

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

Il Dott. Maurizio Rubbini (su delega alle operazioni di vendita del G.E. Del 23.09.2017, rinnovata in data 10/07/2020) a norma dell'art. 591-bis c.p.c. nell'esecuzione immobiliare n. 98/2016 R.E. promossa da *** ***,

*** ***, e *** ***,

contro: *****.

avvisa

che il giorno **29.04.2025** alle ore **09:30** e seguenti procederà alla vendita senza incanto dei beni immobili di seguito descritti 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, ed al D.M. n. 37/2008 e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c..

La convocazione delle parti e degli offerenti per adempimenti di cui agli artt. 572 e 573 c.p.c., è fissata per il giorno **29.04.2025** alle ore **09:30** presso lo studio del Professionista Delegato sito in **San Giuliano Terme (PI) Fraz. Ghezzano, Loc. La Fontina, Via Luigi Alamanni lotto D/2 n. 5/A**. Si comunica inoltre che il termine per depositare le domande di assegnazione ex art. 588 c.p.c., è previsto per il giorno 18.04.2025 entro le ore 13:00, previo appuntamento.

Tutte quelle attività che, a norma degli articoli 571 e seguenti c.p.c., debbono essere compiute presso la Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, oltre all'autentica o la ricezione della dichiarazione di nomina ex art. 583 c.p.c., saranno effettuate dal sottoscritto Professionista Delegato presso il proprio Studio in San Giuliano Terme (PI) Fraz. Ghezzano, Loc. La Fontina, Via Luigi Alamanni lotto D/2 n. 5/A.

Beni oggetto di vendita

Lotto unico

Descrizione del bene

Il bene oggetto di vendita è costituito dalla **piena proprietà** di un terreno a giacitura collinare ubicato in Chianni (PI) – Località La Regolina, Via di Monte (Coord. Geografiche: 43.477398, 10.638771) della superficie catastale complessiva di mq. 1.410.

Rappresentazione catastale:

il bene oggetto di vendita è rappresentato al Catasto Terreni del Comune di Chianni (PI) al **foglio 24, part. 440**, qualità vigneto, reddito dominicale € 12,38, reddito agrario € 7,28.

Confini:

il terreno confina con Via di Monte, proprietà ***** su due lati (particelle 439 e 338), s.s.a.

Provenienza:

i diritti di proprietà sono pervenuti al debitore in forza di atto ai rogiti notaio **** di **** in data **** rep. *** trascritto a **** il **** al n. ***** di particolare.

Servitù:

secondo quanto riportato nella perizia del C.T.U. Geom. Fiocco Emanuele nell'atto rogato dal Notaio Dott. ***** in data 24.1.2001 repertorio ***, viene riportato quanto segue:

"La parte acquirente si obbliga, in caso di sbancamento del terreno in oggetto, a ripristinare lo stato dei luoghi lungo il confine con la residua proprietà del venditore (particella 439), in particolare creando all'interno della proprietà di quest'ultimo, a ridosso del muro di sostegno eventualmente realizzato lungo il detto confine, un passo pedonale che si dipartirà dalla via di Monte per il raggiungimento dell'abitazione del venditore medesimo (particella 159). Inoltre la parte acquirente dovrà adottare tutte quelle misure ed accorgimenti necessari per allontanare le acque meteoriche di superficie provenienti dalla residua proprietà del venditore e convogliarle (anche mediante canalizzazioni e condutture) verso la pubblica raccolta in modo da non invadere la proprietà sottostante."

Occupazione:

Alla data della perizia, il bene risulta libero.

Secondo la Relazione del Custode, Istituto Vendite Giudiziarie di Pisa, depositata in data 01/07/2020, il terreno risulta liberamente accessibile ed in stato di abbandono.

Situazione urbanistica:

Secondo quanto risulta dalla perizia tecnica, in atti, redatta dal CTU il terreno ricade, secondo il vigente Strumento Urbanistico del Comune di Chianni, in zona a prevalente carattere residenziale interna all'U.T.O.E. - Ambito della trasformazione con possibilità di incremento; ad oggi priva di potenziale edificatorio a seguito di avvenuta scadenza del Regolamento Urbanistico relativamente alle aree assoggettate a Piano Attuativo non utilizzate nel limite dei cinque anni dalla approvazione del R.U., come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Chianni in data 27.3.2017. In particolare, la particella 440 faceva parte di un più ampio Comparto di Piano di lottizzazione denominato "8A - La Regolina" approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 17 del 9.4.2002, il quale prevedeva la realizzazione di undici unità immobiliari residenziali suddivise in quattro lotti.

Il CTU nella propria perizia riporta quanto descritto nell'art. 12, punto 14 delle N.T.A.:

d. *Delimitazione comparto Piano Attuativo delibera DCC n°: n°17 del 9/04/2002*

Indica che l'area è subordinata alla disciplina del Piano vigente, non convenzionato con il Comune. Tale Piano potrà essere riconfigurato planivolumetricamente proponendo una migliore soluzione, pur mantenendo i parametri urbanistici precedentemente approvati.

Secondo quanto disposto dal Regolamento Urbanistico approvato con DCC n. 12 del 22.4.2009, la convenzione urbanistica deve essere stipulata, a pena di decadenza del piano attuativo, nei cinque dall'approvazione del regolamento.

L'art. 4 comma 6 delle citate N.T.A. riporta quanto segue:

6. Nei casi in cui il Regolamento Urbanistico preveda la possibilità di Piani Attuativi di iniziativa privata, la perdita di efficacia di cui al comma 3 si verifica allorché entro cinque anni non sia stata stipulata la relativa convenzione, ovvero i proponenti non abbiano formato un valido atto unilaterale d'obbligo a favore del Comune.

Il CTU ha fatto presente, nella propria perizia, che ad allora nessuna convenzione o atto unilaterale d'obbligo sono stati stipulati entro il termine prescritto.

Secondo quanto riferito allo stesso CTU dal responsabile del settore tecnico del Comune di Chianni, tali aree rimangono aree inedificabili fino ad una eventuale revisione dello strumento urbanistico e/o reiterazione di quanto già previsto.

Comunque l'aggiudicatario, ove ne ricorressero i presupposti, potrà avvalersi della disposizione di cui all'art. 46, comma 5, del DPR 380/01 nonché dell'art. 40, comma 6, L. 47/85).

In ogni caso 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.

Circa la consistenza, regolarità e/o sanabilità urbanistica del suddetto immobile, si fa riferimento alla perizia tecnica, redatta dal CTU Geom. Fiocco Emanuele depositata in data 29.03.2017, presso la Cancelleria del Tribunale di Pisa – Ufficio Esecuzioni Immobiliari, che deve essere consultata dall'offerente sul sito internet www.astegiudiziarie.it.

A. PREZZO BASE, OFFERTA MINIMA, CAUZIONE ED AUMENTO MINIMO IN CASO DI GARA

L'immobile è posto in vendita senza incanto alle seguenti condizioni:

- prezzo base **Euro 19.550,00**;
- offerta minima **Euro 14.662,50**;
- cauzione **10% del prezzo offerto**;
- aumento minimo obbligatorio in caso di gara ex art. 573 c.p.c. **Euro 500,00**.

B. PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Soggetti legittimati a presentare offerte

Chiunque, eccetto la parte debitrice e i soggetti cui la legge fa divieto, è ammesso ad offrire per l'acquisto degli immobili oggetto della presente vendita, di persona o a mezzo di procuratore legale, anche a norma dell'articolo 579, ultimo comma, c.p.c..

Modalità di presentazione delle offerte

Le offerte di acquisto devono essere presentate in **busta chiusa** entro le ore **13:00** del giorno **28.04.2025** (*giorno antecedente la vendita*) presso lo studio del **Professionista Delegato**, posto in **San Giuliano Terme (PI) Fraz. Ghezzano, Loc. La Fontina, Via Luigi Alamanni lotto D/2 n. 5/A, previo appuntamento** (tel. 050544823, fax 0507211460, e-mail m.rubbini@csadvisor.it e Pec maurizio.rubbini@pec.odcecpisa.it).

Nessuna indicazione deve essere apposta all'esterno della busta consegnata al Professionista Delegato il quale provvederà all'identificazione del depositante ed alle annotazioni di cui al comma 4 dell'art. 571 c.p.c. all'esterno della stessa.

Contenuto dell'offerta e documenti da allegare

L'offerta sottoscritta ed in bollo nella misura vigente (pari ad Euro 16,00 al momento della redazione del presente avviso) dovrà contenere le indicazioni di cui all'art. 571 c.p.c. e in particolare:

1. il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto al quale dovrà essere intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). L'offerta deve essere sottoscritta da tutti i soggetti a favore dei quali l'immobile deve essere intestato, con la precisazione della misura delle quote dei diritti che ciascuno intende acquistare.

Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge, ed allegati fotocopia del documento d'identità e codice fiscale dello stesso. Se l'offerente è minorenne, la domanda di partecipazione dovrà essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare, che pure dovrà essere contenuta nella busta in originale o copia conforme. Se l'offerente è una persona giuridica dovranno essere indicati la denominazione

C. MODALITÀ DI SVOLGIMENTO DELLA VENDITA

Esame delle offerte

Il giorno **29.04.2025** alle ore **09:30** presso lo studio del Professionista Delegato, alla presenza delle parti e degli offerenti, si procederà all'**apertura delle buste**, all'esame delle eventuali offerte ed alla delibera sulle stesse.

Offerte inefficaci

Saranno considerate inefficaci:

- le offerte pervenute oltre il termine indicato nel presente avviso;
- le offerte inferiori di oltre un quarto al prezzo base indicato nell'avviso;
- le offerte non accompagnate da cauzione prestata con le modalità sopra indicate.

Modalità di aggiudicazione

Al momento dell'apertura delle buste potranno verificarsi le seguenti situazioni.

a. Una sola offerta valida di importo pari o superiore al prezzo base.

In caso di presentazione per quel lotto di una **sola offerta valida di importo pari o superiore al prezzo base** la stessa sarà senz'altro accolta (anche in caso di mancata presenza al momento dell'apertura delle buste dell'offerente).

b. Unica offerta valida di importo inferiore al prezzo base e pari o superiore all'offerta minima.

In caso di presentazione per quel lotto di una **sola offerta valida di importo inferiore al prezzo base e pari o superiore all'offerta minima** (anche in caso di mancata presenza al momento dell'apertura delle buste dell'offerente) il Professionista Delegato si atterrà alle disposizioni impartite dal Giudice nella propria circolare del 02.02.2022 in riferimento alle disposizioni di cui all'art. 572 c.p.c..

c. Pluralità di offerte valide

In caso di presentazione per quel lotto di **più offerte valide** il Professionista Delegato contestualmente inviterà comunque tutti gli offerenti ad una gara sull'offerta più alta (che potrebbe essere anche quella formulata dall'offerente non presente al momento dell'apertura delle buste).

Alla gara potranno partecipare tutti gli offerenti e l'aumento minimo obbligatorio dovrà essere pari all'importo sopra indicato.

All'esito della gara il Professionista Delegato aggiudicherà il bene a favore del miglior offerente, anche nel caso in cui la miglior offerta risulti di importo inferiore al prezzo base e comunque pari o superiore all'offerta minima ove non siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c.

Se la gara non potrà aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti il Professionista Delegato, ove ritenga di non dover rimettere gli atti al Giudice per la valutazione di cui all'art. 573 c.p.c., disporrà la vendita a favore del migliore offerente ed in caso di più offerte dello stesso valore, a favore di colui che ha presentato l'offerta per primo. Ove il Professionista Delegato, in presenza di più offerte, ritenga di non disporre di elementi sufficienti per stabilire quale sia la migliore offerta provvederà a rimettere gli atti al Giudice.

d. Nessuna offerta valida

In mancanza di offerte valide il Professionista Delegato dichiarerà la chiusura delle operazioni e procederà ad un nuovo esperimento di vendita.

Offerenti non aggiudicatari

Agli offerenti che non risultino aggiudicatari, sarà restituito l'assegno depositato come cauzione, con ritiro a carico degli stessi presso lo studio del Professionista Delegato previo appuntamento.

D. ADEMPIMENTI SUCCESSIVI ALL'AGGIUDICAZIONE

Modalità di versamento del saldo del prezzo e delle spese a carico dell'aggiudicatario

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, il prezzo di aggiudicazione detratta la cauzione versata, e il fondo spese costituente il deposito per le spese di trasferimento. L'importo del suddetto fondo spese sarà tempestivamente comunicato dal Professionista Delegato all'aggiudicatario in esito al conteggio effettuato dall'Agenzia delle Entrate. Ogni onere fiscale derivante dalla vendita (trascrizione del decreto di trasferimento e registrazione dello stesso, voltura catastale, pagamento delle imposte di registro e/o sul valore aggiunto e di bollo relative ai singoli atti necessari al trasferimento del bene, ecc.) sarà a carico dell'aggiudicatario.

Sono inoltre poste a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario, ai sensi dell'art 2 del decreto 15 ottobre 2015 n. 227, la metà del compenso relativo alla fase di trasferimento della proprietà, nonché le relative spese generali e le spese effettivamente sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale. In presenza di giustificati motivi, il compenso a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario può essere determinato in misura diversa.

In caso di inadempienza dell'aggiudicatario si procederà ai sensi dell'art. 587 c.p.c..

Versamento del saldo prezzo nel caso in cui sia azionato nella procedura un credito fondiario

Nel caso in cui sia stato azionato nella procedura un credito derivante da mutuo fondiario, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 41, co. 5 del D.Lgs. n. 385/1993, se non si avvale della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento stipulato dalla parte eseguita, dovrà versare direttamente al creditore fondiario, senza

attendere il prosieguo della procedura e la graduazione dei crediti, quella parte del prezzo di aggiudicazione che corrisponde al credito del predetto istituto per capitale, accessori e spese, al netto delle spese di procedura, compenso al Professionista Delegato e al custode determinati, salva successiva e puntuale quantificazione e conguaglio, nella misura del 30% del prezzo di aggiudicazione e da versarsi con le modalità che verranno fornite in sede di aggiudicazione.

Qualora, dopo aver effettuato il versamento di quanto dovuto all'istituto di credito fondiario e delle spese determinati secondo le modalità predette, risulti un residuo prezzo di aggiudicazione da pagare lo stesso dovrà essere versato secondo le modalità che verranno fornite in sede di aggiudicazione.

Tutti i pagamenti dovranno essere effettuati nel termine indicato nell'offerta (che non potrà comunque essere superiore a novanta giorni dall'aggiudicazione), ovvero in caso di mancata indicazione del termine, entro 90 (novanta) giorni dall'aggiudicazione. Entro lo stesso termine dovrà essere depositata presso lo studio del Professionista Delegato la quietanza del pagamento effettuato direttamente a favore dell'istituto di credito fondiario.

Si invita l'istituto di credito a favore del quale è stata iscritta ipoteca a garanzia di mutuo fondiario a far pervenire al Professionista Delegato (a tal fine domiciliato presso il suo studio in San Giuliano Terme (PI) loc. Ghezzano, via Luigi Alamanni lotto D/2 n. 5/A 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.

Pagamento del prezzo mediante finanziamento

L'aggiudicatario ha la possibilità di fare ricorso per il pagamento del saldo prezzo ad un contratto di finanziamento con ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, come previsto dall'art. 585 ultimo comma c.p.c., inserendo preventivamente tale richiesta nell'offerta di acquisto. A tal fine i soggetti interessati:

- potranno rivolgersi alle banche riportate nell'elenco pubblicato sul sito internet del Tribunale di Pisa (<http://www.tribunale.pisa.it>) nella sezione "Vendite Giudiziarie", con indicazione, ove disponibile, degli uffici referenti e dei relativi recapiti internet;
- dovranno contattare la banca prescelta almeno 45 giorni prima della presentazione dell'offerta, per consentire lo svolgimento dell'istruttoria bancaria di fido, il cui esito positivo andrà comunicato al partecipante alla vendita in tempo utile per la formulazione dell'offerta. In caso di aggiudicazione, nel decreto di trasferimento sarà conseguentemente fatta menzione, ai sensi e per gli effetti dell'art. 585 ultimo comma c.p.c., che il pagamento del prezzo è avvenuto mediante erogazione del finanziamento e versamento delle somme direttamente alla procedura.

In ogni caso il pagamento dovrà essere effettuato nel termine indicato nell'offerta, (che non potrà comunque essere superiore a novanta giorni dall'aggiudicazione), ovvero in caso di mancata indicazione del termine, entro 90 (novanta) giorni dall'aggiudicazione.

Offerta per persona da nominare

Nel caso di Avvocato che presenti l'offerta per persona da nominare, egli dovrà dichiarare presso lo studio del Professionista Delegato nei 3 (tre) giorni successivi dall'aggiudicazione il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando il mandato.

Comunicazione di eventuali agevolazioni fiscali

Entro 5 giorni dall'aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà far pervenire a mezzo Pec all'indirizzo maurizio.rubbini@pec.odcecpisa.it o fax al numero 050-7211460, la documentazione necessaria all'applicazione di eventuali regimi fiscali privilegiati.

E. CONDIZIONI DI VENDITA

- a. Gli immobili sono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano anche in relazione alla legge 47/85 e sue successive modifiche ed integrazioni ed al D.M. n. 37/2008 e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c., con tutte le eventuali pertinenze, accessori, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misure non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La presente vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo.
- b. Ai sensi dell'art. 63 disp. att. cc. l'acquirente dell'immobile facente parte di un condominio è obbligato, solidalmente con il precedente proprietario, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso ed a quello precedente.
- c. L'aggiudicatario potrà, in presenza dei presupposti di legge e nei termini previsti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, co. 5, del DPR n. 380 del 6.6.2001 e all'art. 40, co. 6, della Legge n. 47 del 28.2.1985.
- d. L'immobile è venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e le spese per la cancellazione delle stesse sono a carico della procedura.
- e. **La partecipazione alla vendita presuppone la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nell'ordinanza di delega, nell'avviso di vendita, nella perizia di stima e nei relativi allegati.**

Consultazione della documentazione

La documentazione, epurata di alcuni dati in ossequio all'ordinanza di delega e alla legge, è consultabile sui siti Internet www.astegiudiziarie.it.

Visite dell'immobile

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 (98/2016), e compilando i campi richiesti.

Le visite saranno effettuate esclusivamente con l'ausilio del custode.

In sostituzione della parte esecutata è stato nominato custode giudiziario dei beni **Istituto Vendite Giudiziarie**, con sede in Pisa, via del Brennero n.c. 81, telefono 050/554790, fax 050/554797, cellulare 346/8748140 e sul sito www.ivgpisa.com www.pisa.astagiudiziaria.com,

Pubblicità

Il presente avviso di vendita, contenente tutti i dati che possono interessare il pubblico, sarà pubblicato all'indirizzo <https://pvp.giustizia.it/pvp/> nonché della presente vendita sarà data pubblicità mediante:

a) pubblicazione dell'ordinanza di delega, dell'avviso di vendita, della perizia di stima, delle fotografie e delle planimetrie sui siti www.astegiudiziarie.it almeno 60 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte;

b) pubblicazione dell'avviso di vendita, per estratto, sul quotidiano "**Il Tirreno**" almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte.

Rinvio alle disposizioni di legge

Per quanto non previsto si applicano le norme di legge vigenti.

San Giuliano Terme, 10/02/2025

Il Professionista Delegato

Dott. Maurizio Rubbini