

**TRIBUNALE DI PISA****SEZIONE FALLIMENTARE****CONCORDATO N. 29/2015****AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE**

Il Rag. Stefano Stefanelli, Liquidatore Giudiziale del Concordato Preventivo in epigrafe,

-visto l'art.182 L.F. ed il richiamo agli articoli da 105 a 108 ter L.F.;

-visto il programma di liquidazione approvato dall'Ill.mo Sig. G.D.;

- vista l'autorizzazione del G.D. del 19.11.2019 e del 17.05.2021,

AVVISA

che il giorno **22/01/2026 alle ore 10,00**, in Santa Croce sull'Arno, Via G. Verdi n. 18 presso lo studio del Liquidatore Giudiziale del Concordato Preventivo sopra ascritto, si procederà alla

VENDITA

dei beni in appresso descritti e nelle condizioni di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, anche in relazione alla Legge n. 47/1985 e sue successive modificazioni e integrazioni,

Descrizione del bene immobile come riportato nella perizia di stima redatta dal Ing. D'Agata consultabile presso lo studio del sottoscritto e sul sito internet www.astegiudiziarie.it e www.tribunale.pisa.it.

La piena proprietà di una ampia porzione di fabbricato ad uso commerciale/direzionale con accessori facente parte di un complesso polifunzionale ubicato nel Comune Crespina Lorenzana (PI) – Frazione Cenaia, Località Lavoria, via Galileo Galilei snc, suddiviso in più lotti funzionali alla rispettiva destinazione d'uso secondo gli indirizzi del PIP con il relativo piano attuativo;

La porzione di immobile in questione è rappresentata dal piano terra della parte destra del corpo posto più a sinistra della stecca facente parte la part. 539, il piano primo e il piano interrato del solito corpo di fabbrica.

Si accede ai vari piani attraverso due vani scala (con predisposizione per ascensore) in cemento armato posti alle estremità nord e sud della porzione di immobile in questione. Tali vani scala attualmente sono chiusi e non accessibili dal piano terra per questioni di sicurezza.

Al piano interrato, al quale si può inoltre accedere anche attraverso una rampa posta sul lato sud dell'immobile ed inserita in un resede ad uso esclusivo, attualmente è un unico grande vano (collegato anche con il sub 46) ma è finalizzato ad essere diviso in due parti. (È sprovvisto della parete divisoria).

L'uso consentito è deposito/ripostiglio.

Analogamente il primo piano è completamente aperto privo di muro divisorio che non è stato completato, privo muri anche con l'edificio C3/C4 (sub 46):

I bagni non sono stati realizzati.

La porzione di immobile in questione attesta sul fronte nord di un passaggio pedonale "galleria" di uso pubblico mentre il lato est su resede condominiale, il tutto rappresentato dal sub 1 del mappale 539.

Mentre sul lato ovest è individuato un resede esclusivo con accesso carrabile di circa mq 180,00.

La superficie lorda coperta dell'immobile è di 375 mq al piano terra, 1.146,80 mq al primo piano, 991 mq al piano interrato (rampa esclusa).

Rappresentanza catastale:

Il bene risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Crespina Lorenzana, sezione A, Foglio n. 1 particella 539, Sub 61, categoria F3 in corso di costruzione) mentre i beni comuni non censibili sono rappresentati dal sub. 1 (resede, gallerie e piazza), subb. 22 e 23 (centrale termica e scala di accesso al piano interrato).

Corollario:

Fanno inoltre parte del presente lotto anche i seguenti appezzamenti di terreno ad uso parcheggio, viabilità e verde, facenti parte dell'urbanizzazione realizzata ma che, rivestendo carattere condominiale di uso pubblico con accesso e fruibilità a tutti i condomini, possono essere sottoposti in qualsiasi momento, previo comunicazione, ad acquisizione da parte dell'Amministrazione Comunale.

Nello specifico:

Catasto Comune di Crespina Lorenzana, Sezione "A" Foglio n. 1 particelle n. 529 di mq 4,00 in quota parte per 92.727/100.000, n. 530 di mq 160,00 in quota parte per 92.727/100.000, n. 534 di mq 165,00 in quota parte per 92.727/100.000 e n. 548 di mq 4.115,00 per intero quale ente urbano in attesa di assegnazione;

Provenienza:

I terreni su cui è stato realizzato il complesso edilizio, sono pervenuti al [REDACTED] con atto di cessione dell'area in diritto di piena proprietà a rogito del notaio Dott. Roberto Romoli in San Giuliano Terme, Distretto di Pisa, del 18/12/2008 rep. N. 31381 racc. 5166, registrato a Pisa il 23/12/2008 al n. 10287, serie 15.

Confini:

Tutte le unità immobiliari di cui alla presente, di proprietà [REDACTED], ricadono all'interno del complesso realizzato nel comparto PIP denominato "Lavoria", in Comune di Crespina Lorenzana (PI), Frazione Cenaia, Località Lavoria, Via Galileo Galilei snc, che insiste su un'area ricadente all'interno della zona produttiva del sub-comparto A, comparto 16, UTOE 3: detto complesso, costituito da 8 edifici indipendenti (di cui costituito da più corpi di fabbrica) con i relativi spazi organici di natura condominiale adibiti a piazza, parcheggio pubblico esterno e verde pubblico è dislocato in prossimità della rotatoria in uscita dalla S.G.C. Fi-Pi-Li. L'immobile confina a nord con il fondo di proprietà [REDACTED] e ad est ed ovest con parti condominiali.

Servitù:

Per quanto accertato dalla documentazione a disposizione, non risultano servitù e limitazioni d'uso.

Proprietà comuni:

Il complesso polifunzionale dove è ubicato il bene in vendita, consta di un regolamento di condominio che presiede alla funzionalità ed alla gestione dell'intero complesso per la fruizione delle varie unità, delle cose comuni, le gallerie, la piazza interna con la fontana, tutte le coperture di natura condominiale, tutte le aree di sedime anche destinate a verde, la ripartizione delle spese, al tutela del decoro del Comparto nella sua totalità ed in particolare anche la gestione di eventuali impianti di energia rinnovabile che potrebbero completare l'intero complesso.

Costituiscono parti comuni tutte le parti del complesso visto nella sua unitarietà architettonica e civilistica seppure con varie destinazioni d'uso e cioè quelle parti indivisibili e di interesse comune per la salvaguardia, la tutela, l'integrità e la conservazione del complesso. Sono tali:

- il suolo su cui sorgono i vari edifici a carattere condominiale, le fondazioni, la struttura portante con il tetto di copertura e quant'altro per destinazione ed uso di interesse comune ai sensi del vigente C.C.
- tutte le aree di interesse comune richiamate negli atti di provenienza e comunque di interesse generale per le funzioni previste all'interno del Comparto;
- gli impianti, le reti di scarico con le varie vasche di raccolta fino all'ingresso delle singole proprietà;
- i vari depositi previsti nel piano interrato per il recupero delle acque reflue e/o meteoriche da riutilizzarsi nel ciclo produttivo o limitatamente ai soli servizi igienici trattandosi di acque non potabili;
- le colonne montanti dell'energia elettrica, dell'acqua e, delle reti d'interesse comune fino all'ingresso delle singole proprietà;
- tutta la viabilità privata di servizio al complesso, ivi compreso quella nel piano interrato destinato ai locali di autorimessa;
- il decoro e l'immagine del complesso visto nella sua unitarietà architettonica seppur suddiviso

internamente in proprietà esclusive;

Debbono quindi intendersi escluse tutte le coperture dei vari opifici artigianali ovviamente di natura privatistica.

La proprietà di tutte le cose comuni appartiene a tutti i condomini in proporzione al valore di ciascuna unità e secondo i millesimi attribuiti a ciascun bene.

Il bene in questione concorre alla manutenzione delle parti comuni dell'intero complesso e precisamente le aree condominiali, la rete antincendio, la rete acque tecniche, secondo le seguenti quote millesimali: 64,061‰

Validità edilizia e urbanistica, agibilità del bene:

Il bene in oggetto è stato costruito con permesso a costruire n. 27 del 04/11/2009 (prot. N. 9257, pratica edilizia n. 36/2009) rilasciata alla società [REDACTED] dal Comune di Crespina. Con segnalazione del 21/04/2010 (prot. N. 3291) è stato comunicato l'inizio lavori. Per il bene in questione, in data 15/10/2012 (Prot. N. 7436) è stata depositata una comunicazione di fine lavori parziale, avvenuta il 13/10/2012 con variante finale.

Non vi sono difformità rispetto a quanto risulta agli atti comunali se non qualche tollerabile differenza di misure interne che rientrano nelle tolleranze di cui alla Legge n. 105 in data 24/07/2024. Trattandosi di variazioni non essenziali, le difformità possono essere eliminate presentando una pratica di accertamento di conformità ai sensi dell'art. 209 della L.R. n. 65/2014 e ss.mm.ii. con pagamento della relativa sanzione.

Conformità Impianti:

L'unità immobiliare di cui sopra è provvista soltanto delle predisposizioni agli allacciamenti alle varie utenze ma, di fatto, non è dotata di alcun impianto tecnologico effettivamente predisposto per il funzionamento. La produzione della certificazione energetica diventerà obbligatoria in occasione di una compravendita del bene a carico della parte venditrice.

➤ **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 1.953.583,20 (Euro unmilionenovecentocinquantatremila-cinquecentottantatre/20);**
- **offerta minima Euro 1.465.187,40 (Euro unmilionequattrocentosessantacinquemila-centottantasette/40);**
- **cauzione pari ad almeno il 10% del prezzo offerto;**
- **aumento minimo obbligatorio in caso di gara Euro 15.000,00 (Euro quindicimila /00).**

Ai sensi dell'art.107 L.F. si precisa che tutte le attività. saranno effettuate da parte del Rag. Stefano Stefanelli Liquidatore Giudiziale del Concordato Preventivo n. 29/2015.

Descrizione del bene immobile come riportato nella perizia di stima redatta dal Ing. D'Agata e consultabile presso lo studio del sottoscritto e sul sito internet www.astegiudiziarie.it e www.tribunale.pisa.it.

La piena proprietà di un'ampia porzione di fabbricato ad uso commerciale/direzionale con accessori posta al piano terra di un più ampio fabbricato ubicato nel Comune di Crespina Lorenzana, Frazione Cenaia, Località Lavoria, via Galileo Galilei snc e costituito dalla porzione a sud del piano terra del corpo di fabbrica di maggior mole identificato C1/C2.

Detta porzione di immobile è stata realizzata con strutture prefabbricate in cemento armato precompresso e tamponamenti esterni sono in pannelli prefabbricati con finitura esterna in calcestruzzo colorato.

E' completo di tutte le opere di finitura. Il fondo attesta sul fronte nord ed est su una galleria (particella n. 539 sub 1) di uso pubblico mentre sul lato ovest si accede ad un resede esclusivo recintato senza accesso dal parcheggio. Sul lato sud, infine, si trova un accesso pedonale a cui è necessario rimuovere la protezione in metallo ed apporre divisorio esterno con l'attiguo ingresso al sub 61 sia seminterrato che piano terra.

La superficie lorda coperta dell'immobile è di 656,00 mq con 200,00 mq circa di resede esclusivo.

Rappresentanza catastale:

Il bene risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Crespina Lorenzana, sezione A, foglio 1, particella 539, Sub 60, categoria F3 in corso di costruzione; Superficie convenzionale: $656,00 \text{ mq} + 15\% \cdot 380,00 \text{ mq} = 713,00 \text{ mq.}$ mentre i beni comuni non censibili sono rappresentati dal sub. 1 (resede, gallerie e piazza), subb. 22 e 23 (centrale termica e scala di accesso al piano interrato).

Corollario

Fanno inoltre parte del presente lotto anche i seguenti appezzamenti di terreno ad uso parcheggio, viabilità e verde, facenti parte dell'urbanizzazione realizzata ma che, rivestendo carattere condominiale di uso pubblico con accesso e fruibilità a tutti i condomini, possono essere sottoposti in qualsiasi momento, previa comunicazione, ad acquisizione da parte dell'Amministrazione Comunale.

Nello specifico:

Catasto Comune di Crespina Lorenzana, sezione "A" Foglio n. 1 particelle n. 559 di mq 5.290,00 per intero quale ente urbano in attesa di assegnazione, n. 171 di mq 920,00 per intero, n. 563 di mq 332,00 per intero, n. 562 di mq 456,00 per intero, n. 560 di mq 1.012,00 per intero, n. 561 di mq 15,00 per intero, n. 564 di mq 153,00 per intero, n. 555 di mq 24,00 per intero quale ente urbano in attesa di assegnazione, n. 557 di mq 454,00 per intero quale ente urbano in attesa di assegnazione, n. 556 di mq 43,00 per intero quale ente urbano in attesa di assegnazione e n. 558 di mq 166,00 per intero quale ente urbano in attesa di assegnazione.

Sulle particelle 555,556,557,558,560,561,562,563 e 564 esiste un vincolo prescrittivo affinché sia consentito alla Ekom antistante di svolgere la propria attività di commerciale.

Provenienza:

I terreni su cui è stato realizzato il complesso edilizio, sono pervenuti al [REDACTED] atto di cessione dell'area in diritto di piena proprietà a rogito del notaio Dott. Roberto Romoli in San Giuliano Terme, Distretto di Pisa, del 18/12/2008 rep. N. 31381 racc. 5166, registrato a Pisa il 23/12/2008 al n. 10287, serie 15.

Confini:

Tutte le unità immobiliari di cui alla presente, di [REDACTED], ricadono all'interno del complesso realizzato nel comparto PIP denominato "Lavoria", in Comune di Crespina Lorenzana, Frazione Cenaia, Località Lavoria, Via Galileo Galilei snc, che insiste su un'area ricadente all'interno della zona produttiva del sub-comparto A, comparto 16, UTOE 3.

Detto complesso, costituito da 8 edifici indipendenti (di cui costituito da più corpi di fabbrica) con i relativi spazi organici di natura condominiale adibiti a piazza, parcheggio pubblico esterno e verde pubblico è dislocato in prossimità della rotatoria in uscita dalla S.G.C. Fi-Pi-Li.

L'immobile confina a nord con il fondo di [REDACTED] consorzio edile pisano società cooperativa a r.l." e ad est con parti condominiali, ad ovest con resede esclusivo ed a sud sempre con resede esclusivo e resede sub 61.

Servitù:

Per quanto accertato dalla documentazione a disposizione, non risultano servitù e limitazioni d'uso.

Proprietà comuni:

Il complesso polifunzionale dove è ubicato il bene in vendita, consta di un regolamento di condominio che presiede alla funzionalità ed alla gestione dell'intero complesso per la fruizione delle varie unità, delle cose comuni, le gallerie, la piazza interna con la fontana, tutte le coperture di natura condominiale, tutte le aree di sedime anche destinate a verde, la ripartizione delle spese, al tutela del decoro del Comparto nella sua totalità ed in particolare anche la gestione di eventuali impianti di energia rinnovabile che potrebbero completare l'intero complesso.

Costituiscono parti comuni tutte le parti del complesso visto nella sua unitarietà architettonica e civilistica seppure con varie destinazioni d'uso e cioè quelle parti indivisibili e di interesse comune per la salvaguardia, la tutela, l'integrità e la conservazione del complesso. Sono tali:

- il suolo su cui sorgono i vari edifici a carattere condominiale, le fondazioni, la struttura portante con il tetto di copertura e quant'altro per destinazione ed uso di interesse comune ai sensi del vigente C.C.
- tutte le aree di interesse comune richiamate negli atti di provenienza e comunque di interesse generale per le funzioni previste all'interno del Comparto;
- gli impianti, le reti di scarico con le varie vasche di raccolta fino all'ingresso delle singole proprietà;
- i vari depositi previsti nel piano interrato per il recupero delle acque reflue e/o meteoriche da riutilizzarsi nel ciclo produttivo o limitatamente ai soli servizi igienici trattandosi di acque non potabili;
- le colonne montanti dell'energia elettrica, dell'acqua e, delle reti d'interesse comune fino all'ingresso delle singole proprietà;
- tutta la viabilità privata di servizio al complesso, ivi compreso quella nel piano interrato destinato ai locali di autorimessa;
- il decoro e l'immagine del complesso visto nella sua unitarietà architettonica seppur suddiviso internamente in proprietà esclusive;

Debbono quindi intendersi escluse tutte le coperture dei vari opifici artigianali ovviamente di natura privatistica.

La proprietà di tutte le cose comuni appartiene a tutti i condomini in proporzione al valore di ciascuna unità

e secondo i millesimi attribuiti a ciascun bene.

Il bene in questione concorre alla manutenzione delle parti comuni dell'intero complesso e precisamente le aree condominiali, la rete antincendio, la rete acque tecniche, secondo le seguenti quote millesimali: 33,799‰.

Validità edilizia e urbanistica, agibilità del bene:

Il bene in oggetto è stato costruito con permesso a costruire n. 27 del 04/11/2009 (prot. N. 9257, pratica edilizia n. 36/2009) rilasciata alla società "██████████" dal Comune di Crespina. Con segnalazione del 21/04/2010 (prot. N. 3291) è stato comunicato l'inizio lavori. Per il bene in questione, in data 15/10/2012 (Prot. N. 7436) è stata depositata una comunicazione di fine lavori parziale, avvenuta il 13/10/2012 con variante finale

Non vi sono difformità rispetto a quanto risulta agli atti comunali se non qualche tollerabile differenza di misure interne che rientrano nelle tolleranze di cui alla Legge n. 105 in data 24/07/2024. Trattandosi di variazioni non essenziali, le difformità possono essere eliminate presentando una pratica di accertamento di conformità ai sensi dell'art. 209 della L.R. n. 65/2014 e ss.mm.ii. con pagamento della relativa sanzione.

Conformità Impianti:

In riferimento alle certificazioni di conformità degli impianti si precisa che le unità immobiliari di cui sopra, completate al grezzo, sono prive di qualsiasi impiantistica e sono state eseguite le sole predisposizioni e pertanto ad oggi non è possibile rilasciare alcuna conformità.

Conformità Impianti:

L'unità immobiliare di cui sopra è provvista soltanto delle predisposizioni agli allacciamenti alle varie utenze ma, di fatto, non è dotata di alcun impianto tecnologico effettivamente predisposto per il funzionamento. La produzione della certificazione energetica diventerà obbligatoria in occasione di una compravendita del bene a carico della parte venditrice.

➤ 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 819.950,00; (Euro ottocentodiciannovemilanovecentocinquanta/00);**
- **offerta minima Euro 614.962,50; (Euro seicentoquattordicimilanovecentosessantadue/50);**
- **cauzione pari ad almeno il 10% del prezzo offerto;**
- **aumento minimo obbligatorio in caso di gara Euro 10.000,00 (Euro diecimila/00).**

Ai sensi dell'art.107 L.F. si precisa che tutte le attività. saranno effettuate da parte del Rag. Stefano Stefanelli Liquidatore Giudiziale del Concordato Preventivo n. 29/2015.

LOTTO n. 7**Bene.C3/ C4 foglio n.1 part. 539 sub. 46 e sub 45;**

Descrizione del bene immobile come riportato nella perizia di stima redatta dal Ing. Fabrizio Ciampa consultabile presso lo studio del sottoscritto e sul sito internet www.astegiudiziarie.it e www.tribunale.pisa.it.

La piena proprietà di una ampia porzione di fabbricato ad uso commerciale facente parte di un complesso polifunzionale ubicato nel Comune di Crespina Lorenzana , Frazione Cenaia, Località Lavoria, via Galileo Galilei snc, suddiviso in più lotti funzionali alla rispettiva destinazione d'uso secondo gli indirizzi del P.I.P. con il relativo piano attuativo.

Alla porzione di immobile in questione si accede dalla nuova viabilità di piano denominata via Galileo Galilei e dalla piazza tramite il resede e la galleria comuni ad altre unità immobiliari facenti parte del complesso. (foglio n. 1 part. 539 sub.1).

A detta porzione di bene si accedere attraverso il sub 45 (vano scala e ascensore), che a sua volta nel corridoio comune al primo piano consente, tramite un lucernario con scala retrattile da porre in opera di accedere al piano copertura rappresentato dal sub. 42. (In questo caso deve essere garantito il passaggio per la manutenzione della copertura ed il lastrico solare).

Attualmente è destinato ad attività commerciale al piano terra con la possibilità al piano primo di essere utilizzato come direzionale mentre il piano seminterrato ad uso esclusivo di deposito/magazzino.

È stato realizzato in struttura prefabbricata, su tre livelli (piano interrato piano terra e primo piano), collegati tra loro da vano scala ed ascensore posti in angolo a sud e nord dell'unità in oggetto.

Il piano interrato (adibito a magazzino) e il piano primo (fondo commerciale) sono attualmente privi della muratura divisoria lato sud a definizione del confine con l'unità rappresentata dal sub. 61. (occorre definire la posizione della muratura di divisione in prossimità del giunto di collegamento). Il fondo commerciale del piano terra ha un solo bagno al grezzo e la predisposizione per un secondo w.c. L'immobile attesta sui fronti nord e sud su una galleria ad uso pubblico (part. 539 sub 1) mentre i lati est ed ovest attestano su marciapiede e resede condominiali. La superficie lorda coperta dell'immobile è di 860 mq al piano terra, 825 mq al primo piano e 791 mq al piano interrato (rampa esclusa) o quanti effettivamente risultano.

Rappresentanza catastale:

Il bene risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Crespina Lorenzana, sezione "A", foglio 1 particella 539, Sub 46, categoria F3 in corso di costruzione e sub. 45 (b.c.n.c. vano scala vano montacarichi e scala retrattile al sub 42 (lastrico solare) mentre i beni comuni non censibili sono rappresentati dalla particella n. 539, sub. 1 (resede, galleria e piazza), subb. 22 e 23 (centrale termica e scala di accesso al piano interrato).

Provenienza:

I terreni su cui è stato realizzato il complesso edilizio, sono pervenuti [REDACTED] con atto di cessione dell'area in diritto di piena proprietà a rogito del notaio Dott. Roberto Romoli in San Giuliano Terme, Distretto di Pisa, del 18/12/2008 rep. N. 31381 racc. 5166, registrato a Pisa il 23/12/2008 al n. 10287, serie 15.

Confini:

Tutte le unità immobiliari di cui alla presente, di proprietà [REDACTED] ricadono all'interno del complesso realizzato nel comparto PIP denominato "Lavoria", in Comune di Crespina Lorenzana, Frazione Cenaia, Località Lavoria, via Galileo Galilei snc che insiste su un'area ricadente all'interno della zona

produttiva del sub-comparto A, comparto 16, UTOE 3: detto complesso, costituito da 8 edifici indipendenti (di cui costituito da più corpi di fabbrica) con i relativi spazi organici di natura condominiale adibiti a piazza, parcheggio pubblico esterno e verde pubblico è dislocato in prossimità della rotatoria in uscita dalla S.G.C. Fi-Pi-Li. L'immobile confina su tutti e quattro i lati con parti condominiali.

Servitù:

Per quanto accertato dalla documentazione a disposizione, non risultano servitù e limitazioni d'uso.

Proprietà comuni:

Il complesso polifunzionale dove è ubicato il bene in vendita, consta di un regolamento di condominio che presiede alla funzionalità ed alla gestione dell'intero complesso per la fruizione delle varie unità, delle cose comuni, le gallerie, la piazza interna con la fontana, tutte le coperture di natura condominiale, tutte le aree di sedime anche destinate a verde, la ripartizione delle spese, al tutela del decoro del Comparto nella sua totalità ed in particolare anche la gestione di eventuali impianti di energia rinnovabile che potrebbero completare l'intero complesso.

Costituiscono parti comuni tutte le parti del complesso visto nella sua unitarietà architettonica e civilistica seppure con varie destinazioni d'uso e cioè quelle parti indivisibili e di interesse comune per la salvaguardia, la tutela, l'integrità e la conservazione del complesso. Sono tali:

- il suolo su cui sorgono i vari edifici a carattere condominiale, le fondazioni, la struttura portante con il tetto di copertura e quant'altro per destinazione ed uso di interesse comune ai sensi del vigente C.C.
- tutte le aree di interesse comune richiamate negli atti di provenienza e comunque di interesse generale per le funzioni previste all'interno del Comparto;
- gli impianti, le reti di scarico con le varie vasche di raccolta fino all'ingresso delle singole proprietà;
- i vari depositi previsti nel piano interrato per il recupero delle acque reflue e/o meteoriche da riutilizzarsi nel ciclo produttivo o limitatamente ai soli servizi igienici trattandosi di acque non potabili;
- le colonne montanti dell'energia elettrica, dell'acqua e, delle reti d'interesse comune fino all'ingresso delle singole proprietà;
- tutta la viabilità privata di servizio al complesso, ivi compreso quella nel piano interrato destinato ai locali di autorimessa;
- il decoro e l'immagine del complesso visto nella sua unitarietà architettonica seppur suddiviso internamente in proprietà esclusive;

Debbono quindi intendersi escluse tutte le coperture dei vari opifici artigianali ovviamente di natura privatistica.

La proprietà di tutte le cose comuni appartiene a tutti i condomini in proporzione al valore di ciascuna unità e secondo i millesimi attribuiti a ciascun bene.

Il bene in questione concorre alla manutenzione delle parti comuni dell'intero complesso e precisamente le aree condominiali, la rete antincendio, la rete acque tecniche, secondo le seguenti quote millesimali: 74,766‰.

Validità edilizia e urbanistica, agibilità del bene:

Il bene in oggetto è stato costruito con permesso a costruire n. 27 del 04/11/2009 (prot. N. 9257, pratica edilizia n. 36/2009) rilasciata alla società "██████████" Comune di Crespina. Con segnalazione del 21/04/2010 (prot. N. 3291) è stato comunicato l'inizio lavori. Per il bene in questione, in data 15/10/2012 (Prot. N. 7436) è stata depositata una comunicazione di fine lavori parziale, avvenuta il 13/10/2012 con variante finale, (tale dichiarazione non fa riferimento ai lotti C3 C4).

Non vi sono difformità rispetto a quanto risulta agli atti comunali se non qualche tollerabile differenza di misure interne che rientrano nelle tolleranze di cui alla Legge n. 105 in data 24/07/2024. Trattandosi di

variazioni non essenziali, le difformità possono essere eliminate presentando una pratica di accertamento di conformità ai sensi dell'art. 209 della L.R. n. 65/2014 e ss.mm.ii. con pagamento dei relativi oneri e sanzioni.

Conformità Impianti:

L'unità immobiliare di cui sopra è provvista soltanto delle predisposizioni agli allacciamenti delle varie utenze ma, di fatto, non è dotata di alcun impianto tecnologico effettivamente predisposto per il funzionamento. La produzione della certificazione energetica diventerà obbligatoria in occasione di una compravendita del bene a carico della parte venditrice.

➤ 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 575.000,00 (Euro cinquecentosettantacinquemila/00);**
- **offerta minima Euro 431.250,00 (Euro quattrocentotrentunomiladuecentocinquanta/00);**
 - **cauzione pari ad almeno il**
 - **10% del prezzo offerto;**
 - **aumento minimo obbligatorio in caso di gara Euro 10.000,00 (Euro diecimila/00).**

Ai sensi dell'art.107 L.F. si precisa che tutte le attività. saranno effettuate da parte del Rag. Stefano Stefanelli Liquidatore Giudiziale del Concordato Preventivo n. 29/2015.

LOTTO n. 12

Bene D5 (o D2d) foglio 1 part. 539 sub.73 e Q.p. sub 65 terrazza

Descrizione del bene immobile come riportato nella perizia di stima redatta dal Ing. D'Agata consultabile presso lo studio del sottoscritto e sul sito internet www.astegiudiziarie.it e www.tribunale.pisa.it.

Porzione di fabbricato ad uso direzionale, posto al secondo piano angolo sud-est della Torre Sud, composta da un unico ampio locale attualmente ancora privo di bagno. È annessa la quota pari a 725‰ di proprietà indivisa sulla terrazza (sub.65) posta lungo tutto il fronte sud, la cui estensione comprende anche l'affaccio e le vetrate dell'unità confinante, rappresentata dal subalterno 39. Si accede al bene attraverso un vano scala e ascensore condominiali (sub. 11) (ascensore non è ancora funzionante perché privo dei dovuti collaudi), attestanti la galleria centrale sul lato nord della torre sud avente accesso dalla galleria centrale pedonale a carattere condominiale (sub. 1). L'altezza interna utile è di 3,3 m, la superficie lorda coperta risulta di 338,00 mq oltre all'incidenza della quota di proprietà indivisa sulla terrazza.

Rappresentanza catastale:

Il bene risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Crespina Lorenzana, sezione "A", foglio 1 particella 539, Sub 73 categoria F3 in corso di costruzione. Superficie convenzionale: 338,00 mq, la terrazza da trasferire in quota millesimale è rappresentata dal sub. 65 della stessa part. 539 (F/3 in corso di costruzione).

I beni comuni non censibili sono rappresentati dal sub. 1 (resede, gallerie e piazza) e dal sub. 11 (vano scala, ascensore e ballatoio), subb. 22 e 23 (centrale termica e scala di accesso al piano interrato).

Provenienza:

I terreni su cui è stato realizzato il complesso edilizio, sono pervenuti al [REDACTED] con atto di cessione dell'area in diritto di piena proprietà a rogito del notaio Dott. Roberto Romoli in San Giuliano Terme, Distretto di Pisa, del 18/12/2008 rep. N. 31381 racc. 5166, registrato a Pisa il 23/12/2008 al n. 10287, serie 15.

Confini:

Tutte le unità immobiliari di cui alla presente, di proprietà [REDACTED] l., ricadono all'interno del complesso realizzato nel comparto PIP denominato "Lavoria", in Comune di Crespina Lorenzana, Frazione Cenaia, Località Lavoria, Via Galileo Galilei snc, che insiste su un'area ricadente all'interno della zona produttiva del sub-comparto A, comparto 16, UTOE 3: detto complesso, costituito da 8 edifici indipendenti (di cui costituito da più corpi di fabbrica) con i relativi spazi organici di natura condominiale adibiti a piazza, parcheggio pubblico esterno e verde pubblico è dislocato in prossimità della rotatoria in uscita dalla S.G.C. Fi-Pi-Li.

Il fondo in questione confina a nord e sud con proprietà "[REDACTED]" [REDACTED] rispettivamente sub. 74 e sub 42, ad ovest con vano scala, ascensore e ballatoio condominiali (sub. 11).

Servitù:

Per quanto accertato dalla documentazione a disposizione, non risultano servitù e limitazioni d'uso.

Proprietà comuni:

Il complesso polifunzionale dove è ubicato il bene in vendita, consta di un regolamento di condominio che presiede alla funzionalità ed alla gestione dell'intero complesso per la fruizione delle varie unità, delle cose comuni, le gallerie, la piazza interna con la fontana, tutte le coperture di natura condominiale, tutte le aree di sedime anche destinate a verde, la ripartizione delle spese, al tutela del decoro del Comparto nella sua totalità ed in particolare anche la gestione di eventuali impianti di energia rinnovabile che potrebbero completare l'intero complesso.

Costituiscono parti comuni tutte le parti del complesso visto nella sua unitarietà architettonica e civilistica seppure con varie destinazioni d'uso e cioè quelle parti indivisibili e di interesse comune per la salvaguardia, la tutela, l'integrità e la conservazione del complesso. Sono tali:

- il suolo su cui sorgono i vari edifici a carattere condominiale, le fondazioni, la struttura portante con il tetto di copertura e quant'altro per destinazione ed uso di interesse comune ai sensi del vigente C.C.
- tutte le aree di interesse comune richiamate negli atti di provenienza e comunque di interesse generale per le funzioni previste all'interno del Comparto;
- gli impianti, le reti di scarico con le varie vasche di raccolta fino all'ingresso delle singole proprietà;
- i vari depositi previsti nel piano interrato per il recupero delle acque reflue e/o meteoriche da riutilizzarsi nel ciclo produttivo o limitatamente ai soli servizi igienici trattandosi di acque non potabili;
- le colonne montanti dell'energia elettrica, dell'acqua e, delle reti d'interesse comune fino all'ingresso delle singole proprietà;
- tutta la viabilità privata di servizio al complesso, ivi compreso quella nel piano interrato destinato ai locali di autorimessa;
- il decoro e l'immagine del complesso visto nella sua unitarietà architettonica seppur suddiviso internamente in proprietà esclusive;

Debbono quindi intendersi escluse tutte le coperture dei vari opifici artigianali ovviamente di natura

privatistica.

La proprietà di tutte le cose comuni appartiene a tutti i condomini in proporzione al valore di ciascuna unità e secondo i millesimi attribuiti a ciascun bene.

Il bene in questione concorre alla manutenzione delle parti comuni dell'intero complesso e precisamente le aree condominiali, la rete antincendio, la rete acque tecniche, secondo le seguenti quote millesimali:

TORRE SUD complessivamente 89,169‰. All'intero della torre sud 14,159‰.

Validità edilizia e urbanistica, agibilità del bene:

Il bene in oggetto è stato costruito con permesso a costruire n. 27 del 04/11/2009 (prot. N. 9257, pratica edilizia n. 36/2009) rilasciata alla società [REDACTED] dal Comune di Crespina. Con segnalazione del 21/04/2010 (prot. N. 3291) è stato comunicato l'inizio lavori. Per il bene in questione, in data 15/10/2012 (Prot. N. 7436) è stata depositata una comunicazione di fine lavori parziale, avvenuta il 13/10/2012 con variante finale

Si precisa che detta unità, nell'elaborato grafico allegato alla Variante finale parziale è presente una muratura di divisione interna che configura n.2 unità direzionali così come identificata nell'elaborato planimetrico generale. Non vi sono ulteriori difformità rispetto a quanto risulta agli atti comunali se non qualche tollerabile differenza di misure interne che rientrano nelle tolleranze di cui alla Legge n. 105 in data 24/07/2024. Trattandosi di variazioni non essenziali, le difformità possono essere eliminate presentando una pratica di accertamento di conformità ai sensi dell'art. 209 della L.R. n. 65/2014 e ss.mm.ii. con pagamento dei relativi oneri e sanzioni.

Conformità Impianti:

In riferimento alle certificazioni di conformità degli impianti si precisa che le unità immobiliari di cui sopra, completate al grezzo, sono prive di qualsiasi impiantistica e sono state eseguite le sole predisposizioni e pertanto ad oggi non è possibile rilasciare alcuna conformità.

➤ 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 238.000,00 (Euro duecentotrentottomila/00);**
- **offerta minima Euro 210.000 (Euro duecentodiecimila/00);**
- **cauzione pari ad almeno il 10% del prezzo offerto;**
- **aumento minimo obbligatorio in caso di gara Euro 5.000,00 (Euro cinquemila/00).**

Ai sensi dell'art.107 L.F. si precisa che tutte le attività, saranno effettuate da parte del Rag. Stefano Stefanelli Liquidatore Giudiziale del Concordato Preventivo n. 29/2015.

LOTTO n. 21**Beni C7c/C8b/C9b foglio n.1 part. 539 sub.62 – Q.p. sub 18 – Q.p. Sub 20**

Descrizione del bene immobile come riportato nella perizia di stima redatta dall'Ing. D'Agata consultabile presso lo studio del sottoscritto e sul sito internet www.astegiudiziarie.it e www.tribunale.pisa.it.

Porzione di fabbricato ad uso direzionale posto al primo piano del lato nord del fabbricato principale con affaccio su tre lati, in parte sul fronte ovest, in parte sul fronte nord e in parte sul fronte est e prospiciente il ballatoio per il camminamento in quota che collega il sub 20 al sub 18.

E' ubicato al primo piano dell'edificio principale prospiciente la Via Provinciale di Lavoria con h 3,40 m, è destinato ad attività commerciali e direzionali.

La struttura interna è da considerare al grezzo ed è dotata di ampie superfici vetrate e di ingresso diretto dal suddetto ballatoio. La superficie commerciale di cui alle premesse risulta pari a 1.621,00 mq. circa.

Si evidenzia che nella zona a nord/est è necessario realizzare un cavedio di circa ml 1,80x0,70 al fine di occultare la tubazione di servizio che dal sottostante supermercato si collega sulla copertura.

Rappresentanza catastale:

Il bene risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Crespina Lorenzana, sezione "A", foglio 1 particella 539, Sub. 62, Cat. F3 – in corso di costruzione, mentre i beni comuni non censibili sono rappresentati dal sub. 1 (resede, gallerie e piazza); sub. 18 (vano scala, ascensore e ballatoio), sub. 20 (vano scala ascensore e ballatoio), subb. 22 e 23 (centrale termica e scala e scala di accesso al piano interrato).

Si precisa che dal vano corrispondente al sub. 18 si trova l'accesso alla copertura rappresentata dal sub. 43 che a sua volta dovrà essere dotato di idoneo lucernario e scala retrattile.

Fanno inoltre parte del presente lotto anche i seguenti appezzamenti di terreno ad uso parcheggio, viabilità e verde (dove si trova collocata la cisterna dell'impianto antincendio da rendere sempre e comunque accessibile in ogni momento).

Detti terreni fanno parte delle opere di urbanizzazione realizzate a corredo dell'intervento ma che, rivestendo carattere condominiale di uso pubblico con accesso e fruibilità a tutti i condomini, possono essere sottoposti in qualsiasi momento, previa comunicazione, ad acquisizione da parte dell'Amministrazione Comunale.

Nello specifico:

Catasto Comune di Crespina Lorenzana, foglio n. 1 particelle n. 541 sub 2 di mq 1.730,00 per intero quale ente urbano in attesa di assegnazione, n. 541 sub 3 di mq 620,00 per intero quale ente urbano in attesa di assegnazione, n. 523 di mq 145,00 in quota parte per 89.611/100.000 e n. 524 di mq 120,00 in quota parte per 89.611/100.000.

Provenienza:

I terreni su cui è stato realizzato il complesso edilizio, sono pervenuti al [REDACTED] on atto di cessione dell'area in diritto di piena proprietà a rogito del notaio Dott. Roberto Romoli in San Giuliano Terme, Distretto di Pisa, del 18/12/2008 rep. N. 31381 racc. 5166, registrato a Pisa il 23/12/2008 al n. 10287, serie 15.

Confini:

Tutte le unità immobiliari di cui alla presente, di proprietà [REDACTED] ricadono all'interno del complesso realizzato nel comparto PIP denominato "Lavoria", in Comune di Crespina Lorenzana, Frazione Cenaia, Località Lavoria, Via Galileo Galilei snc, che insiste su un'area ricadente all'interno della zona produttiva del sub-comparto A, comparto 16, UTOE 3: detto complesso, costituito da 8 edifici indipendenti (di cui costituito da più corpi di fabbrica) con i relativi spazi organici di natura condominiale adibiti a piazza, parcheggio pubblico esterno e verde pubblico è dislocato in prossimità della rotatoria in uscita dalla S.G.C. Fi-Pi-Li.

Il bene confina a nord e ovest con prospetto su percorso pedonale comune (sub. 1), a sud con bene di proprietà Sig. [REDACTED] (sub. 63) a est con ballatoio comune (sub. 18) e vani scala a comune (sub. 18 e sub. 20).

Al Sub. 18 deve essere garantito l'accesso al sub. 43 in quanto presente il lucernario con l'accesso in copertura)

Servitù:

Per quanto accertato dalla documentazione a disposizione, non risultano servitù e limitazioni d'uso.

Proprietà comuni:

Il complesso polifunzionale dove è ubicato il bene in vendita, consta di un regolamento di condominio che presiede alla funzionalità ed alla gestione dell'intero complesso per la fruizione delle varie unità, delle cose comuni, le gallerie, la piazza interna con la fontana, tutte le coperture di natura condominiale, tutte le aree di sedime anche destinate a verde, la ripartizione delle spese, al tutela del decoro del Comparto nella sua totalità ed in particolare anche la gestione di eventuali impianti di energia rinnovabile che potrebbero completare l'intero complesso.

Costituiscono parti comuni tutte le parti del complesso visto nella sua unitarietà architettonica e civilistica seppure con varie destinazioni d'uso e cioè quelle parti indivisibili e di interesse comune per la salvaguardia, la tutela, l'integrità e la conservazione del complesso. Sono tali:

- il suolo su cui sorgono i vari edifici a carattere condominiale, le fondazioni, la struttura portante con il tetto di copertura e quant'altro per destinazione ed uso di interesse comune ai sensi del vigente C.C.
- tutte le aree di interesse comune richiamate negli atti di provenienza e comunque di interesse generale per le funzioni previste all'interno del Comparto;
- gli impianti, le reti di scarico con le varie vasche di raccolta fino all'ingresso delle singole proprietà;
- i vari depositi previsti nel piano interrato per il recupero delle acque reflue e/o meteoriche da riutilizzarsi nel ciclo produttivo o limitatamente ai soli servizi igienici trattandosi di acque non potabili;
- le colonne montanti dell'energia elettrica, dell'acqua e, delle reti d'interesse comune fino all'ingresso delle singole proprietà;
- tutta la viabilità privata di servizio al complesso, ivi compreso quella nel piano interrato destinato ai locali di autorimessa;
- il decoro e l'immagine del complesso visto nella sua unitarietà architettonica seppur suddiviso internamente in proprietà esclusive;

Debbono quindi intendersi escluse tutte le coperture dei vari opifici artigianali ovviamente di natura privatistica.

La proprietà di tutte le cose comuni appartiene a tutti i condomini in proporzione al valore di ciascuna unità e secondo i millesimi attribuiti a ciascun bene.

Il bene in questione concorre alla manutenzione delle parti comuni dell'intero complesso e precisamente le aree condominiali, la rete antincendio, la rete acque tecniche secondo la seguente quota millesimale 66,167%.

Validità edilizia e urbanistica, agibilità del bene:

Il bene in oggetto è stato costruito con permesso a costruire n. 27 del 04/11/2009 (prot. N. 9257, pratica edilizia n. 36/2009) rilasciata alla società "██████████" dal Comune di Crespina. Con segnalazione del 21/04/2010 (prot. N. 3291) è stato comunicato l'inizio lavori. Per il bene in questione, in data 15/10/2012 (Prot. N. 7436) è stata depositata una comunicazione di fine lavori parziale, avvenuta il 13/10/2012 con variante finale

È inoltre presente una fine lavori che però non risulta conforme allo stato attuale dell'immobile. L'immobile C5 risulta, dai rilievi effettuati dai consulenti, non conforme allo stato finale presentato. Per la restituzione della conformità edilizia dell'immobile può essere presentata una pratica di accertamento di conformità in base all'art. 209 della Legge Regionale n.65/2014 e ss.mm.ii. con il pagamento della relativa sanzione.

In particolare, le difformità indicate non sono variazioni essenziali, come indicato nell'art. 197 Legge Regionale n.65/2014 e quindi sanabili.

Conformità Impianti:

In riferimento alle certificazioni di conformità degli impianti si precisa che le unità immobiliari di cui sopra, completate al grezzo, sono prive di qualsiasi impiantistica e sono state eseguite le sole predisposizioni e pertanto ad oggi non è possibile rilasciare alcuna conformità.

➤ 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 490.000,00 (Euro quattrocentonovantamila/00);**
- **offerta minima Euro 367.500,00 (Euro trecentosessantasettemilacinquecento/00);**
- **cauzione pari ad almeno il 10% del prezzo offerto;**
- **aumento minimo obbligatorio in caso di gara Euro 10.000,00 (Euro diecimila/00).**

Ai sensi dell'art.107 L.F. si precisa che tutte le attività. saranno effettuate da parte del Rag. Stefano Stefanelli Liquidatore Giudiziale del Concordato Preventivo n. 29/2015.

LOTTO n. 23

Bene D2b (n.7) - Foglio n. 1 part.539 sub.33

Descrizione del bene immobile come riportato nella perizia di stima redatta dall'Ing. Ciampa consultabile presso lo studio del sottoscritto e sul sito internet www.astegiudiziarie.it e www.tribunale.pisa.it.

La porzione di fabbricato in questione ha affaccio sul fronte ovest, ubicato al 2° piano dell'edificio "denominato TORRE NORD" e precisamente quella a destra per chi guarda il complesso dalla Via Provinciale di Lavoria. I locali hanno un'altezza di ml 3,30 e sono destinati ad attività direzionali. La struttura interna è da considerare al grezzo, compreso il piccolo locale realizzato ad uso w.c.;

Detta porzione di immobile è dotata di ampie superfici vetrate e di portoncino d'ingresso blindato.

La superficie commerciale di cui alle premesse risulta pari a 108,00 mq circa.

Si accede al bene da un vano scala interno condominiale corredato di ascensore non ancora funzionante ed individuato dal Sub 16.

Va specificato che da detto subalterno 16 si accede alla copertura piana rappresentata dal sub. 44 attraverso una predisposizione ed una futura posa in opera di lucernario trasparente dotato di scala retrattile.

Per quanto potuto accertare dalla documentazione a disposizione, non risultano servitù e limitazioni d'uso.

Rappresentanza catastale:

Il bene risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Crespina Lorenzana, sezione "A", foglio 1, particella 539, Sub 33 categoria F3 in corso di costruzione oltre ai b.c.n.c. rappresentati dal sub. 1 (resede, galleria e piazza) sub. 16 (vano scala ascensore e ballatoio), subb. 22 e 23 (centrale termica e scala e scala di accesso al piano interrato).

Provenienza:

I terreni su cui è stato realizzato il complesso edilizio, sono pervenuti al [REDACTED] con atto di cessione di area in diritto di piena proprietà a rogito del notaio Dott. Roberto Romoli in San Giuliano Terme, Distretto di Pisa, del 18/12/2008 rep. N. 31381 racc. 5166, registrato a Pisa il 23/12/2008 al n. 10287, serie 15.

Confini:

Tutte le unità immobiliari di cui alla presente, di [REDACTED] l., ricadono all'interno del complesso realizzato nel comparto PIP denominato "Lavoria", in Comune di Crespina Lorenzana, Frazione Cenaia, Località Lavoria, Via Galileo Galilei snc, che insiste su un'area ricadente all'interno della zona produttiva del sub-comparto A, comparto 16, UTOE 3: detto complesso, costituito da 8 edifici indipendenti (di cui costituito da più corpi di fabbrica) con i relativi spazi organici di natura condominiale adibiti a piazza, parcheggio pubblico esterno e verde pubblico è dislocato in prossimità della rotatoria in uscita dalla S.G.C. Fi-Pi-Li.

Il bene Confina a nord con bene di proprietà Cons.E.P.(sub. 67), a ovest con prospetto su prolungamento laterale del piazzale comune, a sud con prospetto sulla galleria principale, a est con bene comune non censibile rappresentato dal sub 16 ancora di proprietà Cons.E.P., e vano scala a comune.

Servitù:

Per quanto accertato dalla documentazione a disposizione, non risultano servitù e limitazioni d'uso.

Proprietà comuni:

Il complesso polifunzionale dove è ubicato il bene in vendita, consta di un regolamento di condominio che presiede alla funzionalità ed alla gestione dell'intero complesso per la fruizione delle varie unità, delle cose comuni, le gallerie, la piazza interna con la fontana, tutte le coperture di natura condominiale, tutte le aree di sedime anche destinate a verde, la ripartizione delle spese, al tutela del decoro del Comparto nella sua totalità ed in particolare anche la gestione di eventuali impianti di energia rinnovabile che potrebbero completare l'intero complesso.

Costituiscono parti comuni tutte le parti del complesso visto nella sua unitarietà architettonica e civilistica seppure con varie destinazioni d'uso e cioè quelle parti indivisibili e di interesse comune per la salvaguardia, la tutela, l'integrità e la conservazione del complesso. Sono tali:

- il suolo su cui sorgono i vari edifici a carattere condominiale, le fondazioni, la struttura portante con il tetto di copertura e quant'altro per destinazione ed uso di interesse comune ai sensi del vigente C.C.
- tutte le aree di interesse comune richiamate negli atti di provenienza e comunque di interesse generale per le funzioni previste all'interno del Comparto;
- gli impianti, le reti di scarico con le varie vasche di raccolta fino all'ingresso delle singole proprietà;
- i vari depositi previsti nel piano interrato per il recupero delle acque reflue e/o meteoriche da

- riutilizzarsi nel ciclo produttivo o limitatamente ai soli servizi igienici trattandosi di acque non potabili;
- le colonne montanti dell'energia elettrica, dell'acqua e, delle reti d'interesse comune fino all'ingresso delle singole proprietà;
 - tutta la viabilità privata di servizio al complesso, ivi compreso quella nel piano interrato destinato ai locali di autorimessa;
 - il decoro e l'immagine del complesso visto nella sua unitarietà architettonica seppur suddiviso internamente in proprietà esclusive;

Debbono quindi intendersi escluse tutte le coperture dei vari opifici artigianali ovviamente di natura privatistica.

La proprietà di tutte le cose comuni appartiene a tutti i condomini in proporzione al valore di ciascuna unità e secondo i millesimi attribuiti a ciascun bene.

Il bene in questione concorre alla manutenzione delle parti comuni dell'intero complesso e precisamente le aree condominiali, la rete antincendio, la rete acque tecniche, secondo le seguenti quote millesimali:

TORRE NORD complessivamente 89,169‰. All'intero della torre nord 5,237‰.

Validità edilizia e urbanistica, agibilità del bene:

Il bene in oggetto è stato costruito con permesso a costruire n. 27 del 04/11/2009 (prot. N. 9257, pratica edilizia n. 36/2009) rilasciata alla società "██████████" dal Comune di Crespina. Con segnalazione del 21/04/2010 (prot. N. 3291) è stato comunicato l'inizio lavori. Per il bene in questione, in data 15/10/2012 (Prot. N. 7436) è stata depositata una comunicazione di fine lavori parziale, avvenuta il 13/10/2012 con variante finale

Non vi sono difformità rispetto a quanto risulta agli atti comunali se non qualche tollerabile differenza di misure interne che rientrano nelle tolleranze di cui alla Legge n. 105 in data 24/07/2024. Quindi trattandosi di variazioni non essenziali, le difformità possono essere eliminate presentando una pratica di accertamento di conformità ai sensi dell'art. 209 della L.R. n. 65/2014 e ss.mm.ii. con pagamento dei relativi oneri e sanzioni.

Conformità Impianti:

In riferimento alle certificazioni di conformità degli impianti si precisa che le unità immobiliari di cui sopra, completate al grezzo, sono prive di qualsiasi impiantistica e sono state eseguite le sole predisposizioni e pertanto ad oggi non è possibile rilasciare alcuna conformità.

➤ 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 55.000,00 (Euro cinquantacinquemila/00);**
- **offerta minima Euro 41.250,00 (Euro quarantunomiladuecentocinquanta/00);**
- **cauzione pari ad almeno il 10% del prezzo offerto;**
- **aumento minimo obbligatorio in caso di gara Euro 1.800,00 (Euro milleottocento/00).**

Ai sensi dell'art.107 L.F. si precisa che tutte le attività. saranno effettuate da parte del Rag. Stefano Stefanelli Liquidatore Giudiziale del Concordato Preventivo n. 29/2015.

Descrizione del bene immobile come riportato nella perizia di stima redatta dall'Ing. Ciampa consultabile presso lo studio del sottoscritto e sul sito internet www.astegiudiziarie.it e www.tribunale.pisa.it.

La porzione di fabbricato in questione ha affaccio sul fronte ovest, ubicato al 2° piano dell'edificio "denominato TORRE NORD" e precisamente quella a destra per chi guarda il complesso dalla Via Provinciale di Lavoria. I locali hanno un'altezza di ml 3,30 e sono destinati ad attività direzionali. La struttura interna è da considerare al grezzo, compreso il piccolo locale realizzato ad uso w.c.;

Detta porzione di immobile è dotata di ampie superfici vetrate e di portoncino d'ingresso blindato.

La superficie commerciale di cui alle premesse risulta pari a 106,00 mq circa.

Si accede al bene da un vano scala interno condominiale corredato di ascensore non ancora funzionante ed individuato dal Sub 16.

Va specificato che da detto subalterno 16 si accede alla copertura piana rappresentata dal sub. 44 attraverso una predisposizione ed una futura posa in opera di lucernario trasparente dotato di scala retrattile.

Rappresentanza catastale:

Il bene risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Crespina Lorenzana al foglio 1 particella 539, Sub 67 categoria F3 in corso di costruzione oltre ai b.c.n.c. rappresentati dal sub. 1 (resede galleria piazza) sub. 16 (vano scala ascensore e ballatoio), subb. 22 e 23 (centrale termica e scala e scala di accesso al piano interrato).

Provenienza:

I terreni su cui è stato realizzato il complesso edilizio, sono pervenuti al [REDACTED] con atto di cessione dell'area in diritto di piena proprietà a rogito del notaio Dott. Roberto Romoli in San Giuliano Terme, Distretto di Pisa, del 18/12/2008 rep. N. 31381 racc. 5166, registrato a Pisa il 23/12/2008 al n. 10287, serie 15.

Confini:

Tutte le unità immobiliari di cui alla presente, di proprietà [REDACTED], ricadono all'interno del complesso realizzato nel comparto PIP denominato "Lavoria", in Comune di Crespina Lorenzana, Frazione Cenaia, Località Lavoria, Via Galileo Galilei snc, che insiste su un'area ricadente all'interno della zona produttiva del sub-comparto A, comparto 16, UTOE 3: detto complesso, costituito da 8 edifici indipendenti (di cui costituito da più corpi di fabbrica) con i relativi spazi organici di natura condominiale adibiti a piazza, parcheggio pubblico esterno e verde pubblico è dislocato in prossimità della rotatoria in uscita dalla S.G.C. Fi-Pi-Li.

Il bene confina a nord e ovest con prospetto su prolungamento laterale del piazzale comune, a sud con vano scala a comune (sub, 16) e bene di proprietà [REDACTED]. 33) a est con bene di proprietà [REDACTED] sub. 68).

Per quanto accertato dalla documentazione a disposizione, non risultano servitù e limitazioni d'uso.

Proprietà comuni:

Il complesso polifunzionale dove è ubicato il bene in vendita, consta di un regolamento di condominio che presiede alla funzionalità ed alla gestione dell'intero complesso per la fruizione delle varie unità, delle cose

comuni, le gallerie, la piazza interna con la fontana, tutte le coperture di natura condominiale, tutte le aree di sedime anche destinate a verde, la ripartizione delle spese, a tutela del decoro del Comparto nella sua totalità ed in particolare anche la gestione di eventuali impianti di energia rinnovabile che potrebbero completare l'intero complesso.

Costituiscono parti comuni tutte le parti del complesso visto nella sua unitarietà architettonica e civilistica seppure con varie destinazioni d'uso e cioè quelle parti indivisibili e di interesse comune per la salvaguardia, la tutela, l'integrità e la conservazione del complesso. Sono tali:

- il suolo su cui sorgono i vari edifici a carattere condominiale, le fondazioni, la struttura portante con il tetto di copertura e quant'altro per destinazione ed uso di interesse comune ai sensi del vigente C.C.
- tutte le aree di interesse comune richiamate negli atti di provenienza e comunque di interesse generale per le funzioni previste all'interno del Comparto;
- gli impianti, le reti di scarico con le varie vasche di raccolta fino all'ingresso delle singole proprietà;
- i vari depositi previsti nel piano interrato per il recupero delle acque reflue e/o meteoriche da riutilizzarsi nel ciclo produttivo o limitatamente ai soli servizi igienici trattandosi di acque non potabili;
- le colonne montanti dell'energia elettrica, dell'acqua e, delle reti d'interesse comune fino all'ingresso delle singole proprietà;
- tutta la viabilità privata di servizio al complesso, ivi compreso quella nel piano interrato destinato ai locali di autorimessa;
- il decoro e l'immagine del complesso visto nella sua unitarietà architettonica seppur suddiviso internamente in proprietà esclusive;

Debbono quindi intendersi escluse tutte le coperture dei vari opifici artigianali ovviamente di natura privatistica.

La proprietà di tutte le cose comuni appartiene a tutti i condomini in proporzione al valore di ciascuna unità e secondo i millesimi attribuiti a ciascun bene.

Il bene in questione concorre alla manutenzione delle parti comuni dell'intero complesso e precisamente le aree condominiali, la rete antincendio, la rete acque tecniche, secondo le seguenti quote millesimali:

TORRE NORD complessivamente 89,169‰. All'intero della torre nord 5,014‰.

Validità edilizia e urbanistica, agibilità del bene:

Il bene in oggetto è stato costruito con permesso a costruire n. 27 del 04/11/2009 (prot. N. 9257, pratica edilizia n. 36/2009) rilasciata alla società [REDACTED] dal Comune di Crespina. Con segnalazione del 21/04/2010 (prot. N. 3291) è stato comunicato l'inizio lavori. Per il bene in questione, in data 15/10/2012 (Prot. N. 7436) è stata depositata una comunicazione di fine lavori parziale, avvenuta il 13/10/2012 con variante finale

Non vi sono difformità rispetto a quanto risulta agli atti comunali se non qualche tollerabile differenza di misure interne che rientrano **nelle tolleranze di cui alla Legge n. 105 in data 24/07/2024. Quindi** trattandosi di variazioni non essenziali, le difformità possono essere eliminate presentando una pratica di accertamento di conformità ai sensi dell'art. 209 della L.R. n. 65/2014 e ss.mm.ii. con pagamento dei relativi oneri e sanzioni.

Conformità Impianti:

In riferimento alle certificazioni di conformità degli impianti si precisa che le unità immobiliari di cui sopra, completate al grezzo, sono prive di qualsiasi impiantistica e sono state eseguite le sole predisposizioni e pertanto ad oggi non è possibile rilasciare alcuna conformità.

► 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 55.000,00 (Euro cinquantacinquemila/00);
- offerta minima Euro 41.250,00 (Euro quarantunomiladuecentocinquanta/00);
- cauzione pari ad almeno il 10% del prezzo offerto;
- aumento minimo obbligatorio in caso di gara Euro 1.800,00 (Euro milleottocento/00).

Ai sensi dell'art.107 L.F. si precisa che tutte le attività saranno effettuate da parte del Rag. Stefano Stefanelli Liquidatore Giudiziale del Concordato Preventivo n. 29/2015.

LOTTO n. 25

Bene 9 – D2d foglio n.1 part. 539 sub.68 – Sub 75 (terrazza)

Descrizione del bene immobile come riportato nella perizia di stima redatta dall'Ing. Ciampa consultabile presso lo studio del sottoscritto e sul sito internet www.astegiudiziarie.it e www.tribunale.pisa.it.

La porzione di fabbricato in questione ha affaccio sul fronte ovest, ubicato al 2° piano dell'edificio "denominato TORRE NORD" e precisamente quella a destra per chi guarda il complesso dalla Via Provinciale di Lavoria. I locali hanno un'altezza di ml 3,30 e sono destinati ad attività direzionali. La struttura interna è da considerare al grezzo;

È annesso il subalterno 75 che rappresenta la terrazza esclusiva posta lungo tutto il fronte nord, la cui estensione comprende anche l'affaccio e le vetrate dell'unità confinante, rappresentata dal terrazzo del sub 74 e precisamente il sub. 76.

Le porzioni di terrazzo in questione debbono essere suddivise con apposite strutture stabili.

Detta porzione di immobile è dotata di ampie superfici vetrate e di portoncino d'ingresso blindato.

La superficie commerciale di cui alle premesse risulta pari a 110,00 mq circa oltre all'incidenza della quota di proprietà indivisa sulla terrazza.

Si accede al bene da un vano scala interno condominiale corredato di ascensore non ancora funzionante ed individuato dal Sub 16.

Va specificato che da detto subalterno 16 si accede alla copertura piana rappresentata dal sub. 44 attraverso una predisposizione ed una futura posa in opera di lucernario trasparente dotato di scala retrattile.

Rappresentanza catastale:

Il bene risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Crespina Lorenzana, sezione "A", foglio 1 particella 539, Sub. 68, Cat. F3 – in corso di costruzione, mentre i beni comuni non censibili sono rappresentati dal

sub. 1 (resede, gallerie e piazza); sub. 16 (vano scala, ascensore e ballatoio), subb. 22 e 23 (centrale termica e scala e scala di accesso al piano interrato).

Provenienza:

I terreni su cui è stato realizzato il complesso edilizio, sono pervenuti [REDACTED] atto di cessione dell'area in diritto di piena proprietà a rogito del notaio Dott. Roberto Romoli in San Giuliano Terme, Distretto di Pisa, del 18/12/2008 rep. N. 31381 racc. 5166, registrato a Pisa il 23/12/2008 al n. 10287, serie 15.

Confini:

Tutte le unità immobiliari di cui alla presente, di proprietà [REDACTED] ricadono all'interno del complesso realizzato nel comparto PIP denominato "Lavoria", in Comune di Crespina Lorenzana, Frazione Cenaia, Località Lavoria, Via Galileo Galilei snc, che insiste su un'area ricadente all'interno della zona produttiva del sub-comparto A, comparto 16, UTOE 3: detto complesso, costituito da 8 edifici indipendenti (di cui costituito da più corpi di fabbrica) con i relativi spazi organici di natura condominiale adibiti a piazza, parcheggio pubblico esterno e verde pubblico è dislocato in prossimità della rotatoria in uscita dalla S.G.C. Fi-Pi-Li. Confina a nord, est ed ovest con bene di proprietà Cons.E.P., rispettivamente dai (sub. 43, 74 e 67) a sud con vana scala a comune e propr. Cons.E.P. (sub. 16).

Per quanto accertato dalla documentazione a disposizione, non risultano servitù e limitazioni d'uso.

Proprietà comuni:

Il complesso polifunzionale dove è ubicato il bene in vendita, consta di un regolamento di condominio che presiede alla funzionalità ed alla gestione dell'intero complesso per la fruizione delle varie unità, delle cose comuni, le gallerie, la piazza interna con la fontana, tutte le coperture di natura condominiale, tutte le aree di sedime anche destinate a verde, la ripartizione delle spese, al tutela del decoro del Comparto nella sua totalità ed in particolare anche la gestione di eventuali impianti di energia rinnovabile che potrebbero completare l'intero complesso.

Costituiscono parti comuni tutte le parti del complesso visto nella sua unitarietà architettonica e civilistica seppure con varie destinazioni d'uso e cioè quelle parti indivisibili e di interesse comune per la salvaguardia, la tutela, l'integrità e la conservazione del complesso. Sono tali:

- il suolo su cui sorgono i vari edifici a carattere condominiale, le fondazioni, la struttura portante con il tetto di copertura e quant'altro per destinazione ed uso di interesse comune ai sensi del vigente C.C.
- tutte le aree di interesse comune richiamate negli atti di provenienza e comunque di interesse generale per le funzioni previste all'interno del Comparto;
- gli impianti, le reti di scarico con le varie vasche di raccolta fino all'ingresso delle singole proprietà;
- i vari depositi previsti nel piano interrato per il recupero delle acque reflue e/o meteoriche da riutilizzarsi nel ciclo produttivo o limitatamente ai soli servizi igienici trattandosi di acque non potabili;
- le colonne montanti dell'energia elettrica, dell'acqua e, delle reti d'interesse comune fino all'ingresso delle singole proprietà;
- tutta la viabilità privata di servizio al complesso, ivi compreso quella nel piano interrato destinato ai locali di autorimessa;
- il decoro e l'immagine del complesso visto nella sua unitarietà architettonica seppur suddiviso internamente in proprietà esclusive;

Debbono quindi intendersi escluse tutte le coperture dei vari opifici artigianali ovviamente di natura privatistica.

La proprietà di tutte le cose comuni appartiene a tutti i condomini in proporzione al valore di ciascuna unità e secondo i millesimi attribuiti a ciascun bene.

Il bene in questione concorre alla manutenzione delle parti comuni dell'intero complesso e precisamente le aree condominiali, la rete antincendio, la rete acque tecniche, secondo le seguenti quote millesimali: TORRE NORD complessivamente 89,169‰. All'intero della torre nord 5,976‰.

Validità edilizia e urbanistica, agibilità del bene:

Il bene in oggetto è stato costruito con permesso a costruire n. 27 del 04/11/2009 (prot. N. 9257, pratica edilizia n. 36/2009) rilasciata alla società "██████████" dal Comune di Crespina. Con segnalazione del 21/04/2010 (prot. N. 3291) è stato comunicato l'inizio lavori. Per il bene in questione, in data 15/10/2012 (Prot. N. 7436) è stata depositata una comunicazione di fine lavori parziale, avvenuta il 13/10/2012 con variante finale

È inoltre presente una fine lavori che però non risulta conforme allo stato attuale dell'immobile. L'immobile, dai rilievi effettuati dai consulenti, risulta non conforme allo stato finale presentato. Per la restituzione della conformità edilizia dell'immobile può essere presentata una pratica di accertamento di conformità in base all'art. 209 della Legge Regionale n.65/2014 e ss.mm.ii. con il pagamento delle relative sanzioni.

In particolare, le difformità indicate non sono variazioni essenziali, ma sono comunque sanabili previo il pagamento di oneri e sanzioni.

Conformità Impianti:

In riferimento alle certificazioni di conformità degli impianti si precisa che le unità immobiliari di cui sopra, completate al grezzo, sono prive di qualsiasi impiantistica e sono state eseguite le sole predisposizioni e pertanto ad oggi non è possibile rilasciare alcuna conformità.

➤ **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 77.000,00 (Euro settantasettemila/00);**
- **offerta minima Euro 57.750,00 (Euro cinquantasettemilasettecentocinquanta00);**
- **cauzione pari ad almeno il 10% del prezzo offerto;**
- **aumento minimo obbligatorio in caso di gara Euro 1.800,00 (Euro milleottocento/00).**

Ai sensi dell'art.107 L.F. si precisa che tutte le attività. saranno effettuate da parte del Rag. Stefano Stefanelli Liquidatore Giudiziale del Concordato Preventivo n. 29/2015.

LOTTO n. 26

Bene 10 – D2c - foglio n.1 part. 539 sub.74 – sub. 76 terrazza.

Descrizione del bene immobile come riportato nella perizia di stima redatta dall'Ing. Ciampa e consultabile presso lo studio del sottoscritto e sul sito internet www.astegiudiziarie.it e www.tribunale.pisa.it.

Porzione di fabbricato ad uso direzionale, posto al secondo piano angolo nord-est della Torre nord, composta da un unico ampio locale attualmente ancora privo di bagno.

È annesso il subalterno 76 che rappresenta la terrazza esclusiva posta lungo tutto il fronte nord, la cui estensione comprende anche l'affaccio e le vetrate dell'unità confinante, rappresentata dal terrazzo del sub 68 e precisamente il sub. 75.

Le porzioni di terrazzo in questione debbono essere suddivise con apposite strutture stabili.

Si accede al bene attraverso un vano scala e ascensore condominiali (sub. 16) (ascensore non è ancora funzionante perché privo dei dovuti collaudi), attestanti la galleria centrale sul lato nord della torre sud avente accesso dalla galleria centrale pedonale a carattere condominiale (sub. 1). L'altezza interna utile è di 3,3 m, la superficie lorda coperta risulta di 324,00 mq circa oltre all'incidenza della quota di proprietà indivisa sulla terrazza.

Si evidenzia la necessità di creare, a cura e spese dell'aggiudicatario, un vano apposito di circa mq 10,00 compreso le pareti divisorie, in prossimità dell'ingresso da accorpare al sub. 16 in quanto necessario per accedere alla superficie piana rappresentata dal sub. 44 con un lucernario ed una scala retrattile attraverso il vano d'ispezione preesistente.

Rappresentanza catastale:

Il bene risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Crespina Lorenzana, sezione "A", foglio 1 particella 539, Sub 74 categoria F3 in corso di costruzione. Superficie convenzionale: 324,00 mq, la terrazza esclusiva è rappresentata dal sub. 76 della stessa part. 539 (F/3 in corso di costruzione).

I beni comuni non censibili sono rappresentati dal sub. 1 (resede, gallerie e piazza) e dal sub. 16 (vano scala, ascensore e ballatoio), subb. 22 e 23 (centrale termica e scala e scala di accesso al piano interrato).

Provenienza:

I terreni su cui è stato realizzato il complesso edilizio, sono pervenuti [REDACTED] atto di cessione dell'area in diritto di piena proprietà a rogito del notaio Dott. Roberto Romoli in San Giuliano Terme, Distretto di Pisa, del 18/12/2008 rep. N. 31381 racc. 5166, registrato a Pisa il 23/12/2008 al n. 10287, serie 15.

Confini:

Tutte le unità immobiliari di cui alla presente, di proprietà [REDACTED] ricadono all'interno del complesso realizzato nel comparto PIP denominato "Lavoria", in Comune di Crespina Lorenzana, Frazione Cenaia, Località Lavoria, Via Galileo Galilei snc, che insiste su un'area ricadente all'interno della zona produttiva del sub-comparto A, comparto 16, UTOE 3: detto complesso, costituito da 8 edifici indipendenti (di cui costituito da più corpi di fabbrica) con i relativi spazi organici di natura condominiale adibiti a piazza, parcheggio pubblico esterno e verde pubblico è dislocato in prossimità della rotatoria in uscita dalla S.G.C. Fi-Pi-Li. .

Il fondo in questione confina a nord e sud con proprietà "[REDACTED]" [REDACTED] rispettivamente sub. 73 e sub 43, ad ovest con vano scala, ascensore e ballatoio condominiali (sub. 16).

Per quanto accertato dalla documentazione a disposizione, non risultano servitù e limitazioni d'uso.

Proprietà comuni:

Il complesso polifunzionale dove è ubicato il bene in vendita, consta di un regolamento di condominio che presiede alla funzionalità ed alla gestione dell'intero complesso per la fruizione delle varie unità, delle cose comuni, le gallerie, la piazza interna con la fontana, tutte le coperture di natura condominiale, tutte le aree di sedime anche destinate a verde, la ripartizione delle spese, al tutela del decoro del Comparto nella sua totalità ed in particolare anche la gestione di eventuali impianti di energia rinnovabile che potrebbero completare l'intero complesso.

Costituiscono parti comuni tutte le parti del complesso visto nella sua unitarietà architettonica e civilistica seppure con varie destinazioni d'uso e cioè quelle parti indivisibili e di interesse comune per la salvaguardia, la tutela, l'integrità e la conservazione del complesso. Sono tali:

- il suolo su cui sorgono i vari edifici a carattere condominiale, le fondazioni, la struttura portante con il tetto di copertura e quant'altro per destinazione ed uso di interesse comune ai sensi del vigente C.C.
- tutte le aree di interesse comune richiamate negli atti di provenienza e comunque di interesse generale per le funzioni previste all'interno del Comparto;
- gli impianti, le reti di scarico con le varie vasche di raccolta fino all'ingresso delle singole proprietà;
- i vari depositi previsti nel piano interrato per il recupero delle acque reflue e/o meteoriche da riutilizzarsi nel ciclo produttivo o limitatamente ai soli servizi igienici trattandosi di acque non potabili;
- le colonne montanti dell'energia elettrica, dell'acqua e, delle reti d'interesse comune fino all'ingresso delle singole proprietà;
- tutta la viabilità privata di servizio al complesso, ivi compreso quella nel piano interrato destinato ai locali di autorimessa;
- il decoro e l'immagine del complesso visto nella sua unitarietà architettonica seppur suddiviso internamente in proprietà esclusive;

Debbono quindi intendersi escluse tutte le coperture dei vari opifici artigianali ovviamente di natura privatistica.

La proprietà di tutte le cose comuni appartiene a tutti i condomini in proporzione al valore di ciascuna unità e secondo i millesimi attribuiti a ciascun bene.

Il bene in questione concorre alla manutenzione delle parti comuni dell'intero complesso e precisamente le aree condominiali, la rete antincendio, la rete acque tecniche, secondo le seguenti quote millesimali:

TORRE NORD complessivamente 89,169‰. All'intero della torre nord 12,844‰.

Validità edilizia e urbanistica, agibilità del bene:

Il bene in oggetto è stato costruito con permesso a costruire n. 27 del 04/11/2009 (prot. N. 9257, pratica edilizia n. 36/2009) rilasciata alla società "Cons.e.p. S.c.a.r.l." dal Comune di Crespina. Con segnalazione del 21/04/2010 (prot. N. 3291) è stato comunicato l'inizio lavori. Per il bene in questione, in data 15/10/2012 (Prot. N. 7436) è stata depositata una comunicazione di fine lavori parziale, avvenuta il 13/10/2012 con variante finale

Si precisa che detta unità, nell'elaborato grafico allegato alla Variante finale parziale è presente una muratura di divisione interna che configura n.2 unità direzionali così come identificata nell'elaborato planimetrico generale. Non vi sono ulteriori difformità rispetto a quanto risulta agli atti comunali se non qualche tollerabile differenza di misure interne che rientrano nelle tolleranze di cui alla Legge n. 105 in data 24/07/2024. Trattandosi di variazioni non essenziali, le difformità possono essere eliminate presentando una pratica di accertamento di conformità ai sensi dell'art. 209 della L.R. n. 65/2014 e ss.mm.ii. con pagamento dei relativi oneri e sanzioni.

Conformità Impianti:

In riferimento alle certificazioni di conformità degli impianti si precisa che le unità immobiliari di cui sopra, completate al grezzo, sono prive di qualsiasi impiantistica e sono state eseguite le sole predisposizioni e pertanto ad oggi non è possibile rilasciare alcuna conformità.

➤ 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 230.000,00 (Euro duecentotrentamila/00);**
- **offerta minima Euro 172.500,00 (Euro centosettantaduemilacinquecento/00);**
- **cauzione pari ad almeno il 10% del prezzo offerto;**
- **aumento minimo obbligatorio in caso di gara Euro 5.000,00 (Euro cinquemila/00).**

Ai sensi dell'art.107 L.F. si precisa che tutte le attività, saranno effettuate da parte del Rag. Stefano Stefanelli Liquidatore Giudiziale del Concordato Preventivo n. 29/2015.

LOTTO n. 27

Bene 15 – D2a foglio n.1 part. 539 sub.27

Descrizione del bene immobile come riportato nella perizia di stima redatta dall'Ing. Ciampa consultabile presso lo studio del sottoscritto e sul sito internet www.astegiudiziarie.it e www.tribunale.pisa.it.

La porzione di fabbricato in questione ha un affaccio su tre lati, parte sul fronte ovest in parte sul fronte sud ed in parte sul fronte est, ubicato al 1° piano dell'edificio "denominato TORRE NORD" e precisamente quella a destra per chi guarda il complesso dalla Via Provinciale di Lavoria. I locali hanno un'altezza di ml 3,30 e sono destinati ad attività direzionali e sono suddivisi da una parete longitudinale con accesso diretto tra entrambi i locali. La struttura interna è da considerare al grezzo;

Detta porzione di immobile è dotata di ampie superfici vetrate e di portoncino d'ingresso blindato.

La superficie commerciale di cui alle premesse risulta pari a 678,00 mq circa.

Si accede al bene da un vano scala interno condominiale corredato di ascensore non ancora funzionante ed individuato dal Sub 16.

Va specificato che da detto subalterno 16 si accede alla copertura piana rappresentata dal sub. 44 attraverso una predisposizione ed una futura posa in opera di lucernario trasparente dotato di scala retrattile.

Rappresentanza catastale:

Il bene risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Crespina Lorenzana, sezione "A", foglio 1 particella 539, Sub. 27, Cat. F3 – in corso di costruzione, mentre i beni comuni non censibili sono rappresentati dal sub. 1 (resede, gallerie e piazza); sub. 16 (vano scala, ascensore e ballatoio).

Rappresentanza catastale:

Il bene risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Crespina Lorenzana sezione "A", foglio 1 particella 539, Sub. 27, Cat. F3 – in corso di costruzione mentre i beni comuni non censibili sono individuati dal sub.

16 (vano scala ballatoio e ascensore e scala retrattile), subb. 22 e 23 (centrale termica e scala e scala di accesso al piano interrato).

Provenienza:

I terreni su cui è stato realizzato il complesso edilizio, sono pervenuti [REDACTED] con atto di cessione dell'area in diritto di piena proprietà a rogito del notaio Dott. Roberto Romoli in San Giuliano Terme, Distretto di Pisa, del 18/12/2008 rep. N. 31381 racc. 5166, registrato a Pisa il 23/12/2008 al n. 10287, serie 15.

Confini:

Tutte le unità immobiliari di cui alla presente, di proprietà [REDACTED] ricadono all'interno del complesso realizzato nel comparto PIP denominato "Lavoria", in Comune di Crespina Lorenzana, Frazione Cenaia, Località Lavoria, Via Galileo Galilei snc, che insiste su un'area ricadente all'interno della zona produttiva del sub-comparto A, comparto 16, UTOE 3: detto complesso, costituito da 8 edifici indipendenti (di cui costituito da più corpi di fabbrica) con i relativi spazi organici di natura condominiale adibiti a piazza, parcheggio pubblico esterno e verde pubblico è dislocato in prossimità della rotatoria in uscita dalla S.G.C. Fi-Pi-Li.

Confina a nord con bene di proprietà Barillaro (sub. 63), con prospetto su prolungamento laterale del piazzale comune, a ovest con prospetto su prolungamento laterale del piazzale comune, a sud con vano scala a comune (sub. 16) e prospetto su galleria coperta condominiale, a est con prospetto su spazio comune adibito a parcheggio.

Servitù:

Per quanto accertato dalla documentazione a disposizione, non risultano servitù e limitazioni d'uso.

Proprietà comuni:

Il complesso polifunzionale dove è ubicato il bene in vendita, consta di un regolamento di condominio che presiede alla funzionalità ed alla gestione dell'intero complesso per la fruizione delle varie unità, delle cose comuni, le gallerie, la piazza interna con la fontana, tutte le coperture di natura condominiale, tutte le aree di sedime anche destinate a verde, la ripartizione delle spese, al tutela del decoro del Comparto nella sua totalità ed in particolare anche la gestione di eventuali impianti di energia rinnovabile che potrebbero completare l'intero complesso.

Costituiscono parti comuni tutte le parti del complesso visto nella sua unitarietà architettonica e civilistica seppure con varie destinazioni d'uso e cioè quelle parti indivisibili e di interesse comune per la salvaguardia, la tutela, l'integrità e la conservazione del complesso. Sono tali:

- il suolo su cui sorgono i vari edifici a carattere condominiale, le fondazioni, la struttura portante con il tetto di copertura e quant'altro per destinazione ed uso di interesse comune ai sensi del vigente C.C.
- tutte le aree di interesse comune richiamate negli atti di provenienza e comunque di interesse generale per le funzioni previste all'interno del Comparto;
- gli impianti, le reti di scarico con le varie vasche di raccolta fino all'ingresso delle singole proprietà;
- i vari depositi previsti nel piano interrato per il recupero delle acque reflue e/o meteoriche da riutilizzarsi nel ciclo produttivo o limitatamente ai soli servizi igienici trattandosi di acque non potabili;
- le colonne montanti dell'energia elettrica, dell'acqua e, delle reti d'interesse comune fino all'ingresso

pag. 26

delle singole proprietà;

- tutta la viabilità privata di servizio al complesso, ivi compreso quella nel piano interrato destinato ai locali di autorimessa;
- il decoro e l'immagine del complesso visto nella sua unitarietà architettonica seppur suddiviso internamente in proprietà esclusive;

Debbono quindi intendersi escluse tutte le coperture dei vari opifici artigianali ovviamente di natura privatistica.

La proprietà di tutte le cose comuni appartiene a tutti i condomini in proporzione al valore di ciascuna unità e secondo i millesimi attribuiti a ciascun bene.

Il bene in questione concorre alla manutenzione delle parti comuni dell'intero complesso e precisamente le aree condominiali, la rete antincendio, la rete acque tecniche, secondo le seguenti quote millesimali:

TORRE NORD complessivamente 89,169‰. All'intero della torre nord 31,886‰.

Validità edilizia e urbanistica, agibilità del bene:

Il bene in oggetto è stato costruito con permesso a costruire n. 27 del 04/11/2009 (prot. N. 9257, pratica edilizia n. 36/2009) rilasciata alla società "██████████" dal Comune di Crespina. Con segnalazione del 21/04/2010 (prot. N. 3291) è stato comunicato l'inizio lavori. Per il bene in questione, in data 15/10/2012 (Prot. N. 7436) è stata depositata una comunicazione di fine lavori parziale, avvenuta il 13/10/2012 con variante finale

E' inoltre presente una fine lavori che però non risulta conforme allo stato attuale dell'immobile. L'immobile D2 risulta, dai rilievi effettuati dai consulenti, non conforme allo stato finale presentato. Per la restituzione della conformità edilizia dell'immobile può essere presentata una pratica di accertamento di conformità in base all'art. 209 della Legge Regionale n.65/2014 e ss.mm.ii. con il pagamento della relativa sanzione.

In particolare, le difformità indicate non sono variazioni essenziali e sono sanabili con il pagamento di oneri e sanzioni.

Conformità Impianti:

In riferimento alle certificazioni di conformità degli impianti si precisa che le unità immobiliari di cui sopra, completate al grezzo, sono prive di qualsiasi impiantistica e sono state eseguite le sole predisposizioni e pertanto ad oggi non è possibile rilasciare alcuna conformità.

➤ 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 345.000,00 (Euro trecentoquarantacinquemila/00);**
- **offerta minima Euro 258.750,00 (Euro duecentocinquattottomilasettecentocinquanta/00);**
- **cauzione pari ad almeno il 10% del prezzo offerto;**
- **aumento minimo obbligatorio in caso di gara Euro 5.000,00 (Euro cinquemila/00).**

Ai sensi dell'art.107 L.F. si precisa che tutte le attività, saranno effettuate da parte del Rag. Stefano Stefanelli
Liquidatore Giudiziale del Concordato Preventivo n. 29/2015.

LOTTO n. 28***Lastrico solare - foglio n.1 part. 539 sub. 42 - sub. 43 - sub.44***

Descrizione del bene immobile come riportato nella perizia di stima redatta dall' Ing. D'Agata consultabile presso lo studio del sottoscritto e sul sito internet www.astegiudiziarie.it e www.tribunale.pisa.it.

Trattasi di n.3 lastrici solari di cui due al piano secondo sulla copertura piana esistente e precisamente:

- Sub. 42 lato sinistro guardando il fabbricato dalla via provinciale di circa mq 1.900,00.
- Sub. 43 lato destro guardando il fabbricato dalla via provinciale di circa mq 1.800,00.
- Sub. 44 sulla copertura della torre nord e della torre sud di circa mq 1.350,00.

Superficie convenzionale: (1900,00 + 1800,00 + 1350,00)mq = 5050,00 mq

EVIDENZA

Sulla copertura piana descritta dal sub. 43 insistono i macchinari del trattamento dell'aria del supermercato, quindi, è necessario ridurre la parte della superficie disponibile al fine di consentire giuste protezioni e corretta manutenzione, medesima prescrizione deve riconoscersi anche per l'installazione degli impianti che interesseranno il sub. 42.

ACCESSO:

Al sub. 42 si accede tramite un lucernario individuato nel sub. 45

Al sub. 44 si accede tramite un lucernario individuato nel sub. 16

Al sub. 43 si accede tramite un lucernario individuato nel sub. 18

Tutti i lucernari debbono essere dotati di idonea struttura traslucida evitando infiltrazioni di ogni genere dotando il tutto di scala retrattile nel rispetto delle migliori regole della sicurezza, dette prescrizioni sono al momento mancanti e pertanto dovranno essere realizzate a carico dell'aggiudicatario.

Trattandosi di lastrici solari a copertura dei locali sottostanti, tali superfici sono soggette a tutte le servitù previste ai sensi di legge in materia di condominio ed attualmente sono interessate dalla collocazione di macchine per l'impiantistica in genere dei locali sottostanti, collocate e da collocarsi lungo la fascia perimetrale ed in corrispondenza dello stesso parapetto.

Rappresentanza catastale:

Il bene risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Crespina Lorenzana, Sezione "A", foglio 1 particella 539, Sub 42, P.2 lastrico solare sup. catastale mq 2420 e b.c.n.c. Sub. 45 (scala, ascensore, ballatoio e scala retrattile) sub. 43 P.2. Lastrico solare superficie catastale mq. 2072 e b.c.n.c. Sub. 18 (scala, ascensore, ballatoio e scala retrattile); sub.44 P.3. Lastrico solare superficie mq. 1626 e b.c.n.c. Sub.16 (scala, ascensore, ballatoio e scala retrattile) oltre ai b.c.n.c. Sub. 1 (resede, marciapiedi, gallerie e piazza) e subb. 22 e 23 (centrali termiche e scala di accesso).

Provenienza:

I terreni su cui è stato realizzato il complesso edilizio, sono pervenuti [REDACTED] atto di cessione di area in diritto di piena proprietà a rogito del notaio Dott. Roberto Romoli in San Giuliano Terme, Distretto di Pisa, del 18/12/2008 rep. N. 31381 racc. 5166, registrato a Pisa il 23/12/2008 al n. 10287, serie 15.

Servitù:

Per quanto accertato dalla documentazione a disposizione, non risultano servitù e limitazioni d'uso ad esclusione di quelle previste per legge ed ai sensi del CC in materia di condominio.

Proprietà comuni:

Il complesso polifunzionale dove è ubicato il bene in vendita, consta di un regolamento di condominio che presiede alla funzionalità ed alla gestione dell'intero complesso per la fruizione delle varie unità, delle cose comuni, le gallerie, la piazza interna con la fontana, tutte le coperture di natura condominiale, tutte le aree di sedime anche destinate a verde, la ripartizione delle spese, al tutela del decoro del Comparto nella sua totalità ed in particolare anche la gestione di eventuali impianti di energia rinnovabile che potrebbero completare l'intero complesso.

Costituiscono parti comuni tutte le parti del complesso visto nella sua unitarietà architettonica e civilistica seppure con varie destinazioni d'uso e cioè quelle parti indivisibili e di interesse comune per la salvaguardia, la tutela, l'integrità e la conservazione del complesso. Sono tali:

- il suolo su cui sorgono i vari edifici a carattere condominiale, le fondazioni, la struttura portante con il tetto di copertura e quant'altro per destinazione ed uso di interesse comune ai sensi del vigente C.C.
- tutte le aree di interesse comune richiamate negli atti di provenienza e comunque di interesse generale per le funzioni previste all'interno del Comparto;
- gli impianti, le reti di scarico con le varie vasche di raccolta fino all'ingresso delle singole proprietà;
- i vari depositi previsti nel piano interrato per il recupero delle acque reflue e/o meteoriche da riutilizzarsi nel ciclo produttivo o limitatamente ai soli servizi igienici trattandosi di acque non potabili;
- le colonne montanti dell'energia elettrica, dell'acqua e, delle reti d'interesse comune fino all'ingresso delle singole proprietà;
- tutta la viabilità privata di servizio al complesso, ivi compreso quella nel piano interrato destinato ai locali di autorimessa;
- il decoro e l'immagine del complesso visto nella sua unitarietà architettonica seppur suddiviso internamente in proprietà esclusive;

Il bene in questione concorre alla manutenzione delle parti comuni dell'intero complesso e precisamente le aree condominiali, la rete antincendio, la rete acque tecniche, secondo la rispettiva quota millesimale da definire.

Validità edilizia e urbanistica, agibilità del bene:

Il bene in oggetto è stato costruito con permesso a costruire n. 27 del 04/11/2009 (prot. N. 9257, pratica edilizia n. 36/2009) rilasciata alla società [REDACTED] dal Comune di Crespina. Con segnalazione del 21/04/2010 (prot. N. 3291) è stato comunicato l'inizio lavori.

Conformità Impianti:

In riferimento alle certificazioni di conformità degli impianti si precisa che le unità immobiliari di cui sopra, sono prive di qualsiasi impiantistica e pertanto non occorre alcuna certificazione o conformità.

➤ 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 425.000,00 (Euro cinquecentomila/00);**
- **offerta minima Euro 318.750,00 (Euro trecentosettantacinquemila/00);**
- **cauzione pari ad almeno il 10% del prezzo offerto;**
- **aumento minimo obbligatorio in caso di gara Euro 10.000,00 (Euro diecimila/00).**

Ai sensi dell'art.107 L.F. si precisa che tutte le attività, saranno effettuate da parte del Rag. Stefano Stefanelli Liquidatore Giudiziale del Concordato Preventivo n. 29/2015.

A. PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Soggetti legittimati a presentare offerte

Alla vendita può partecipare chiunque, di persona o a mezzo di procuratore legale, anche a norma dell'articolo 579, ultimo comma, c.p.c. Se all'asta non compare personalmente chi ha sottoscritto l'offerta, la persona che si presenta alla gara deve essere munita di procura speciale conferita con atto pubblico.

Modalità di presentazione delle offerte

Le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa presso lo studio del Liquidatore Giudiziale posto in Santa Croce sull'Arno Via G. Verdi n. 18, entro le ore 12.00 del giorno che precede la vendita.

All'esterno della busta dovrà essere annotato, a cura del Liquidatore Giudiziale, le generalità di chi la deposita, il numero della Procedura (C.P. Concordato Preventivo 29/2015), la data e l'ora del deposito, la data fissata per la vendita.

Contenuto dell'offerta e documenti da allegare

Le offerte non saranno efficaci se pervenute oltre il termine stabilito. Le offerte, corredate da marca da bollo da euro 16,00, dovranno contenere:

- il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico dell'offerente, copia di un documento d'identità in corso di validità. Nel caso di più offerenti per uno stesso lotto, essi potranno predisporre una sola offerta d'acquisto, completa delle generalità di ciascuno e sottoscritta da tutti, allegando anche una copia del documento di identità per ciascun offerente. Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche le generalità del coniuge. Nel caso in cui i coniugi in comunione intendano acquisire il bene fuori dalla comunione occorre che venga rilasciata espressa dichiarazione a firma di entrambi. Qualora l'offerente sia un minore, e/o un interdetto e/o un inabilitato, l'offerta dovrà essere sottoscritta da chi ne esercita la potestà, la tutela o la curatela, e dovrà essere allegata all'offerta copia autentica del provvedimento giudiziale dell'autorizzazione all'acquisto. Qualora l'offerente fosse invece una persona giuridica, oltre all'indicazione delle generalità del legale rappresentante, corredata da copia del documento d'identità del medesimo, dovranno essere indicati i dati della persona giuridica offerente fornendo nel contempo prova della propria legittimazione ad agire in nome e per conto della persona giuridica medesima, allegando all'offerta il certificato della Camera di Commercio in originale e visura camerale aggiornata;
- dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta, da esprimersi anche con la semplice indicazione del numero del Concordato Preventivo e del lotto prescelto per l'offerta stessa, così come indicate nel presente avviso di vendita;
- l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore all'offerta minima indicata nell'avviso di vendita, a pena di inefficacia dell'offerta, del tempo di pagamento (che non potrà comunque essere superiore a novanta (90) giorni dalla aggiudicazione definitiva) e delle relative modalità di pagamento, nonché di ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta. L'offerta sarà inoltre ritenuta valida, solo se accompagnata dal deposito della cauzione di importo pari al 10% del prezzo offerto, effettuato a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato a "Concordato Preventivo n. 29/2015", che dovrà essere inserito nella busta,

• l'indicazione, qualora l'offerente intenda avvalersene e ne possieda i requisiti, di regimi fiscali agevolati per la tassazione del decreto di trasferimento; tali requisiti dovranno essere certificati allegandoli ad un'istanza a parte che dovrà essere predisposta dall'aggiudicatario al momento del decreto di trasferimento stesso;

• l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e del presente avviso di vendita, documenti visionabili anche sul sito internet www.astegiudiziarie.it – www.tribunale.pisa.it, e di accettare incondizionatamente il contenuto degli stessi documenti;

Irrevocabilità dell'offerta

L'offerta d'acquisto, una volta presentata, è irrevocabile ai sensi dell'articolo 571 comma 3 c.p.c..

B. MODALITÀ DI SVOLGIMENTO DELLA VENDITA

Esame delle offerte

Il giorno 22/01/2026 alle ore 10,00 e ss. presso lo studio del Liquidatore Giudiziale, 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

a. Unica 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 il Liquidatore Giudiziale trasmetterà gli atti al Giudice ai fini delle valutazioni.

c. Pluralità di offerte valide

In caso di presentazione per quel lotto di più offerte valide il Liquidatore Giudiziale 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 Liquidatore Giudiziale 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.

Se la gara non potrà aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti il Liquidatore Giudiziale 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 Liquidatore Giudiziale, 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 Liquidatore Giudiziale 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 Liquidatore Giudiziale previo appuntamento.

C. ADEMPIMENTI SUCCESSIVI ALL'AGGIUDICAZIONE

PRECISAZIONI SULLE MODALITÀ DI VENDITA

L'unico offerente la cui proposta viene ritenuta accolta ovvero il miglior offerente in caso di gara diverrà "aggiudicatario provvisorio". Qualora non pervenga al Liquidatore Giudiziale, ai sensi dell'art 107 c. 4 L.F., un'offerta irrevocabile d'acquisto migliorativa per un importo non inferiore al prezzo offerto maggiorato del 10% nei 10 giorni successivi, l'aggiudicazione diverrà DEFINITIVA. Se, viceversa, vi saranno offerte migliorative il Liquidatore Giudiziale provvederà a fissare un nuovo ed unico esperimento di vendita, seguendo le modalità del presente avviso, stabilendo il prezzo base pari all'offerta più alta pervenuta. Nel caso in cui i precedenti concorrenti, verificata l'esistenza dell'offerta migliorativa, vogliano procedere ad ulteriore offerta, saranno tenuti ad integrare e/ o versare la cauzione sul nuovo prezzo base.

Il Liquidatore Giudiziale, comunque, può sempre esercitare la propria discrezionalità nel sospendere la vendita e di riaprire la gara oppure continuare il procedimento; è in ogni caso, riservata al Giudice Delegato la facoltà di esercitare i poteri previsti dall'art. 108 L.F.

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

L'aggiudicatario del bene dovrà provvedere al pagamento del saldo del prezzo, detratta la cauzione già versata, di tutti gli oneri fiscali e le imposte dovute, spese di trascrizione, diritti di cancelleria e marche e quant'altro necessario per remissione, registrazione e trascrizione dell'atto di Trasferimento e relative vulture catastali, entro il termine perentorio di 90 giorni dall'aggiudicazione definitiva. L'adempimento dovrà effettuarsi mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "Concordato Preventivo 29/2015", ovvero mediante versamento sul conto corrente avente il seguente IBAN: IT 55 E 06230 71160 0000 57151831, intestato alla procedura ed aperto presso Credit Agricole agenzia di Santa Croce sull'Arno; in quest'ultima ipotesi la prova dell'avvenuto versamento del saldo prezzo sarà costituita dall'accreditamento delle somme sul conto corrente indicato nel presente avviso e ove necessario dalla presentazione in originale del mod. F24.

In caso di mancato versamento del prezzo nei termini stabiliti, il Liquidatore Giudiziale rimetterà gli atti al Giudice per i provvedimenti conseguenti (dichiarazione di decadenza, perdita della cauzione nonché pronuncia della condanna al risarcimento per danno arrecato alla procedura).

Pagamento del prezzo mediante finanziamento

I partecipanti alla vendita hanno la possibilità di avvalersi di finanziamenti ipotecari per il pagamento del prezzo in caso di aggiudicazione della vendita stessa, inserendo preventivamente tale richiesta nella domanda di partecipazione. 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;
- i partecipanti alla vendita potranno 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.

Offerta per persona da nominare

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

Società di leasing

Nel caso che l'aggiudicatario definitivo intenda procedere all'acquisto del bene tramite società di leasing dovrà presentare, entro 20 giorni dalla formalizzazione dell'aggiudicazione definitiva, mediante comunicazione da inviare alla PEC della procedura, dichiarazione della società di leasing di impegno **all'acquisto dei beni aggiudicati e contestuale dichiarazione che l'effettivo utilizzatore dei beni è lo stesso aggiudicatario.**

Comunicazione di eventuali agevolazioni fiscali

Entro 5 giorni dall'aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà far pervenire al liquidatore giudiziale la documentazione in originale necessaria all'applicazione di eventuali regimi fiscali privilegiati.

D. CONDIZIONI DI VENDITA

L'atto di definitivo trasferimento avverrà con atto pubblico, con oneri e spese a carico dell'aggiudicatario, presso un notaio designato dal liquidatore giudiziale.

L'espletamento delle formalità di cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie e di qualsiasi altra iscrizione o trascrizione pregiudizievole, avverrà a cura e spese della procedura concorsuale.

Ogni onere e/o spesa e/o imposta di qualunque genere, conseguenti la vendita sarà a carico dell'aggiudicatario come sono a suo completo carico tutti i costi per l'ottenimento di eventuali sanatorie e, ove dovuto, l'Attestato di Prestazione Energetica (APE). Per quanto qui non previsto, si applicheranno le vigenti disposizioni di legge.

La descrizione e la stima dei beni oggetto di vendita si fondano sulla relazione tecnica d'Ufficio e sui relativi allegati redatti nel 2016 dall'Ing. Ciampa e dall'Ing. D'Agata. Si precisa, tuttavia, che le suddette perizie costituiscono elaborati di riferimento meramente storico-valutativo, in parte superati dalle successive

pag. 33

variazioni e regolarizzazioni catastali intervenute nel tempo, le quali sono state integralmente recepite nel presente avviso e nei suoi allegati tecnici aggiornati.

Il presente avviso di vendita — unitamente alla documentazione catastale aggiornata che lo accompagna — rappresenta l'unica e più fedele descrizione attuale dello stato dei beni subastati e prevale in ogni caso sulle informazioni riportate nelle pregresse perizie CTU, ove difformi o non più corrispondenti alla situazione corrente.

La partecipazione alla gara implica, per gli offerenti, la piena, preventiva ed integrale conoscenza del contenuto del presente avviso e dei relativi allegati, nonché la loro incondizionata accettazione ai fini della formulazione dell'offerta.

Il Liquidatore Giudiziale e la Procedura sono esonerati da ogni responsabilità in relazione a eventuali differenze, difformità, vizi, oneri, pesi, servitù o inesattezze, apparenti o meno, anche se non descritti nelle perizie o negli atti catastali. Gli offerenti assumono ogni rischio relativo alla reale consistenza, stato di fatto e di diritto dei beni, con rinuncia sin d'ora a qualsiasi pretesa o contestazione, tanto in sede di gara quanto successivamente al trasferimento dell'immobile.

La vendita avviene a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui i beni attualmente si trovano ("visti e piaciuti"), senza garanzia alcuna da parte della Procedura, né per evizione né per vizi.

Ai sensi dell'art. 63 disp. att. c.c. 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.

La vendita è soggetta ad IVA 22%.

Consultazione della documentazione

Maggiori informazioni potranno essere assunte gratuitamente dal sito www.astegiudiziarie.it - www.tribunale.pisa.it compresa la perizia di stima dell'immobile- indicando il Tribunale competente (Pisa) e il numero della procedura n. 29/2015) o richiESTE via mail all'indirizzo del Liquidatore Giudiziale (studio@stefanelli.biz) oppure nelle due settimane antecedenti la vendita, presso lo studio del Liquidatore Giudiziale.

Visite dell'immobile

L'immobile potrà essere visitato 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/it/homepage.page> all'interno della categoria immobili, selezionando nei campi di ricerca: Tribunale di Pisa, numero e anno della procedura (n. 29/2015), e compilando i campi richiesti.

Pubblicità

Ai sensi dell'art. 490 c.p.c. il presente avviso di vendita, contenente tutti i dati che possono interessare il pubblico, sarà inserito sul portale del Ministero della Giustizia in un'area pubblica denominata "**Portale delle vendite pubbliche**".

Rinvio alle disposizioni di legge

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

Santa Croce sull'Arno, 28 ottobre 2025

Il Liquidatore Giudiziale
rag. Stefano Stefanelli