

TRIBUNALE DI PISA

SEZIONE CIVILE

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO
IN MODALITÀ TELEMATICA SINCRONA MISTA

PRIMO ESPERIMENTO DI VENDITA

Il **Notaio Enrico BARONE**, con studio in Pisa, viale delle Cascine numero civico 138 int.1, tel. 050 26319, indirizzo posta elettronica certificata: enrico.barone@postacertificata.notariato.it, professionista delegato e referente della procedura, giusta delega del G.E. del 22 marzo 2023, nella causa di contenzioso civile n. **20/22**, promossa da XXXXX (per XXXXX) contro:

XXXXX, con sede in XXXXX, codice fiscale XXXXX, (debitore esecutato)

XXXXX, con sede in XXXXX, codice fiscale XXXXX, (comproprietario)
a norma dell'art. 591 bis c.p.c.,

AVVISA

che nei locali dell'Ufficio Unico Notarile, posti in Pisa, al piano primo, blocco A, del complesso edilizio detto "Fratelli Bigi", aventi accesso dal numero civico 30 della via Francesco Redi, il giorno **8 maggio 2025 alle ore 10.00** e seguenti procederà alla **vendita senza incanto in modalità telematica sincrona a partecipazione mista** mediante l'apertura delle buste cartacee e telematiche relative alle offerte per l'acquisto dei beni immobili posti in vendita in **un unico lotto** così come di seguito descritti e nelle condizioni di fatto e di diritto in cui si trovano, anche in relazione alla

Legge n.47/85 e sue successive modifiche ed integrazioni ed al D.M. n.37/2008 e fermo il disposto dell'art.2922 C.C..

ASTE
GIUDIZIARIE®
***ASTE
GIUDIZIARIE®

Prezzo base: l'immobile sarà posto in vendita al prezzo base di **euro 2.230.200,00 (duemilioniduecentotrentamiladuecento e centesimi zero).**

Offerta minima: 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 1.672.650,00 (unmilione seicentoseptantaduemilaseicentocinquanta e centesimi zero).**

Rilancio minimo: in caso di gara ex. art. 573 c.p.c., le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori ad **euro 15.000,00 (quindicimila e centesimi zero).**

Descrizione del bene

In Pontedera (PI), via Pisana numero civico 51, piena proprietà dell'intero di complesso immobiliare a destinazione direzionale, denominato "Fabbricato ex ENEL", composto da un edificio articolato su 6 (sei) piani fuori terra, oltre ad un resede di pertinenza e proprietà esclusiva, con accesso carrabile dal civico numero 45, oltre ad ulteriori accessi pedonali privi di identificazione. Si precisa che per l'attuazione di un piano di recupero (ai sensi della Legge 05 agosto 1978, n. 457) del complesso immobiliare in questione, denominato "ex ENEL", è stata stipulata convenzione urbanistica tra la società "XXXXXX (con sede in XXXXX, codice fiscale: XXXXX) ed il Comune di Pontedera con atto ai rogiti del Notaio Mario Marinella di Pontedera in data 09 giugno 2010, rep. n.

23382/15664, registrato a Pontedera il 14 giugno 2020 al n. 2873, serie1T, e trascritto a Pisa il 16 giugno 2010 al n. 7142 di particolare. Si precisa altresì che a mente dell'art. 14 di detta convenzione, in ogni atto di trasferimento della proprietà del complesso in oggetto, dovrà essere inserita apposita dichiarazione di sottomissione nei confronti del Comune di Pontedera per l'adempimento, l'accettazione ed il rispetto di tutti gli obblighi e disposizioni previste nella convenzione stessa, con la precisazione che, ove tale obbligo non venga assolto relativamente a tutti gli impegni previsti nella convenzione medesima, comporterà l'applicazione, da parte del Comune di Pontedera di una sanzione pecuniaria ablativa di Euro 500,00 (cinquecento/00) ogni volta che venisse accertata una violazione di tale obbligo. Alla data della perizia l'intero complesso immobiliare, oggetto di recupero e riqualificazione urbanistica, risulta sospeso ad una fase di ristrutturazione incompiuta, nella quale trovano definizione esclusivamente le lavorazioni strutturali di carattere edile, quindi privo di compartimentazioni, finiture e/o impianti di qualsiasi natura. Occupazione Alla data della perizia il complesso immobiliare risultava libero. Confini Il complesso immobiliare confina: a Nord/Est con strada pubblica via Pisana, a Sud/Est con foglio 10 particella 19 subalterno 3 (proprietà XXXXX), foglio 10 particella 21 (proprietà XXXXX), foglio 10 particella 19 subalterno 7 (proprietà XXXXX), a Sud/Ovest con foglio 10 particella 635 (proprietà XXXXX), Piazza Mario Naldini, foglio 10 particella 639 (proprietà XXXXX), a Nord/Ovest con foglio 10 particella 19 subalterno 6 (proprietà XXXXX), viabilità interna da via Pisana, salvo se altri. Rappresentazione catastale Il complesso immobiliare in questione

è attualmente censito al **Catasto Fabbricati del Comune di Pontedera**, al giusto conto, ed ivi rappresentato nel **foglio di mappa 10** con i seguenti dati: **particella 19 subalterno 9**, Via Pisana n.51 piano:T, categoria C/6, classe 1, consistenza mq. 12, superficie catastale totale mq. 12, rendita catastale euro 32,23, **particella 19 subalterno 10**, Via Pisana n.51 piano:T, categoria C/6, classe 1, consistenza mq. 12, superficie catastale totale mq. 12, rendita catastale euro 32,23, **particella 19 subalterno 11**, Via Pisana n.51 piano:T, categoria C/6, classe 1, consistenza mq. 12, superficie catastale totale mq. 12, rendita catastale euro 32,23, **particella 19 subalterno 12**, Via Pisana n.51 piano:T, categoria C/6, classe 1, consistenza mq. 12, superficie catastale totale mq. 12, rendita catastale euro 32,23, **particella 19 subalterno 13**, Via Pisana n.51 piano:T, categoria C/6, classe 1, consistenza mq. 12, superficie catastale totale mq. 12, rendita catastale euro 32,23, **particella 19 subalterno 14**, Via Pisana n.51 piano:T, categoria C/6, classe 1, consistenza mq. 12, superficie catastale totale mq. 12, rendita catastale euro 32,23, **particella 19 subalterno 15**, Via Pisana n.51 piano:T, categoria C/6, classe 1, consistenza mq. 12, superficie catastale totale mq. 12, rendita catastale euro 32,23, **particella 19 subalterno 16**, Via Pisana n.51 piano:T, categoria C/6, classe 1, consistenza mq. 12, superficie catastale totale mq. 12, rendita catastale euro 32,23, **particella 19 subalterno 17**, Via Pisana n.51 piano:T, categoria C/6, classe 1, consistenza mq. 12, superficie catastale totale mq. 12, rendita catastale euro 32,23, **particella 19 subalterno 18**, Via Pisana n.51 piano:T, categoria C/6, classe 1, consistenza mq. 12, superficie catastale totale mq. 12, rendita catastale euro 32,23, **particella 19 subalterno 19**, Via Pisana

n.51 piano:T, categoria C/6, classe 1, consistenza mq. 12, superficie catastale totale mq. 12, rendita catastale euro 32,23, **particella 19 subalterno 20**, Via Pisana n.51 piano:T, categoria C/6, classe 1, consistenza mq. 12, superficie catastale totale mq. 12, rendita catastale euro 32,23, **particella 19 subalterno 21**, Via Pisana n.51 piano:T, categoria C/6, classe 1, consistenza mq. 12, superficie catastale totale mq. 12, rendita catastale euro 32,23, **particella 19 subalterno 22**, Via Pisana n.51 piano:T, categoria C/6, classe 1, consistenza mq. 12, superficie catastale totale mq. 12, rendita catastale euro 32,23, **particella 19 subalterno 23**, Via Pisana n.51 piano:T, categoria C/6, classe 1, consistenza mq. 12, superficie catastale totale mq. 12, rendita catastale euro 32,23, **particella 19 subalterno 24**, Via Pisana n.51 piano:T, categoria C/6, classe 1, consistenza mq. 16, superficie catastale totale mq. 16, rendita catastale euro 42,97, **particella 19 subalterno 25**, Via Pisana n.51 piano:T, categoria C/6, classe 1, consistenza mq. 12, superficie catastale totale mq. 12, rendita catastale euro 32,23, **particella 19 subalterno 26**, Via Pisana n.51 piano:T, categoria C/6, classe 1, consistenza mq. 12, superficie catastale totale mq. 12, rendita catastale euro 32,23, **particella 19 subalterno 27**, Via Pisana n.51 piano:T, categoria C/6, classe 1, consistenza mq. 12, superficie catastale totale mq. 12, rendita catastale euro 32,23, **particella 19 subalterno 28**, Via Pisana n.51 piano:T, categoria C/6, classe 1, consistenza mq. 12, superficie catastale totale mq. 12, rendita catastale euro 32,23, **particella 19 subalterno 29**, Via Pisana n.51 piano:T, categoria C/6, classe 1, consistenza mq. 12, superficie catastale totale mq. 12, rendita catastale euro 32,23, **particella 19 subalterno 30**, Via Pisana n.51 piano:T,

categoria C/6, classe 1, consistenza mq. 12, superficie catastale totale mq. 12, rendita catastale euro 32,23, **particella 19 subalterno 31**, Via Pisana n.51 piano:T, categoria C/6, classe 1, consistenza mq. 12, superficie catastale totale mq. 12, rendita catastale euro 32,23, **particella 19 subalterno 32**, Via Pisana n.51 piano:T, categoria C/6, classe 1, consistenza mq. 12, superficie catastale totale mq. 12, rendita catastale euro 32,23, **particella 19 subalterno 33**, Via Pisana n.51 piano:T, categoria C/6, classe 1, consistenza mq. 12, superficie catastale totale mq. 12, rendita catastale euro 32,23, **particella 19 subalterno 34**, Via Pisana n.51 piano:T, categoria C/6, classe 1, consistenza mq. 12, superficie catastale totale mq. 12, rendita catastale euro 32,23, **particella 19 subalterno 37**, Via Pisana n.51 piano:T, categoria F/4, **particella 19 subalterno 38**, Via Pisana n.51 piano:1, categoria F/4, **particella 19 subalterno 40**, Via Pisana n.51 piano:2, categoria F/4, **particella 19 subalterno 41**, Via Pisana n.51 piano:2, categoria F/4, **particella 19 subalterno 42**, Via Pisana n.51 piano:3, categoria F/4, **particella 19 subalterno 43**, Via Pisana n.51 piano:3, categoria F/4, **particella 19 subalterno 44**, Via Pisana n.51 piano:4-5, categoria F/4, **particella 19 subalterno 8**, Via Pisana n.51 piano:T, bene non censibile comune ai subb. da 9 a 34, 37, 38 e da 40 a 44 (corte comune), **particella 19 subalterno 35**, Via Pisana n.51 piano:T-1-2-3-4, bene non censibile comune ai subb. 37, 38, 40, 41, 42, 43 e 44 (vano scala comune), **particella 19 subalterno 36**, Via Pisana n.51 piano:T-1-2-3-4, bene non censibile comune ai subb. 37, 38, 40, 41, 42, 43 e 44 (vano ascensore comune), **particella 19 subalterno 39**, Via Pisana n.51 piano:2, bene non censibile comune ai subb. 37, 38, 40, 41, 42, 43 e 44 (terrazza

comune). Ai soli fini della continuità storico-catastale, si precisa che: - tutti i suddetti subalterni dall'8 al 44 compreso della particella 19, sono derivati dalla soppressione del subalterno 5 della stessa particella 19, effettuata con denuncia di variazione n. 7949.1/2015 presentata, per divisione-ampliamento-ristrutturazione, in data 07 aprile 2015, in atti da pari data (Pratica n. PI0029562); - il subalterno 5 della particella 19, a sua volta, era derivato dalla soppressione dei subalterni 2 e 4 di detta particella 19, effettuata con denuncia di variazione n. 5288.1/2007 presentata, per divisione-fusione-demolizione parziale-variazione di toponomastica, in data 19 aprile 2007, in atti da pari data (Pratica n. PI0078152); - infine, il subalterno 4 della particella 19 era derivato dalla soppressione delle particelle 19 sub. 1 e 205, tra loro graffate, effettuata con variazione n. 5287.1/2007, per modifica identificativo, in data 19 aprile 2007, in atti da pari data (Pratica n. PI0078118) Provenienza Il complesso immobiliare in discorso è di spettanza della società "XXXXXX" (con sede in XXXXX, codice fiscale: XXXXX) per la quota indivisa di 51,38/100 (cinquantuno virgola trentotto centesimi) dell'intero in piena proprietà e del XXXXX (con sede in XXXXX, codice fiscale: XXXXX) per la restante quota indivisa di 48,62/100 (quarantotto virgola sessantadue centesimi) dell'intero in piena proprietà, cui è pervenuto in forza dei seguenti atti: ** atto ai rogiti del Segretario Generale del Comune di Pontedera, Dott. Cesare Messina, in data 19 dicembre 1997, rep. n. 6015, registrato a Pontedera il 29 dicembre 1997 al n. 2181, serie IV, e trascritto a Pisa in data 13 gennaio 1998 al n. 330 di particolare, con il quale il complesso immobiliare in oggetto (a quel tempo identificato al Catasto Fabbricati del

Comune di Pontedera nel foglio di mappa 10 dalle particelle 19 sub. 1 e 205, tra loro graffate, nonché dalla particella 19 sub. 2) fu acquistato dal XXXXX da potere di "XXXXX" (con sede in XXXXX, codice fiscale: XXXXX); ** atto ai rogiti del Notaio Mario Marinella di Pontedera in data 09 giugno 2010, rep. n. 23383/15665, registrato a Pontedera il 14 giugno 2010 al n. 2874, serie 1T, e trascritto a Pisa in data 16 giugno 2010 al n. 7143 di particolare, con il quale il XXXXX vendette alla società "XXXXX" (con sede in XXXXX, codice fiscale: XXXXX), che acquistò, la quota indivisa di 51,38/100 (cinquantuno virgola trentotto centesimi) dell'intero in piena proprietà del complesso immobiliare in oggetto (a quel tempo identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Pontedera nel foglio di mappa 10 dalla particella 19 sub. 5); ** atto ai rogiti del Notaio Mario Marinella di Pontedera in data 19 luglio 2012, rep. n. 26243/18055, registrato a Pontedera il 24 luglio 2012 al n. 2683, serie 1T, e trascritto a Pisa il 27 luglio 2012 al n. 8976 di particolare, con il quale la società "XXXXX" ha venduto alla società "XXXXX", che ha acquistato, l'intera quota di comproprietà – pari tale quota a 51,38/100 (cinquantuno virgola trentotto centesimi) dell'intero – a detta prima società spettante sul complesso immobiliare in discorso (a quel tempo identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Pontedera nel foglio di mappa 10 dalla particella 19 sub. 5). Si precisa che dal sopracitato atto ricevuto dal Segretario Generale del Comune di Pontedera in data 19 dicembre 1997 (rep. n. 6015), risulta testualmente quanto segue: << *A favore della residua proprietà della parte venditrice, cabina elettrica di trasformazione che insiste sull'area di resede oggetto di vendita ed è rappresentata dalla*

particella 19 sub. 3, vengono costituite con il presente atto servitù di passo pedonale e carrabile, di elettrodotto e di stillicidio, come risulta dall'elaborato grafico allegato al presente atto sub lettera "E">>.

Situazione urbanistica Dalla perizia del CTU, Geom. Marco Chiappalone in data 17 marzo 2021, risulta che la costruzione del fabbricato è precedente al giorno 01 settembre 1967. Dall'istanza di accesso agli atti formalizzata dal suddetto CTU presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Pontedera in data 05 dicembre 2018 e reiterata in data 04 gennaio 2019, sono stati acquisiti i seguenti riferimenti e documenti autorizzativi: Concessione Edilizia n. 90/1989, per esecuzione di lavori interni; Pratica n. 215/bis, Concessione Edilizia in sanatoria n. 2362/1998 rilasciata il 05 maggio 1998 per esecuzione opere realizzate in difformità alla C.E. 90/1989; Pratica n. 137/2004, Concessione Edilizia n. 68/2004 presentata il 02 aprile 2004 e rilasciata il 16 luglio 2004 per realizzazione della viabilità di uscita dalle autorimesse interrato del centro commerciale direzionale, con demolizione di porzioni di edificio di proprietà Comunale, ultimazione lavori comunicata in data 13 aprile 2005; Pratica n. 547/2011, Concessione Edilizia n. 46/2012 presentata il giorno 05 luglio 2011 e rilasciata il 24 maggio 2012 per ristrutturazione edilizia ed ampliamento dell'immobile denominato ex Enel e dell'area circostante per la realizzazione di unità immobiliari direzionali, Comunicazione inizio lavori del 26 giugno 2012, Voltura Concessione: 29 dicembre 2012 (richiesta), Formalizzazione inizio lavori: 26/06/2012. Successivamente alla Pratica n. 547/2011, risultano agli atti almeno due varianti (una presentata nel 2014 e l'altra nel 2017), che non hanno trovato definizione e sono state archiviate.

Sempre all'interno della Pratica n. 547/2011, è presente: - un parere favorevole dell'11 giugno 2013 Prot. 8195 espresso dalla Soprintendenza in merito alla richiesta di variante 1 presentata in data 09 aprile 2013; - un parere favorevole del 25 luglio 2013 Prot. 10110 espresso dalla Soprintendenza in merito alla richiesta di variante 2 presentata in data 09 giugno 2013. Negli elaborati allegati ai pareri di cui sopra, recepiti anche dal Comune di Pontedera in data 14 giugno 2013 e 19 agosto 2013, sono rappresentate le modifiche apportate al progetto depositato, per le quali non è stata legittimata una variante in corso d'opera. Dall'accesso verbalizzato in data 16 febbraio 2019 è emerso quanto segue: - le lavorazioni per la realizzazione del centro direzionale sono state sospese da diversi anni e l'opera risulta incompleta; - le lavorazioni realizzate, riguardano prevalentemente le opere strutturali e delimitazione area di cantiere; - quanto realizzato dà evidenza di alcune opere difformi rispetto agli elaborati autorizzati; - nel corso delle operazioni peritali, il tecnico collaudatore delle opere strutturali, riferisce quanto segue: a) è presente una variante non depositata per le opere realizzate in difformità, compresa la scala esterna tergale di accesso al piano primo; b) nella suindicata variante sarebbero state sanate anche tutte le difformità sia di carattere architettonico che strutturale; c) il collaudo strutturale non ha trovato definizione; d) la dichiarazione di fine lavori delle opere strutturali non è stata effettuata, in funzione della mancata esecuzione sui campioni del cemento e ferro. In funzione di quanto riscontrato e verbalizzato in fase di accesso, il CTU determina quanto segue: Parte Urbanistica: considerando che i termini della Concessione Edilizia n. 46/2012 (Pratica n. 547/2011)

risultano decaduti, per portare a definizione le lavorazioni e dare l'opera compiuta, è necessaria la richiesta di un nuovo titolo autorizzativo che tenga conto delle varianti eseguite in corso d'opera. Relativamente ai contributi di urbanizzazione e costi di costruzione, al rilascio della concessione, risulta quanto segue: - Urbanizzazione primaria: contributo non dovuto ai sensi della Convenzione Urbanistica Delibera Consiliare n. 78 del 22 giugno 2000; - Urbanizzazione secondaria: Euro 12.587,36, rateizzata in tre rate, tutte regolarmente saldate; - Costo di costruzione: Euro 52.421,15, rateizzata in due rate, di cui l'ultima non pagata. Premesso quanto sopra, la richiesta di un nuovo titolo autorizzativo, dovrà tenere conto di: - ricalcolo degli oneri di urbanizzazione secondaria aggiornato all'anno corrente (differenza); - ricalcolo del costo di costruzione che tenga conto dell'aggiornamento ISTAT oltre al versamento dell'ultima rata non versata e le relative sanzioni; onorario del tecnico incaricato per la gestione della pratica; per un totale approssimativo di Euro 42.000,00. Parte Strutturale: Per quanto concerne la verifica della documentazione inerente la parte strutturale e gli adempimenti progettuali ai sensi della normativa sismica, il CTU ha fatto esplicita richiesta di accesso agli atti agli uffici del Settore Sismica della Regione Toscana, per la pratica 4746 del 18 maggio 2012, protocollo 143463. In data 26 novembre 2020 è stato effettuato l'accesso alla documentazione e agli elaborati progettuali. Il progetto è stato depositato nel rispetto del DM 14/1/2008 e del DPR 380/2001, art. 65, 93 e 94, nonché della Legge Regionale 1/2005 art. 105 ter. Il deposito è stato intestato alla società "XXXXXX" (con sede legale in XXXXX, via XXXXX), nella figura del legale rappresentante, signor XXXXX. Il giorno

13 dicembre 2013 è stata presentata una variante, protocollo 322191. Agli atti è presente la relazione di fine lavori con la dichiarazione che i lavori sono stati eseguiti come da progetto. Nel suddetto documento si dichiara che il giorno 05 aprile 2016 sono terminati i lavori strutturali, e come dichiarato dal Direttore dei Lavori, non risultano presenti i certificati dei materiali necessari per la redazione del medesimo. Nello stato attuale, alla luce della documentazione presente, l'edificio non è collaudabile secondo le indicazioni del DM 14/1/2008, per la mancanza delle prove dei materiali e dei relativi controlli di accettazione a carico della Direzione Lavori. Per poter procedere con le operazioni di collaudo sarà necessario provvedere, con la supervisione del collaudatore, alla realizzazione di prove specifiche sul posto, sia distruttive con il prelievo di campioni da travi e pilastri che da indagini strumentali oltre prove di carico sui solai. L'onorario del collaudatore da conteggiare può essere indicato presumibilmente in Euro 4.000,00, al netto di Cassa ed IVA di legge. Facendo riferimento ai prezzi di mercato, dopo una indagine sui costi delle prove riferite ai laboratori di zona, si riportano i costi delle prove che il CTU ritiene siano necessarie. Il costo riferito al prelievo di una carota con relative prove di compressione e verifiche pacometriche è di Euro 200,00 cad. Per il prelievo di porzioni di barre da c.a. con prove di trazione, il CTU considera Euro 100,00 cad., se eseguite contestualmente ai carotaggi. Per le prove di carico sui solai con serbatoi, circa Euro 1.000,00 a prova; sono esclusi i ripristini, la fornitura dell'acqua e l'I.V.A.. Il numero di campioni di calcestruzzo può essere stimato in circa 4 (2+2) a piano, incluso il piano terra e, quindi, il livello delle fondazioni. Per il CTU è ragionevole pensare di prelevare circa 24

campioni per un totale di Euro 4.800,00. Per l'acciaio si identifica lo stesso numero di prelievi eseguiti contestualmente a quelli del calcestruzzo aggiungono circa Euro 2.400,00. Il CTU ritiene che almeno una prova di carico per ogni piano possa essere ragionevolmente messa in conto ottenendo una cifra di Euro 4.000,00, escludendo l'ultimo livello. Il CTU riepiloga i costi come segue: - Onorario del collaudatore: Euro 3.500,00; - Prelievi e prove su provini in Cls: Euro 4.800,00; - Prove di carico sui solai: Euro 4.000,00; - Ripristino dei fori e delle armature: Euro 3.000,00; - Spese e incidenza costi esclusi dalle prove: Euro 1.000,00. Per un totale di circa Euro 18.700,00. Dalla perizia del CTU emerge altresì quanto segue: Non sussiste corrispondenza catastale. A livello catastale, sono stati attribuiti in via preliminare i subalterni, e definite le macro-aree sull'elaborato planimetrico, ma non risultano depositate le planimetrie delle singole unità. Il CTU puntualizza che alcune difformità sostanziali (scala esterna di accesso al piano primo, posta sul prospetto tergale), sono già definite nell'elaborato planimetrico. Si precisa altresì che dalla perizia del CTU risulta testualmente quanto segue: <<PRECISAZIONI Nella documentazione contenuta nella Pratica Edilizia n. 547/2011, è presente il computo metrico estimativo per la realizzazione dell'opera, da cui scaturiscono anche i calcoli per la determinazione degli oneri di urbanizzazione e del contributo del costo di costruzione. Da una approssimativa analisi delle lavorazioni indicate nella suddetta stima, si può dedurre che a fronte di un computo complessivo per dare l'opera compiuta di € 1.639.768,20, sono state portate a compimento lavorazioni per circa il 45,00%>>. 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. Dalla documentazione agli atti della procedura risulta che l'immobile non sia dotato di attestato energetico.

MODALITÀ DI VENDITA SINCRONA MISTA

A) Il Giudice dell'Esecuzione, nel corpo dell'ordinanza di delega di cui in epigrafe, ha nominato quale gestore della vendita telematica la società Aste Giudiziarie Inlinea SpA e disposto che il portale della vendita telematica sia il sito **www.astetelematiche.it**.

B) Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge - potranno presentare l'**offerta irrevocabile di acquisto in forma cartacea o telematica in base alla modalità di partecipazione scelta**. L'offerta dovrà essere presentata, con la **specificata modalità in seguito indicata, entro le ore 13:00 del giorno antecedente a quello della vendita**.

C) Le offerte di acquisto possono essere presentate su supporto analogico-

cartaceo ovvero con modalità telematiche ex artt. 12 e 13 D.M. 32/15. Coloro che hanno presentato l'offerta su supporto cartaceo dovranno partecipare alla vendita comparando innanzi al Notaio delegato, nel luogo, nel giorno ed all'ora stabiliti. Coloro che hanno formulato l'offerta con modalità telematiche dovranno partecipare alle operazioni di vendita con le medesime modalità.

D) Saranno considerate inefficaci:

- le offerte pervenute oltre il termine di cui al punto B);
- le offerte inferiori di oltre un quarto al prezzo stabilito nel presente avviso;
- le offerte non accompagnate da cauzione prestata nella misura e con le modalità di seguito indicate.

E) La partecipazione alla vendita presuppone la conoscenza integrale dell'ordinanza di delega, dell'avviso di vendita e della perizia di stima.

Offerte in modalità analogica/cartacea

1. Le offerte di acquisto devono essere avanzate personalmente ovvero a mezzo di procuratore legale anche a norma dell'art.579, ultimo comma, c.p.c.. **Entro le ore 13.00 del giorno lavorativo precedente la data della vendita** le offerte in bollo (attualmente pari ad euro 16,00) dovranno essere presentate, previo appuntamento, in duplice busta chiusa, **presso lo studio del Notaio delegato**. L'offerta dovrà essere contenuta in duplice busta chiusa: - sulla busta esterna sigillata il Notaio delegato provvederà ad indicare le sole generalità di chi presenta l'offerta - che può anche essere persona diversa dall'offerente - il nome del professionista delegato e la data della vendita; - sulla busta interna, anch'essa sigillata, contenente

l'offerta, dovrà essere indicato a cura dell'offerente il numero della procedura e del lotto per cui viene fatta l'offerta.

2. l'offerta dovrà contenere:

a) l'indicazione del numero della procedura e del lotto per cui viene fatta l'offerta;

b) il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita iva, residenza, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). L'offerta dovrà essere sottoscritta da tutti i soggetti a favore dei quali l'immobile deve essere intestato, con la precisazione della misura delle quote e dei diritti che ciascuno intende acquistare. Qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015. Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è una persona giuridica dovranno essere indicati la denominazione, la sede legale, il codice fiscale, la partita IVA ed i dati anagrafici completi del legale rappresentante che dovrà sottoscrivere l'offerta. Se l'offerente è minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare. Se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, dovrà essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina o altro documento idoneo a

giustificarne i poteri. Se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare

c) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;

d) l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore di oltre un quarto al prezzo base indicato nell'avviso di vendita a pena di inefficacia dell'offerta;

e) il termine di pagamento del prezzo e degli oneri accessori che non potrà essere superiore a novanta giorni dalla data dell'aggiudicazione (sarà, invece, possibile l'indicazione di un termine inferiore, circostanza che verrà valutata dal delegato o dal giudice per l'individuazione della migliore offerta). In caso di mancata indicazione del termine di pagamento si intenderà come indicato il termine massimo previsto;

f) l'espressa dichiarazione di aver preso visione dell'ordinanza di delega, del presente avviso, della perizia di stima e di tutti i relativi allegati, e di accettare incondizionatamente il contenuto degli stessi documenti;

3. all'offerta dovranno essere allegati – inseriti nella seconda busta chiusa - una fotocopia del documento di identità dell'offerente nonché, a pena di inefficacia dell'offerta, un assegno circolare non trasferibile intestato “**C.C. n.20/22 Notaio BARONE**” per un importo non inferiore al decimo del prezzo offerto a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto (il versamento di una cauzione più alta sarà circostanza che verrà valutata dal delegato o dal giudice per l'individuazione della migliore offerta); 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”.

Offerte in modalità telematica

Si precisa che per favorire l'accesso dell'utenza a tale modalità sarà possibile usufruire dell'assistenza gratuita fornita da Aste Giudiziarie tramite l'ufficio di assistenza alla vendite telematiche sito presso il Tribunale di Pisa.

1. Le offerte in via telematica devono essere depositate, personalmente ovvero a mezzo di procuratore legale anche a norma dell'art.579, ultimo comma, c.p.c., tramite il modulo web “Offerta Telematica” del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del gestore della vendita telematica entro le ore 13,00 del giorno precedente la data della vendita, inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacerit.it.

2. L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia;

3. L'offerta, a pena d'inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015. In alternativa, è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi

dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio (o in un suo allegato) di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32/2015);

4. L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma non inferiore al decimo del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura, **IBAN IT93U0637014000000010010403**, importo che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto;

5. Il bonifico, con causale "Versamento cauzione lotto ____", dovrà essere effettuato con congruo anticipo in modo che le somme versate siano disponibili il giorno precedente l'udienza di vendita telematica; qualora, invece, il giorno fissato per la vendita telematica non dovesse essere riscontrato l'importo versato sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile. Si raccomanda, pertanto, agli offerenti di effettuare il bonifico almeno cinque giorni prima della data ultima prevista per il deposito delle offerte e comunque tenendo conto dei giorni che il proprio istituto di credito impiega per l'effettivo trasferimento delle somme sul conto corrente del beneficiario del bonifico;

6. Unitamente alla cauzione dovrà essere versato l'importo per la marca da

bollo (attualmente pari ad euro 16,00), il tutto con le modalità indicate nel portale dei servizi telematici <http://pst.giustizia.it>. Per effettuare il suddetto pagamento è necessario essere abilitati ai pagamenti nei confronti della Pubblica Amministrazione. Rivolgersi al proprio Istituto Bancario per l'abilitazione. L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari a 16 euro) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000; il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, attraverso il servizio "Pagamento di bolli digitali" presente sul Portale dei Servizi Telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>. La ricevuta di avvenuto pagamento del bollo digitale deve essere allegata alla PEC con cui viene trasmessa l'offerta.

7. In caso di mancata aggiudicazione, all'esito della gara in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito ai soggetti offerenti non aggiudicatari. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione.

8. L'offerta redatta dovrà contenere:

a) il cognome, nome, luogo e data di nascita, stato civile, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta); qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015. Se l'offerente

è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente - o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica - da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare. Se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, dovrà essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri. Se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta - o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica - dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare;

- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- e) l'indicazione del referente della procedura/delegato alle operazioni di vendita;
- f) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- g) il prezzo offerto, che potrà essere inferiore di $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo base;
- h) il termine di pagamento del saldo prezzo e degli oneri accessori che non potrà essere superiore a novanta giorni dalla data dell'aggiudicazione (sarà, invece, possibile l'indicazione di un termine inferiore, circostanza che verrà presa in considerazione dal delegato o dal giudice per l'individuazione della migliore offerta);
- i) l'importo versato a titolo di cauzione, in misura pari o superiore al 10 per

cento del prezzo offerto, importo che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto (è possibile il versamento di una cauzione più alta, circostanza che verrà valutata dal delegato o dal giudice per l'individuazione della migliore offerta);

j) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;

k) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;

l) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;

m) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste;

n) se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata.

Documenti da allegare all'offerta cartacea o telematica

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto o dei soggetti offerenti;

- in caso di offerta in modalità telematica la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura

dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico; in caso di offerta in modalità analogica l'assegno circolare costituente la cauzione;

- la richiesta di eventuali agevolazioni fiscali, salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima o contestualmente al versamento del saldo prezzo (unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario ex art.2, comma settimo del D.M. 227/2015);

- se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);

- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;

- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;

- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri del legale rappresentante, ovvero procura o altro documento idoneo allo scopo.

Modalità di svolgimento della vendita

- le buste contenenti le offerte su supporto analogico-cartaceo e quelle contenenti le offerte telematiche verranno aperte dal professionista delegato nella data ed all'orario contenuti nel presente avviso di vendita;
- gli offerenti in modalità telematica partecipano alla vendita esclusivamente tramite l'area riservata del sito del gestore della vendita telematica, accedendo alla stessa con le credenziali personali a loro trasmesse almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita alla casella di posta elettronica certificata ovvero alla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta;
- il giorno della vendita, sarà cura del Notaio delegato redigere il verbale utilizzando i dati riportati nel PGVT, rendendo noto a tutti i partecipanti il contenuto delle offerte depositate, dando lettura ai presenti delle offerte telematiche e riportando nel PGVT i dati delle offerte su supporto cartaceo, immettendo, altresì, i dati di interesse riguardanti lo svolgimento delle operazioni di vendita;
- in caso di presentazione di una sola offerta efficace di importo pari o superiore al prezzo base la stessa sarà senz'altro accolta (anche in caso di mancata presenza dell'offerente);
- in caso di presentazione di una sola offerta efficace inferiore rispetto al prezzo base ma pari o superiore all'offerta minima il Notaio delegato procederà all'aggiudicazione provvisoria in favore dell'unico offerente ed intimerà al creditore procedente di esprimere, nel termine di 15 (quindici) giorni dalla comunicazione, le proprie valutazioni e determinazioni in merito all'offerta ricevuta, avvertendolo che, così come disposto nella

circolare del Giudice dell'Esecuzione in data 2 febbraio 2022, il Notaio delegato procederà all'aggiudicazione definitiva sia nel caso in cui il creditore esprima parere favorevole, sia nel caso in cui egli ometta di far pervenire nel termine indicato le proprie determinazioni, e rimetterà gli atti al Giudice solo nel caso di eventuale parere contrario all'aggiudicazione;

- in caso di presentazione di più offerte efficaci il Notaio delegato inviterà gli offerenti alla gara sull'offerta più alta; le offerte in aumento non potranno essere inferiori rispetto al rilancio minimo indicato nel presente avviso. I rilanci effettuati dai partecipanti presenti innanzi al Notaio delegato saranno riportati nel portale a cura del Notaio delegato e resi visibili a coloro che partecipano alle operazioni di vendita con modalità telematiche; i rilanci effettuati dai partecipanti connessi al portale saranno resi visibili tramite il portale ai partecipanti presenti innanzi al Notaio delegato. La gara telematica sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo (due minuti) senza che vi siano state offerte migliorative rispetto all'ultima offerta valida. All'esito della gara il Notaio 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 Notaio 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 sempre che, ove l'offerta sia inferiore rispetto al prezzo base, non siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c.;

- in caso di aggiudicazione, l'offerente dovrà versare il saldo prezzo (oltre IVA se dovuta), nel minor termine indicato nell'offerta o, in mancanza, nel termine massimo di 90 giorni dall'aggiudicazione; nello stesso termine l'aggiudicatario dovrà provvedere al pagamento degli oneri fiscali e tributari conseguenti all'acquisto del bene nonché degli onorari spettanti al delegato per la predisposizione del decreto di trasferimento ed il compimento delle formalità accessorie e delle relative spese, somma che il professionista delegato comunicherà all'aggiudicatario entro 10 giorni dall'aggiudicazione. Ai sensi dell'art.1193 C.C. è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e poi al residuo prezzo;

- immediatamente dopo la gara gli assegni circolari verranno restituiti agli offerenti in analogico che non siano aggiudicatari e le somme versate sul conto corrente dagli offerenti in telematico non aggiudicatari saranno riaccreditate sul conto corrente del disponente;

- se il prezzo non è depositato nel termine stabilito, il Giudice dell'esecuzione con decreto dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa, mentre il professionista delegato fisserà una nuova vendita, all'esito della quale, laddove il prezzo ricavato, unito alla cauzione confiscata, risultasse inferiore a quello dell'aggiudicazione dichiarata decaduta, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza ai sensi dell'art. 587 cpc.;

Mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia

1. Il responsabile per i sistemi informativi autorizzati dal ministero

comunica preventivamente ai gestori della vendita telematica i casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia. I gestori ne danno notizia agli interessati mediante avviso pubblicato sui propri siti internet ove è eseguita la pubblicità di cui all'articolo 490 c.p.c.. Nei casi di cui al presente comma le offerte saranno formulate a mezzo PEC all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato dal Delegato nell'avviso di vendita. Non prima del giorno precedente l'inizio delle operazioni di vendita il gestore ritira le offerte formulate a norma del presente comma dall'ufficio giudiziario.

2. Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati a norma del comma 1, l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente. Il gestore è tenuto a permettere la partecipazione alle operazioni di vendita dell'offerente che documenta la tempestiva presentazione dell'offerta a norma del periodo precedente.

Il Professionista Delegato avvisa, inoltre, gli offerenti

- che 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 giudiziario (in sostituzione della parte esecutata, nell'ambito della presente esecuzione immobiliare, è stato

nominato custode giudiziario dei beni l'**Istituto Vendite Giudiziarie**, con sede in Pisa, via del Brennero numero civico 81, telefono 050/554790, fax 050/554797, web: www.ivgpisa.com);

- che, qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il custode procederà alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura esecutiva;

- che l'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri fiscali e tributari conseguenti all'acquisto del bene nonché, dei compensi spettanti al delegato incaricato di predisporre la bozza del decreto di trasferimento e degli oneri accessori (registrazione, trascrizione e voltura);

- che, per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge;

e rende noto

a) che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della repubblica 6/06/2001 n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;

b) che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in

corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;

c) che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28/02/1985, n.47 come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6/06/2001, n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;

d) che l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura;

e) che, qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il custode procederà alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo con spese a carico della procedura sino alla approvazione del progetto di distribuzione;

f) che l'ordinanza di delega, il presente avviso di vendita, la relazione di stima e gli allegati degli immobili posti in vendita sono disponibili per la consultazione sia 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, telefono 050 2207564, mail:

info@uun.pisa.it, che sul sito internet www.astegiudiziarie.it;

g) che la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali;



h) che maggiori informazioni, anche relative alle generalità del soggetto passivo della procedura esecutiva, possono essere fornite dal custode a chiunque vi abbia interesse.



Il professionista delegato

Notaio Enrico Barone

