

TRIBUNALE DI PISA**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI****AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO****TERZO ESPERIMENTO DI VENDITA**

Il Notaio Enrico BARONE (su delega del GE) a norma dell'art.591 bis c.p.c. nell'esecuzione immobiliare n.156/15 promossa da XXXXX (per 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 **8 maggio 2025 alle ore 10.00 e seguenti** presso l'Ufficio Unico Notarile, posto in Pisa, al piano primo, blocco A, del complesso edilizio detto "Fratelli Bigi", con 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 126.000,00**

(centoventiseimila 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 94.500,00 (novantaquattromilacinquecento 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 7 maggio 2025, presso lo studio del Notaio delegato, posto in Pisa, viale delle Cascine numero civico 138 int. 1 (tel. 050 26319), 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 "P.E. 156/15 NOTAIO BARONE", 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 "P.E. 156/15 NOTAIO BARONE", 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. Nel caso in cui sia stato azionato nella procedura esecutiva un credito derivante da mutuo fondiario, si invita lo stesso istituto a far pervenire al Notaio delegato, (a tal fine domiciliato presso l'Ufficio Unico Notarile), almeno 15 (quindici) giorni prima della data fissata per la convocazione delle parti e degli offerenti, apposita istanza per il versamento diretto del saldo prezzo da parte dell'aggiudicatario, specificandone le modalità di versamento, con allegata la nota di precisazione del credito.

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", con 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 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. 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 Buti, località La Croce, via di Badia numero civico 1 A/F, in un maggior fabbricato elevato su due piani fuori terra oltre ai piani sottotetto ed interrato, piena proprietà di unità immobiliare per civile abitazione, avente accesso da ingresso posto su disimpegno a cielo aperto comune, composta, al piano terreno, da ingresso, soggiorno con angolo cottura, disimpegno, lavanderia e bagno; al piano primo da disimpegno di arrivo della scala interna a due rampe, tre camere da letto, due bagni e cabina armadio; al piano sottotetto, raggiungibile tramite scala interna a due rampe ad L, da un locale non abitabile, all'estremità del quale è stato ricavato un bagno. Dall'ingresso al piano terra, tramite un'ulteriore scala interna a due rampe, si accede al piano interrato, costituito da un unico locale collegato tramite una porta con lo scannafosso realizzato sotto l'edificio. Completa la consistenza immobiliare un resede di pertinenza esclusiva che si sviluppa sui lati ovest e sud dell'abitazione stessa; sul lato sud, si apre nel muro di recinzione un cancello pedonale di accesso alla proprietà dall'area pubblica antistante. Sono altresì annessi due posti auto scoperti non recintati ricavati all'interno del resede di pertinenza del maggior fabbricato in cui è inserita l'unità immobiliare per civile abitazione e aventi accesso da ingresso carrabile posto sul confine nord del

resede comune. Occupazione Alla data della perizia il bene era occupato dall'esecutato. Confini L'unità immobiliare per civile abitazione confina con area a verde pubblico comunale a sud, particella 919 subalterno 2 (proprietà XXXXX e XXXXX) ad est, particella 919 subalterno 9 (bene non censibile comune ai subalterni dal n.1 al n.19) a nord, salvo se altri; il primo posto auto (particella 919 subalterno 16) confina con particella 919 subalterno 9 (bene non censibile comune ai subalterni dal n.1 al n.19) ad ovest, particella 919 subalterno 15 (proprietà XXXXX) a sud, particella 919 subalterno 17 (residua proprietà XXXXX) a nord, salvo se altri; il secondo posto auto (particella 919 subalterno 17) confina con particella 919 sub. 9 (bene non censibile comune ai subalterni dal n.1 al n.19) a ovest, particella 919 subalterno 18 (proprietà XXXXX a nord), particella 919 subalterno 16 (residua proprietà XXXXX) a sud, salvo se altri.

Rappresentazione catastale Al **Catasto Fabbricati del Comune di Buti**,

nel *foglio 17*: - **particella 919 subalterno 3**, categoria A/2, classe 2, consistenza vani 8,5, superficie catastale totale metri quadrati 160, totale escluse aree scoperte metri quadrati 147, rendita catastale euro 1.119,42; -

- **particella 919 subalterno 16**, area urbana, metri quadrati 10, senza rendita;

- **particella 919 subalterno 17**, area urbana, metri quadrati 10, senza rendita. Provenienza Atto ai rogiti del Notaio Sergio Napolitano di Pontedera in data 27 ottobre 2005, repertorio 77702/10578, registrato a

Pontedera il giorno 04 novembre 2005 al n. 3528, serie 1T e trascritto a

Pisa il 5 novembre 2005 al n.13770 di particolare. Gravami Dalla perizia di stima redatta dal CTU e sulla scorta dei certificati ipotecari in atti si rileva che, a seguito del ricorso presentato da un proprietario confinante che

contestava l'avvenuta violazione delle distanze nella costruzione del maggior edificio in cui è inserita l'abitazione in oggetto con conseguente creazione di un'illegittima servitù di veduta sul fondo di sua proprietà, il Tribunale di Pisa, con sentenza n.52/2014 trascritta a Pisa il 3 giugno 2014 al n.6088 particolare, disponeva la "riduzione dell'altezza piano di campagna al livello originario rispetto al fondo confinante, eliminando il terrapieno, costituito dalla terra di riporto ad oggi accumulata in corrispondenza del muro di cinta realizzato dalla parte attrice". Il CTU nominato nell'ambito della procedura suddetta depositava in data 9 febbraio 2016 presso il Comune di Buti (protocollo 753) un'istanza di permesso di costruire avente ad oggetto quanto disposto dalla sentenza sopra citata. Con nota del 10 marzo 2016, il responsabile del Settore Tecnico-Ambientale del Comune di Buti comunicava l'intenzione dell'Amministrazione di procedere al diniego della domanda in virtù di motivi ostativi puntualmente riportati all'interno della nota stessa. In conseguenza di ciò, in data 9 settembre 2016, il Tribunale di Pisa dichiarava l'improcedibilità dell'esecuzione della sentenza. Situazione urbanistica Il lotto su cui sorge l'edificio è ricompreso nella lottizzazione convenzionata con il Comune di Buti con atto ricevuto dal Segretario Generale di detto Comune dott. Luigi Acerbi in data 10 novembre 2000, rep. 3158, registrato a Pontedera il 28 novembre 2000 e trascritto a Pisa il 7 dicembre 2000 al n. 11932 di particolare. Giusta le risultanze della perizia redatta dal CTU arch. Fabrizio Sainati in data 5 dicembre 2016 si precisa che il maggior edificio in cui è inserita l'unità immobiliare in oggetto è stato realizzato a seguito di rilascio da parte del Comune di Buti della

concessione edilizia n.53 del 21 novembre 2003. Secondo il progetto autorizzato il maggior fabbricato doveva comprendere nove unità abitative. Nel 2005 veniva presentata una richiesta di variante in corso d'opera (pratica 63/05), che prevedeva la riduzione del numero di abitazioni da nove a sette, il cui iter non risulta però portato a termine e, dunque, non è stato rilasciato alcun atto ad essa relativo. L'unità immobiliare risulta peraltro conforme agli elaborati di variante (non autorizzati) e quindi difforme da quanto autorizzato con la concessione 53/2003. In data 27 giugno 2006 è stata depositata la denuncia di fine lavori, riferita alla concessione originaria (n. 53/2003). Le difformità tra quanto autorizzato con la concessione edilizia 53/2003 e quanto effettivamente realizzato consistono nella fusione di due unità immobiliari inizialmente previste (una al piano terra e l'altra al piano primo + sottotetto) che ha determinato modesti adeguamenti e modifiche all'interno della sagoma dell'edificio (terra, primo, sottotetto). Non è stata realizzata la scala esterna che doveva dare accesso all'abitazione al piano primo ed è stato inoltre creato il piano interrato, che ha un volume inferiore al 40% (quaranta per cento) del volume fuori terra come prescritto dall'art.47 del regolamento edilizio all'epoca vigente. Le difformità sopra elencate, a parere del CTU, possono essere sanate tramite accertamento di conformità ai sensi dell'art.209 della LR 65/2014 e s.m.i.. Nel fascicolo comunale è presente un'attestazione di abitabilità che dichiara la conformità con il progetto di cui alla concessione edilizia 53/2003 (come in realtà non è per quanto sopra detto) e che è priva di qualsiasi attestazione di deposito (timbro dell'Ufficio, numero di protocollo o altro) oltre che degli allegati prescritti e che, a giudizio del

CTU, non è da ritenersi valida. 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, 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.

Il professionista delegato

Notaio Enrico Barone