

AVVISO DI VENDITA
OFFERTA MIGLIORATIVA

ASTE
GIUDIZIARIE®
PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE CONTROLLATA RG 1/2024
ASTE
GIUDIZIARIE®

Il Dott. Michele Gelli, in qualità di liquidatore giudiziale della procedura in epigrafe

ASTE
GIUDIZIARIE®
AVVISA
ASTE
GIUDIZIARIE®

- Che in data 20/05/2025 è pervenuta offerta irrevocabile di acquisto per l'immobile sito in Cascina (PI) - Via Fosso Vecchio, 171 indicato e individuato al Catasto Fabbricati di detto comune al:
 - Foglio 42, Particella 18, Subalterno 11, graffata alla particella 72, sub. 3.
 - Che la proposta di acquisto formulata è pari ad euro 160.000,00 (centosessantamilaeuro/00);
 - Che la stessa è corredata da assegno circolare di euro 16.000,00 (pari ad 10% del prezzo offerto);
 - Che pone in vendita competitiva nell'ambito della procedura sopra indicata mediante offerte migliorative, il seguente bene immobile:
- 
- ASTE
-
- GIUDIZIARIE®

LOTTO UNICO

ASTE
GIUDIZIARIE®
Descrizione
ASTE
GIUDIZIARIE®

Appartamento ubicato a Cascina (PI), frazione Marciana in Via Fosso Vecchio n° civ.171, piano terra e primo, facente parte di un maggior fabbricato di vecchia costruzione da terra a tetto costituito da due piani fuori terra oltre resede esclusivo, e così composto: al piano terra è costituito da un locale pranzo, soggiorno, disimpegno, cucina e bagno. Il piano primo, avente comunicazione diretta con il piano terra mediante scala interna esclusiva, si compone da disimpegno, bagno, ripostiglio e quattro camere. Sono annessi quale pertinenza esclusiva all'abitazione, due resede esclusivi: uno posto sul lato nord, l'altro, più ampio, posto sul lato sud su cui insiste anche un pergolato. L'abitazione ha accesso sia dalla Via Fosso Vecchio mediante il resede esclusivo posto a nord, sia dal resede esclusivo posto a sud tramite servitù di passaggio pedonale e carrabile su area identificata al Catasto fabbricati del Comune di Cascina, f.42 part.190 sub.10. Il resede nord è gravato da servitù di passaggio pedonale a favore della limitrofa proprietà lato est, comprendente un resede su cui insiste l'accesso ad un vano.

ASTE
GIUDIZIARIE®
Ubicazione
ASTE
GIUDIZIARIE®

Via Fosso Vecchio, 171 piano terra/primo – Cascina (PI).

Titolarità

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene al seguente soggetto:

- (proprietà 1/1)

Rappresentazione catastale:

L'immobile oggetto della presente perizia di stima risulta così rappresentato al catasto dei fabbricati del Comune di Cascina:

- Foglio 42, Particella 18, Subalterno 11, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 9, Superficie Catastale totale 234 mq, Rendita 720,46 euro, Piano T./1° Graffato part. 72 sub 3.

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Stato Conservativo

L'appartamento, facente parte di un maggiore fabbricato da terra a tetto di vecchia costruzione, posto al piano terra/ e primo, al momento del sopralluogo risulta abitabile e si trova in sufficiente stato di manutenzione e conservazione. Risulta fornito dai principali servizi. Non è ben nota l'età della costruzione dell'edificio, da indagine ex fabbricato rurale, è stato oggetto di interventi di ristrutturazione nell'anno 1968. Nell'1991 sono stati eseguiti interventi di manutenzione straordinaria alla copertura e alle facciate, mentre nel 1999 sono state eseguite opere riconducibili a modifiche alla recinzione esterna.

Gli impianti e le finiture in genere sono stati oggetto di adeguamenti. L'involucro esterno del fabbricato di cui fa parte l'appartamento, presenta intonaci in buono stato di conservazione, gli intonaci interni di detti locali risultano in buono stato di manutenzione e conservazione. Il bagno al piano primo è stato ristrutturato di recente, i pavimenti degli altri locali sono in graniglia e in buono stato di conservazione. La copertura presenta un sufficiente stato di conservazione, sono presenti però alcune infiltrazioni di acqua piovana provenienti dal sottotetto. Il sottotetto presenta una struttura portante lignea in travi e travicelli da revisionare. Gli impianti risultano in buono stato di conservazione, le relative certificazioni di conformità non sono state fornite.

Formalità pregiudizievoli

Le formalità pregiudizievoli sono state riprese dalla CTU effettuata dal Geom. Ceccarelli Leonardo nell'esecuzione immobiliare R.G.E. n. 69/2023 Tribunale di Pisa.

- Ipoteca volontaria derivante da mutuo ipotecario rogito Notaio Fabrizio Nencioni iscritta a Pisa il 04/04/2014 reg. gen. 5244 reg. part. 726 a favore di Credito Valdinievole Banca di Credito Cooperativo di Montecatini Terme e Bientina Soc. Coop. per euro 150.000,00 di capitale contro
- Ipoteca volontaria derivante da mutuo ipotecario iscritta a Pisa il 15/07/2016 reg. gen. 12379 reg. part. 2207 a favore di Credito Valdinievole Banca di Credito Cooperativo di Montecatini Terme e Bientina Soc. Coop. per euro 80.000,00 di capitale contro
- Pignoramento trascritto a Pisa il 06/04/2023 reg. gen. 6794 reg. part. 4916 a favore di BCC NPLS 2020 SRL contro ;
- Trascrizione della sentenza di apertura della liquidazione controllata RG 1-2024 reg. gen. 13080 – reg. part. 9537 a favore della massa dei creditori della procedura di liquidazione controllata n. 1/2024) e contro (

Confini:

L'unità immobiliare e sue pertinenze confinano nel loro insieme con proprietà , Via Fosso Vecchio, proprietà o suoi aventi causa, salvo se altri.

Parti comuni

Quota proporzionale, sulle parti comuni per Legge ai sensi dell'art.1117 c.c.

Caratteristiche costruttive prevalenti

Altezza interna utile media dei vani: piano terra (abitazione) 3,07 ml. circa, piano primo altezza interna 32,82 ml. circa, portico piano terra altezza media 2,85 ml. circa; - strutture verticali in muratura di pietrame; - Solai prevalenti in latero-cemento, al piano terra sono presti strutture a volta; - Copertura a falde con struttura principale lignea in travi e travicelli, mezzane e manto di copertura in cotto non coibentato; - Pareti esterne ed interne intonacate e tinteggiate; - Pavimentazione interna al piano terra (abitazione) in graniglia, al piano primo (abitazione) in graniglia, pavimentazione e rivestimenti dei locali bagno in ceramica/gres porcellanato; Infissi esterni in PVC con vetro camera con persiane in alluminio. Infissi interni in legno, quelli esterni in legno e vetro con tapparelle esterne in pvc; - Scale in muratura rivestite in marmo/graniglia; - Impianto elettrico, idraulico e termoidraulico funzionanti e sottotraccia; - L'impianto termico è costituito da una caldaia a gas posta nel locale cucina al piano terra, con elementi radianti in alluminio nei vani dell'abitazione. - E presente un camino in muratura non funzionante; - Il locale portico al piano terra è costituito da una struttura lignea portante con soprastante manto di copertura in cotto.

Servitù, Censo, Livello, Usi Civici

Si rileva l'esistenza di una servitù attiva di passaggio pedonale e carrabile dalla Via Fosso Vecchio per l'accesso all'unità immobiliare in oggetto, che insiste sulla particella 190 del foglio 42 sub.10 - area urbana di mq.272 (rif. estratto di mappa allegato ed elaborato planimetrico/elenco subalterni della stessa particella 190).

Oltre ad una servitù passiva di passaggio sul resede esclusivo lato nord, per l'accesso al resede adiacente/locale di altra proprietà. I beni sopra descritti saranno trasferiti nella situazione di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, visti e accertati, con tutti i relativi diritti, azioni e ragioni, accessioni, pertinenze, impianti e corredi, usi e servitù attive e passive esercitate o subite dalla parte venditrice, come risulta dall'atto di provenienza del Notaio Paolo Ghiretti del 14 dicembre 1991, repertorio n.17354/5651, nonché la quota proporzionale, sulle parti condominiali ai sensi dell'art.1117 c.c. Il tutto meglio specificato secondo quanto riportato nel rogito di provenienza del Notaio Fabrizio Nencioni del 2 aprile 2014, repertorio n.6338, raccolta n.4756, registrato a Empoli il 4 aprile 2014 al n.1785/1T e trascritto a Pisa il 4 aprile 2014 al n.5243/3901.

Stato di occupazione

L'immobile risulta occupato dai genitori dell'esecutato mediante contratto di locazione.

Normativa Urbanistica

Dalla richiesta di accesso agli atti amministrativi inoltrata al Comune di Cascina, per la visione delle pratiche edilizie presentate per il bene oggetto di esecuzione immobiliare, ai fini della verifica della legittimità edilizia, per l'intero fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare, sono state reperite le seguenti pratiche: - Nulla Osta n° 201/1968 del 28 giugno 1968 per cambio di destinazione d'uso da rurale ad abitativo con opere di ristrutturazione, e successiva variante al predetto Nulla Osta del 15 dicembre 1969; - Autorizzazione Edilizia n° 143 del 9 ottobre 1991 per opere di manutenzione straordinaria alla copertura e

alle facciate; - Denuncia di inizio attività (D.I.A.) protocollo n° 368 del 12 maggio 1999, per opere relative a modifiche alla recinzione esterna; - Concessione Edilizia in Sanatoria n° 408 del 27 marzo 2000 ai sensi dell'art.39 Legge 724 del 1994, per la realizzazione di una tettoia posta sul prospetto sud dell'edificio.

Regolarità Edilizia

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Ai fini della legge n° 47/1985, l'unità immobiliare oggetto della presente non è conforme ai titoli edilizi rilasciati. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile, ma non è stato reperito all'archivio Comunale il relativo certificato di abitabilità.

Analizzando lo stato attuale dell'immobile rilevato dal sottoscritto ("elaborati grafici" allegati alla presente rif. tavole 1,2,3,4,5,6), e lo stato legittimo riconducibile ai titoli rilasciati, emergono difformità interne ed esterne. In particolare, al piano terra si evidenziano i diversi posizionamenti delle porta-finestre e finestre sui prospetti nord e sud, negli attuali locali pranzo, soggiorno, cucina, disimpegno e bagno. Inoltre, è stato realizzato il bagno sul lato nord e sono state apportate altre modifiche interne che hanno variato la distribuzione dei vani. La cucina è stata realizzata nel precedente locale lavoro. Sussistono anche lievi difformità di dimensionamento dei vani, che rientrano nelle tolleranze ammissibili. Si evidenzia altresì che a seguito dell'ampliamento del locale soggiorno, derivante dalle suddette modifiche interne non autorizzate, non risulta verificato per tale vano il rapporto aeroilluminante.

Anche al piano primo si evidenziano i diversi posizionamenti delle finestre sui prospetti nord e sud, negli attuali locali camera, bagno e sussistono lievi difformità alla distribuzione interna. Anche al piano primo sono presenti lievi difformità di dimensionamento dei vani, che rientrano nelle tolleranze ammissibili. Infine, si evidenzia un errore grafico del posizionamento del vano scale al piano primo riconducibile al grafico allegato alla variante del 15 dicembre 1969 al Nulla Osta n°201/1968.

Inoltre, emerge anche una lieve difformità nella consistenza del resede prospiciente la via fosso vecchio e alla relativa recinzione oggetto di modifiche con D.I.A. protocollo n°368 del 12 maggio 1999. Per la consistenza, si ritiene però che sia un errore geometrico riportato sul grafico del predetto titolo.

Al fine di rendere conforme tale unità immobiliare, saranno necessari:

- la presentazione al Comune di Cascina di una pratica "SCIA in Sanatoria" ai sensi dell'art.36-bis del D.P.R.380/2001 al fine di regolarizzare tutte le difformità sopracitate. Dovrà altresì essere pagata allo stesso Comune la sanzione amministrativa di € 1.032,00, oltre i diritti di segreteria Comunali/rimborso spese di € 165,00, oltre l'onorario tecnico relativo al redattore della pratica (quantificabile in euro 2300,00 circa);
- Per la difformità relativa al "rapporto aeroilluminante" non verificato del locale soggiorno, potrà essere cambiata la destinazione del locale pranzo in locale soggiorno, e l'attuale locale soggiorno potrà essere destinato a locale di sgombero o simili.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Il fabbricato è dotato di attestato di prestazione energetica, da cui si evince che ricade in "classe energetica G", ma lo stesso è scaduto in data 27 marzo 2024.

Sostanzialmente esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale presentata il 6/07/2012, protocollo n° PI0111792.

Gli Impianti elettrico, idrico/sanitario, termico, e di adduzione del gas non sono dotati delle certificazioni di conformità.

A. PREZZO BASE, CAUZIONE E RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA

I Beni sono posti in vendita senza incanto alle seguenti condizioni:

- **PREZZO BASE: Euro 160.000,00 (centosessantamilaeuro/00);**

In caso di apertura di gara, si prevede un rilancio minimo sull'offerta più alta di Euro 2.000,00 (duemila/00)

Si precisa che tutte le attività saranno effettuate da parte del Liquidatore Giudiziale della Procedura di Liquidazione del Controllata, Dott. Michele Gelli, ad eccezione dell'atto notarile di vendita.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Soggetti legittimati a presentare le offerte

Alla vendita può partecipare chiunque, tranne il debitore, nonché i coniugi se è in comunione legale dei beni con i soci della società stessa, di persona o a mezzo procuratore legale, anche a norma dell'art. 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 notarile da produrre in originale.

I procuratori legali, ex art. 579 c.p.c., possono fare offerte per persona da nominare e, in tali ipotesi, in caso di aggiudicazione, si applicherà l'art. 538 c.p.c.

Modalità di presentazione delle offerte

Le offerte di acquisto dovranno essere presentate, entro il giorno **15 ottobre 2025 alle ore 12,00** in busta chiusa presso lo Studio del Liquidatore Giudiziale posto in Pisa (PI), Via Bonanno Pisano, 85 nei giorni lavorativi (escluso il sabato) nell'orario di ufficio (mattina dalle 9,00 alle 12,00; pomeriggio dalle 15,00 alle 18,00) e previo appuntamento telefonico.

La busta dovrà riportare l'indicazione delle generalità di chi la deposita, nonché la data e l'ora del deposito ed il numero della Procedura Concorsuale (LIQUIDAZIONE CONTROLLATA R.G. N. 1/2024) e la data fissata per la vendita. Le offerte non saranno efficaci se pervenute oltre il termine stabilito e dovranno essere presentate personalmente, anche a mezzo di terzi, oppure a mezzo di mandatario munito di procura speciale anche ai sensi dell'art. 579 c.p.c..

L'offerta inoltre sarà valida solo se accompagnata dal deposito della cauzione di importo pari al 10% del prezzo offerto, effettuato a mezzo assegno circolare intestato a "PROC. CRISI SOVRAIND. 38/2023

" o tramite bonifico bancario da effettuarsi sul C/C n. 00000029919 aperto presso la Banca Popolare di Lajatico – Filiale di Pisa 3 Cisanello, IBAN: IT18Z052321400200000029919 intestato a PROC. CRISI SOVRAIND. 38/2023

), pervenuto sul conto corrente della procedura stessa entro il termine di scadenza di presentazione della domanda.

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

CONTENUTO DELL'OFFERTA E ALLEGATI

I soggetti partecipanti dovranno predisporre le offerte in busta chiusa e sigillata intestata "Offerta per l'acquisto dell'immobile della procedura di liquidazione controllata RG 1/2024", corredata da una marca da bollo da euro 16,00 contenente, a pena d'inammissibilità, quanto segue:

1) i dati dell'offerente:

- se persona fisica: il cognome, il nome, il luogo e la data di nascita, il codice fiscale (ed eventualmente la partita Iva se l'offerta viene effettuata nell'ambito dell'esercizio di impresa o professione), il domicilio, lo stato civile e un recapito telefonico; se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, devono essere indicati anche i corrispondenti dati 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); se l'offerente è minorenne, l'offerta deve essere sottoscritta dai genitori o dal tutore, previa autorizzazione del Giudice Tutelare;
- se società: la denominazione, la sede legale, il codice fiscale, la partita Iva, le generalità del legale rappresentante (corredate da un documento d'identità), un recapito telefonico, allegando altresì la visura camerale ed eventualmente il verbale d'assemblea di autorizzazione all'acquisto se previsto nello statuto.

2) l'indicazione del prezzo offerto, che dovrà essere almeno pari all'offerta indicata nel piano a pena di esclusione dalla partecipazione, del tempo previsto per il pagamento (che non potrà comunque essere superiore a 90 giorni) e della tipologia di pagamento.

3) un proprio recapito telefax o PEC a cui il Liquidatore Giudiziale effettuerà le comunicazioni.

4) All'offerta dovrà essere allegata:

- Assegno circolare per il versamento della cauzione, pari al 10% del prezzo offerto, intestato a "PROC. CRISI SOVRAIND. 38/2023"
- Contabile del versamento della cauzione se effettuato tramite bonifico bancario con numero operazione CRO oppure assegno circolare;
- L'indicazione, qualora l'offerente intenda avvalersene o ne possenga i requisiti, di regimi fiscali agevolati; tali requisiti devono essere certificati allegandoli ad un'istanza a parte che dovrà essere predisposta dall'aggiudicatario;
- La fotocopia di un valido documento di identità del legale rappresentante, una fotocopia della visura C.C.I.A.A. aggiornata ed eventualmente il verbale d'assemblea (qualora ricorra il caso sopra specificato), se società.

5) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta, da esprimersi anche con la semplice indicazione del numero della Procedura e del lotto prescelto per l'offerta stessa, così come indicati nel presente avviso di vendita.

6) l'espressa dichiarazione di aver preso visione e di accettare, senza riserva alcuna, le norme, le condizioni e le informazioni riportate nella perizia di stima e del presente avviso di vendita, documenti visionabili anche sul sito internet www.astegiudiziarie.it e www.portalevenditepubbliche.giustizia.it/

Il presente avviso di vendita ha validità fino al giorno 15/10/2025 ore 12,00.

Le buste contenenti le offerte saranno numerate secondo l'ordine di arrivo e su di esse sarà posta anche l'ora di consegna.

L'esame delle offerte pervenute entro tale termine sarà effettuato, alla presenza dei soggetti interessati, presso lo Studio del Liquidatore Giudiziale posto in Pisa (PI), Via Bonanno Pisano n. 85 il giorno **16/10/2025 alle ore 10:00**.

Nel caso di più offerte potrà partecipare alla gara anche il soggetto che ha effettuato la proposta di acquisto corredata da cauzione del 10% del prezzo offerto a seguito del quale è stato redatto il presente avviso di vendita.

COME SI AGGIUDICA IL BENE

In caso di assenza di altre offerte ovvero di offerte non ritenute accoglibili l'aggiudicazione all'offerente potrà avvenire previa autorizzazione del GD.

In presenza di un'unica offerta valida, pari o superiore al prezzo base, la stessa sarà senz'altro accolta.

In presenza di una pluralità di offerte, ritenute valide, il Liquidatore Giudiziale procederà nell'immediato ad una gara tra i partecipanti da svolgersi al momento dell'apertura delle buste che avverrà presso lo Studio del Liquidatore Giudiziale posto in Pisa (PI), Via Bonanno Pisano n. 85 il giorno 16/10/2025 alle ore 10,00 partendo dal prezzo più alto offerto.

In caso di apertura della gara ogni offerta validamente formulata sarà indicata nel verbale di verifica delle operazioni.

Se la gara non potrà aver luogo per mancanza di adesioni e il prezzo offerto sia pari o superiore al prezzo base, il Liquidatore Giudiziale procederà ad aggiudicare all'offerente che ha presentato il prezzo più alto e nel caso di offerte di pari prezzo procederà ad aggiudicare all'offerente che ha presentato l'offerta per primo.

In ogni caso anche in caso di gara il Liquidatore prima di procedere all'aggiudicazione in favore del miglior offerente sospenderà le operazioni, rimettendo gli atti al G.D. ai fini delle opportune valutazioni.

All'offerente che non risulti aggiudicatario sarà restituito l'assegno depositato come cauzione.

L'offerente la cui proposta viene accolta, ovvero il miglior offerente in caso di gara, diverrà aggiudicatario provvisorio.

In caso d'inadempimento dell'aggiudicatario a qualunque obbligazione derivante dall'aggiudicazione, così come indicate nel presente avviso, questi decadrà da ogni diritto e tutte le somme percepite dalla procedura, e in particolare la cauzione, saranno trattenute a titolo di risarcimento del danno, con riserva di richiesta degli eventuali danni ulteriori.

L'aggiudicatario dovrà, entro il termine di 30 giorni, indicare il notaio designato per la stipula dell'atto di trasferimento ed entro il termine di 90 giorni, addivenire alla vendita definitiva.

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;
- dovranno contattare la banca prescelta almeno 45 giorni prima della presentazione dell'offerta, per consentire lo svolgimento dell'istruttoria bancaria di fido, il cui esito positivo andrà comunicato al partecipante alla vendita in tempo utile per la formulazione dell'offerta. In caso di aggiudicazione, nel decreto di trasferimento sarà conseguentemente fatta menzione, ai sensi e per gli effetti dell'art. 585 ultimo comma c.p.c., che il pagamento del prezzo è avvenuto mediante erogazione del finanziamento e versamento delle somme direttamente alla procedura.

CONDIZIONI DI VENDITA

I beni sono posti in vendita, fermo il disposto dell'art. 2922 C.C., nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, anche in riferimento alla L. n. 47/85, e/o a vincoli o servitù esistenti, abitabilità, licenze, permessi ed autorizzazioni di qualsivoglia genere e alle disposizioni in tema di sicurezza sui luoghi di lavoro e conformità

alla legge di luoghi. La vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misure non potranno dare luogo a risarcimento, indennità o riduzione di prezzo.

La presente vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alla legge vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

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.

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentirlo, alla disciplina dell'art. 4 della legge 28.02.1985, n.47 come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 06/06/2011, n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro i termini di legge (120 giorni).

I beni oggetto di vendita sono meglio e più esattamente descritti in ogni loro parte - ivi compresi i dati catastali e i confini che qui s'intendono integralmente riportati - nella perizia in atti che fa fede per l'esatta individuazione dei beni stessi e per la loro situazione di fatto e di diritto.

Il presente avviso non costituisce offerta al pubblico ex art. 1336 C.C. né sollecitazione del pubblico risparmio ai sensi delle leggi vigenti. Il presente avviso non costituisce obbligo per gli organi della procedura concorsuale o impegno di alienazione nei confronti di eventuali offerenti fino al momento della firma dell'atto di trasferimento e, per questi ultimi, alcun diritto a qualsivoglia prestazione o rimborso compreso il pagamento di mediazioni o consulenze.

Farà carico agli offerenti dimostrare la loro identità personale e i poteri di firma in caso di offerta per conto di società e/o ente di altra natura.

La presentazione dell'offerta comporta la conoscenza del presente avviso, della perizia e degli altri documenti allegati e costituisce accettazione delle condizioni della vendita.

Per quanto non disposto, si applicano, in quanto compatibili, le norme del c.p.c. relative all'espropriazione forzata dei beni immobili.

OBBLIGHI E SPESE DELL'AGGIUDICATARIO

L'aggiudicatario del bene dovrà provvedere al pagamento del saldo del prezzo, detratta la cauzione già versata, entro il termine perentorio di 90 (novanta) giorni decorrenti dalla comunicazione dell'avvenuta aggiudicazione definitiva. L'adempimento dovrà effettuarsi mediante assegno circolare non trasferibile, intestato a "PROC. CRISI SOVRAIND. 38/2023" o tramite bonifico bancario da effettuarsi sul o tramite bonifico bancario da effettuarsi sul C/C n. 00000029919 aperto presso la Banca Popolare di Lajatico - Filiale di Pisa 3 Cisanello, IBAN: IT18Z052321400200000029919 intestato a PROC. CRISI SOVRAIND. 38/2023.

In caso di mancato versamento del prezzo nei termini stabiliti, si procederà ai sensi dell'art. 587 c.p.c. all'emissione dell'atto di trasferimento, che avverrà con atto pubblico., l'aggiudicatario dovrà provvedere al pagamento di tutte le imposte dovute, spese di trascrizione, diritti e marche e quant'altro necessario per remissione, registrazione e trascrizione dell'atto di trasferimento e relative voltture catastali. In caso di mancato versamento delle spese e imposte di cui sopra nei termini stabiliti, non si potrà effettuare il trasferimento del bene ed il Liquidatore Giudiziale rimetterà gli atti al Giudice Delegato.

Conseguentemente l'eventuale esistenza di vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere (ivi compresi quelli urbanistici), per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti o non presenti nella perizia di stima, non potranno dare luogo a nessun risarcimento, indennità e/o riduzione del prezzo, essendosi tenuto conto di tale alea nella determinazione del valore dei beni.

Per la stipula notarile il Liquidatore Giudiziale fornirà esclusivamente la perizia di stima, il provvedimento che autorizza la vendita e il verbale di aggiudicazione: qualunque altro documento che il notaio dovesse ritenere necessario per la stipula dovrà essere fornito a cura e spese dell'acquirente.

La sanatoria di irregolarità edilizie, urbanistiche, planimetriche, conformità catastali, conformità impiantistiche, di certificazione energetica e quant'altro, ove presenti, resta a carico e onere dell'acquirente così come l'adeguamento di ogni difformità a prescrizioni di legge, atti della P.A. e regolamenti.

Qualora, per procedere alla stipula notarile, fosse necessario ottenere la conformità della intestazione catastale e/o della planimetria depositata in catasto nonché l'attestato di prestazione energetica o il certificato di destinazione urbanistica tutte le relative spese e incombenze saranno a carico dell'aggiudicatario.

La presentazione di offerta comporta la manleva per la procedura da ogni responsabilità per eventuali irregolarità e/o difformità urbanistiche, architettoniche, paesaggistiche, idrogeologiche non sanabili anche se non emergenti dalla perizia di stima.

L'acquirente assume interamente a proprio carico le conseguenze e gli oneri di tutte le violazioni di legge connesse allo stato di fatto e di diritto dei beni acquistati, anche se non evidenziate nella perizia di stima.

La liberazione dell'immobile da eventuali beni presenti al suo interno è a cura e onere dell'acquirente.

Si ricorda che chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente.

L'espletamento delle formalità di cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie e di qualsiasi altra iscrizione o trascrizione conseguenti all'atto di trasferimento, avverrà a cura e spese dell'aggiudicatario.

La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali.

AVVERTENZE AI SENSI DEL D. Lgs. N° 196/2003

Ai sensi dell'Art.13 del D. Lgs N° 196/2003 con il presente avviso si informa che:

- i dati raccolti sono destinati alla necessità di promuovere il bene immobile al fine della presentazione di eventuali offerte;
- il conferimento dei dati è onere dell'offerente per la partecipazione all'asta nonché per gli adempimenti successivi;
- il soggetto a cui i dati possono essere comunicati è il Liquidatore Giudiziale.

Maggiori informazioni potranno essere reperite dal sito www.astegiudiziarie.it, compresa la perizia di stima dell'immobile, indicando il Tribunale competente (Pisa) ed il numero della procedura o richieste presso lo studio del Liquidatore Giudiziale.

Visita dell'immobile:

L'immobile potrà essere visitato previo appuntamento con il Liquidatore Giudiziale.

Publicità:

Ai sensi dell'art. 490 c.p.c il presente avviso di vendita, contenete 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 leggi vigenti.

Lì, Pisa 29/05/2025

IL LIQUIDATORE GIUDIZIALE

Dott. Michele Gelli