

TRIBUNALE DI PISA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
SEZIONE CIVILE
SECONDO ESPERIMENTO DI VENDITA

Il Notaio Maria Antonietta Denaro (su delega del Giudice dott.ssa Alessandra Migliorino) a norma dell'art.591 bis c.p.c. nella causa civile n. **5164/09** promossa da:

XXXXXX XXXXXX, nata a **XXXXXX** il **XXXXXX**, codice fiscale **XXXXXX**,

e (quali eredi di **XXXXXX XXXXXX**, nata a **XXXXXX** il **XXXXXX** e deceduta a **XXXXXX** il **XXXXXX**) da:

XXXXXX XXXXXX, nato a **XXXXXX** il **XXXXXX**, codice fiscale **XXXXXX**,

XXXXXX XXXXXX, nata a **XXXXXX** l'**XXXXXX**, codice fiscale **XXXXXX**, e

XXXXXX XXXXXX, nata a **XXXXXX** il **XXXXXX**, codice fiscale **XXXXXX**,

contro:

XXXXXX XXXXXX, nato a **XXXXXX** il **XXXXXX**, codice fiscale **XXXXXX**, e

XXXXXX XXXXXX, nato a **XXXXXX** il **XXXXXX**, codice fiscale **XXXXXX**,

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 **27 novembre 2026 alle ore 15.00 e seguenti** 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. 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, 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 301.000,00 (trecentounomila 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 225.750,00 (duecentoventicinquemilasettecentocinquanta 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 5.000,00 (cinquemila e centesimi zero).

B. Entro le ore 13.00 del giorno 26 novembre 2026, presso lo studio del Notaio delegato, posto in VICOPISANO – Via Salutini numero civico 2 (tel. 050 796181), 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. 5164/09 NOTAIO DENARO", dell'importo non inferiore 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.

5164/09 NOTAIO DENARO”, 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. In sostituzione della parte esecutata NON è stato nominato alcun custode giudiziario dei beni. L’immobile potrà comunque essere visionato, come disposto dal Giudice all’udienza del 21 novembre 2024, concordando la visita, con almeno sette giorni di anticipo, tramite contatto con l’Avvocato Federico Nannipieri del Foro di Pisa al numero di telefono

050/8059853 ovvero comunicazione scritta all'indirizzo e-mail: stlegnannipieri@gmail.com.

Descrizione dei beni

In Comune di Cascina (PI), frazione San Frediano a Settimo, via Macerata numero civico 145, piena proprietà dell'intero di fabbricato per civile abitazione indipendente elevato due piani fuori terra, a forma regolare, corredato da cortile esclusivo su tutti i lati sul quale insistono in prossimità del lato est due piccoli fabbricati accessori ad un solo piano fuori terra. Il fabbricato principale risulta così composto: *Al piano primo*, raggiungibile tramite scala interna alla quale si accede dall'adiacente loggiato, si sviluppa l'appartamento composto dalla zona giorno suddivisa in soggiorno, sala da pranzo e cucina (questi locali risultano tutti comunicanti tra loro mediante ampie aperture ad arco ricavate sulle pareti tramezze interne, il soggiorno è dotato anche di terrazzo e di caminetto prefabbricato); dalla zona giorno si accede alla zona notte mediante un doppio disimpegno: il primo disimpegno è dotato di quattro porte che conducono, rispettivamente, una sul ballatoio del vano scala proveniente dal piano terra, una alla sala da pranzo, una al secondo disimpegno della zona notte e l'ultima allo studio; il secondo disimpegno conduce mediante le

rispettive porte a tre camere matrimoniali e ad un bagno dotato di w.c., bidet, lavabo e vasca. *Al piano terra* si trovano tutti i locali accessori a servizio dell'abitazione ed in particolare, nella zona ingresso da cui si diparte la scala interna che collega i due piani, si trovano due porte: la prima è il portoncino di accesso a due ante che conduce all'adiacente loggiato (il quale affaccia su due lati sul cortile, mentre sul terzo lato si trova il locale garage al quale si accede mediante ampia apertura che di fatto risulta priva di infisso); dalla seconda porta si accede a tutto il resto del piano terra mediante ampio disimpegno che conduce a tre locali di sgombero: il più grande è dotato di ripostiglio e di porta che conduce all'esterno del fabbricato; trovasi inoltre un locale lavanderia, un bagno ed un locale cantina, con due porte che conducono all'esterno del fabbricato; nell'ultimo locale del piano terra, accessibile solo dall'esterno ed adiacente alla cantina, è presente la centrale termica. Il cortile annesso ha una forma trapezoidale, per una superficie di circa mq. 588, e vi si accede dalla via Macerata mediante ampio cancello carrabile a due ante, con adiacente cancello pedonale; tutto il cortile è interamente recintato, sistemato a giardino e in parte lastricato e/o pavimentato. All'estremità est del cortile si trovano i due locali accessori: il primo, in prossimità

dell'angolo nord-est, è costituito da un unico locale destinato a magazzino per una superficie di circa mq. 28,60; il secondo, in prossimità dell'angolo sud-est, di struttura e forma simile al precedente, risulta suddiviso in due locali contigui destinati a pollaio per una superficie complessiva di mq. 22,16. Occupazione Alla data della perizia il bene risultava occupato dal signor XXXXX e famiglia. Confini Proprietà XXXXX, proprietà XXXXX o XXXXX, proprietà XXXXX, via Macerata, salvo se altri. Rappresentazione catastale Al **Catasto Fabbricati del Comune di Cascina**, nel **foglio 31, particella 633 subalterno 2**, categoria C/6, classe 3, consistenza mq. 19, superficie catastale totale mq. 23, rendita catastale euro 52,99 (il garage); **particella 633 subalterno 3**, categoria C/2, classe 2, consistenza mq. 29, superficie catastale totale mq. 29, rendita catastale euro 71,89 (il magazzino); **particella 633 subalterno 7**, categoria A/7, classe 1, consistenza vani 8, superficie catastale totale mq. 165, totale escluse aree scoperte mq.164, rendita catastale euro 995,73 (l'abitazione al primo piano ed il cortile al piano terra); **particella 633 subalterno 8**, categoria C/2, classe 3, consistenza mq.97, superficie catastale totale mq. 97, rendita catastale euro 300,58 (i locali accessori a piano terra); **particella 633 subalterno 9**, il loggiato (bene comune

non censibile a comune dei subalterni 2 e 7).

Ai fini della continuità storico – catastale si precisa che i subalterni 7, 8 e 9 della particella 633 derivano dalla soppressione dei subalterni 4, 5 e 6 della medesima particella **a seguito di denuncia di variazione per fusione – diversa distribuzione degli spazi interni del 31 marzo 2021, pratica n.PI0024274, in atti dal 1° aprile 2021.**

Provenienza La piena proprietà dei beni è pervenuta, per la quota di un quarto ciascuno, ai signori XXXXX, XXXXX, XXXXX e XXXXX come segue: successione di XXXXX, nata a XXXXX il XXXXX, apertasi il 17 settembre 2008, denuncia di successione registrata a Pisa in data 17 settembre 2009 al n. 67 vol. 127, trascritta a Pisa il 16 ottobre 2009 al n.12133 del registro particolare, con la quale la sua quota di un mezzo in comunione legale dei beni si è devoluta per legge al coniuge superstite XXXXX e ai figli XXXXX e XXXXX e ai nipoti XXXXX e XXXXX (rispettivamente figli dei figli premorti della de cuius, ovvero di XXXXX e XXXXX); successione di XXXXX, nato a XXXXX il XXXXX, apertasi il 6 ottobre 2008, denuncia di successione registrata a Pontedera in data 6 ottobre 2009 al n. 48 vol. 1, trascritta a Pisa il 25 luglio 2013 al numero 7946 del

registro particolare, con la quale la sua quota di 4/6 si è devoluta per legge agli eredi legittimi, ovvero ai figli XXXXX e XXXXX e ai nipoti XXXXX e XXXXX.

Successivamente a seguito della morte di XXXXX avvenuta in data XXXXX la sua quota di $\frac{1}{4}$ (un quarto) sui beni sopradescritti si è devoluta per legge al coniuge XXXXX e ai figli XXXXX e XXXXX, denuncia di successione registrata a Pontedera il 21 gennaio 2020 al numero 10153, volume n.88888, trascritta a Pisa il 24 gennaio 2020 al numero 887 del registro particolare. L'accettazione delle suddette eredità è stata trascritta a Pisa il 9 febbraio 2026 ai numeri 1790, 1791, 1792, 1793, 1794 e 1795 particolare.

Situazione urbanistica Dalla perizia redatta dal CTU geom. Alessandro Casini in data 27 luglio 2012 e successiva integrazione in data 10 gennaio 2019 risulta che il fabbricato principale è stato costruito in forza di Nulla Osta 196/1968 rilasciato dal Comune di Cascina in data 4 luglio 1968. Successivamente l'immobile è stato interessato da lavori di trasformazione di prospetto consistenti nella chiusura di due finestre al piano primo (zona soggiorno) autorizzati con Concessione Edilizia n. 235/1980 rilasciata il 27 giugno 1980; con Concessione Edilizia n. 244/1992 rilasciata dal Comune di Cascina in data 18 marzo 1993 è stata autorizzata la modifica della

destinazione d'uso da camera/studio a locale artigiano del locale al primo piano (adiacente il vano scale); i locali accessori in corpo di fabbrica staccato furono costruiti in assenza di titolo abilitativo e interessati da Condono Edilizio (ex L.47/85) con domanda di condono edilizio presentata in data 24 marzo 1986, protocollo n. 00612 alla quale seguì il rilascio di concessione in sanatoria n. 1581 del 28 novembre 1992 per il locale magazzino e di concessione in sanatoria n. 1582 del 28 novembre 1992 per il manufatto ad uso pollaio. Dal confronto tra lo stato autorizzato e lo stato di fatto il CTU ha evidenziato quanto segue: gli elaborati grafici allegati alla Concessione Edilizia n. 244/1992 rappresentavano già "nello stato attuale" ovvero quello antecedente alla modifica, una distribuzione interna conforme allo stato di rilievo (alla data della perizia) ma parzialmente difforme allo stato autorizzato con il Nulla Osta originario ed in particolare: - Al piano terra risulta chiusa la porta tra il garage e il locale di sgombero adiacente; l'ampio locale di sgombero previsto in adiacenza alla scala risulta suddiviso in due locali di sgombero più piccoli ed un corridoio; la superficie della cantina è stata ridotta a vantaggio dell'adiacente locale di sgombero e in detto spazio è stato ricavato un ripostiglio con accesso dal locale stesso; a quest'ultimo

locale è stato dato accesso diretto anche dal suddetto disimpegno, ricavando un'apertura sul relativo muro portante. – Al piano primo risulta variata la larghezza e la forma del disimpegno della zona giorno, risulta chiusa la porta che da detto disimpegno conduceva al soggiorno, risulta un'apertura diretta fra la zona pranzo ed il soggiorno e risulta traslata l'apertura fra zona pranzo e cucina. In seguito delle suddette difformità il CTU ha depositato in data 23 marzo 2021 l'Accertamento di conformità rilasciato dal Comune di Cascina, per la pratica n. 154-2019, Permesso di costruire in sanatoria n. PCS-33-2020, relativo ad opere realizzate in parziale difformità dalla licenza edilizia 196/1968 e modifica della destinazione d'uso di locale da artigianale a residenziale. L'immobile pertanto può ritenersi allo stato attuale, conforme. 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. Impianti Si evidenzia l'insufficienza di notizie relative alla sicurezza degli impianti energetici. L'aggiudicatario 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 Maria Antonietta Denaro