muro di recinzione lato strada ed in prossimità dell'ingresso principale; locale ad uso garage, in corpo staccato, ubicato sul retro, più precisamente nell'angolo sud-ovest dell'area scoperta in pertinenza al fabbricato, costituito da un unico ampio vano in muratura con finestra sul lato est. **Sono infine compresi nella vendita i**

beni mobili come descritti nella perizia dell'Arch. Valerio Baggiani in data 15 aprile 2014 e precisamente: 1) nel locale tinello: un mobile in legno, intarsiato, che si compone di due ante con riquadri sul fronte due ante e ripiano in legno; una credenza in legno realizzata con due ante laterali e con quattro cassetti centrali anch'essa intarsiata della stessa tipologia ed architettura della precedente; un tavolo da pranzo costituito da un ripiano di vetro, di media lunghezza per circa otto persone e corredato da n. 6 sedie in legno da rifare. 2) nel locale ingresso: un mobile da ingresso in legno con relativa specchiera due cassetti e due ante poste più in basso. 3) nel locale cameretta: un letto singolo in ferro; un armadio in legno laccato color avorio costituito da 4 ante, alto mt. 2,10; una libreria composta da 6 ripiani giorno e 4 ante; un mobile con ribaltina e tre cassetti; una sedia. 4) nella camera matrimoniale: un letto matrimoniale; un cassettone; un comò con specchio provvisto di 2 ante e cassetti; 2 comodini; un etager; un armadio fornito di 4 ante di h 180 x 220; un quadretto in rilievo circolare raffigurante madonna con bambino. 5) nel locale salotto: una libreria in noce massello in stile; un divano con due poltrone in tessuto verde; un tappeto; 4 quadri pitture a olio. 6) nel locale del seminterrato: una libreria in legno 8 ripiani e 4 ante di 215 x 200; un armadietto da cucina colore bianco di h 175 x 130; una macchina da cucire degli anni '30 circa; una scrivania; un tavolo da cucina. Occupazione Dagli atti della procedura l'immobile risulta occupato dal convenuto comproprietario. Confini L'appartamento confina a nord, a sud e a ovest con aree condominiali, a est con proprietà XXXXX, salvo se altri. I locali di sgombero confinano a nord, a sud e a ovest con aree condominiali, a est

con proprietà XXXXX e XXXXX, salvo se altri. Il garage confina a nord con aree condominiali, a sud in parte con proprietà XXXXX e in parte con proprietà XXXXX, a ovest con proprietà XXXXX, XXXXX e XXXXX, a est con proprietà XXXXX, salvo se altri. Rappresentazione catastale Al

Catasto Fabbricati del Comune di Pisa, nel foglio 37, particella 5 subalterno 2 e particella 285 graffate tra loro, zona censuaria 1, categoria

A/2, classe 1, consistenza vani 7,5, superficie catastale totale mq. 130, totale escluse aree scoperte mq. 119, rendita catastale euro 697,22,

particella 281, zona censuaria 1, categoria C/6, classe 3, consistenza mq. 14, superficie catastale mq. 20, rendita catastale euro 60,01. Provenienza

La piena proprietà dei beni in oggetto è pervenuta in parti uguali tra loro ai signori XXXXX e XXXXX per successione del loro padre XXXXX, nato a XXXXX il XXXXX, deceduto il XXXXX, denuncia di successione

Ufficio del Registro di Pisa registrata il 30 ottobre 2001 al n. 63 vol. 15,

trascritta a Pisa il 20 novembre 2001 al n. 11837 particolare e successiva rettifica trascritta a Pisa il 31 gennaio 2025 al n. 1266 particolare. Per detta

successione non risulta trascritta alcuna accettazione della relativa eredità,

pertanto l'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, dovrà provvedere a

far trascrivere, a sua cura e spesa, la relativa accettazione tacita di eredità.

Situazione urbanistica Dalla perizia redatta dal CTU geom. Paolo Della

Bartola in data 16 gennaio 2010 risulta che il fabbricato di cui fanno parte

gli immobili in oggetto è stato costruito in data anteriore all'1 settembre

1967. Dalla perizia redatta dal CTU geom. Gianluca Levantini in data 28

febbraio 2025 risulta che il fabbricato di cui fanno parte gli immobili in

oggetto è stato costruito in data anteriore all'1 settembre 1967. Il CTU ha

reperito le seguenti pratiche edilizie: Concessione n. 23 del 24 gennaio 1962; Condono n. 28381 del 5 dicembre 1985. Il CTU ritiene che l'unità immobiliare ad uso abitativo risulti conforme al progetto originario, pur con irrilevanti variazioni di superfici calpestabili, ma che rientrano nelle tolleranze previste dalla Legge Regionale n. 65/2014 e nel recente Decreto salva casa n. 69/2024. Il locale di sgombero al piano seminterrato risulta corrispondente per superficie calpestabile a quanto riportato nel progetto originario e nella pratica di sanatoria n. 28381 del 5 dicembre 1985 mentre non risulta conforme solo nella misura dell'altezza rispetto a quanto dichiarato nel condono edilizio del 1985 ma potrà essere regolarizzato con pratica 16 quater per "errori grafici". Il garage, realizzato con Concessione edilizia n. 85 del 21 febbraio 1980 e successiva autorizzazione n. 2469/664 del 3 luglio 1980 modificativa, non risulta conforme risulta difforme rispetto alle licenze presentate a causa di una maggior larghezza del locale (3,30 ml contro i 3,00 ml del progetto) e maggior altezza delle pareti perimetrali (2,70 ml contro i 2,50 ml del progetto) ma potrà essere anch'esso regolarizzato con le attuali leggi e strumenti urbanistici. Per l'appartamento le planimetrie catastali datate 1985 non risultano conformi al progetto originario e allo stato dei luoghi in quanto, sicuramente per errore grafico, non è stata disegnata la porta di collegamento fra locale cucina e locale pranzo. Per il locale di sgombero le planimetrie catastali, sia quella originale dell'anno 1976 che quella relativa al condono del 1985, riportano altezza interna di 2,10 ml contro i 2,40 ml del progetto originario.

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

