

AVVISO DI VENDITA

LIQUIDAZIONE CONTROLLATA N. 25/2022

Il Dott. Marcello Lupetti, in qualità di liquidatore giudiziale della procedura in epigrafe

AVVISA

- Che pone in vendita competitiva nell'ambito della procedura sopra indicata, il seguente bene immobile:

LOTTO UNICO: VENDITA DELLA PROIPRIETA' 1/1 DI USUFRUTTO

UBICAZIONE

Comune di Bientina (PI) – Via del Monte est.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'unità immobiliare ad uso residenziale fa parte di un edificio per appartamenti elevato su 2 piani fuori terra oltre a mansarde e seminterrati, edificato tra il 1980 ed il 1985.

È ubicato nella frazione denominata Quattrostrade, in una traversa privata di via del Monte est.

Nella maggior consistenza di sette appartamenti con ingresso indipendente e resede esclusivo, la proprietà oggetto di perizia, è costituita da un'unità immobiliare collocata al piano primo dell'ala nord del fabbricato. Garage seminterrato, avente accesso sul fronte nord da resede esclusivo.

L'appartamento, al suo interno, è composto da: ingresso in open space, costituito da soggiorno, con camino, pranzo ed angolo cottura, in diretta comunicazione un locale ripostiglio ed il disimpegno notte. Terrazza sui lati est e nord, con accesso mediante porte finestra. Due camere matrimoniali e due bagni, di cui uno con accesso da una camera.

Al piano seminterrato, è collocato un ambiente, originariamente ad uso autorimessa, che a seguito di modifiche esterne, non è più fruibile da mezzi a ruote, con attuale destinazione funzionale di sgombero/lavanderia. Ampio resede esclusivo su due lati dell'unità, prevalentemente pavimentato, oltre a viabilità di penetrazione a comune con altre unità.

ASPETTO COSTRUTTIVO

Sotto il profilo costruttivo, trattasi di edificio con struttura in muratura portante e calcestruzzo armato con finitura intonacata e tinteggiato. Solai in latero cemento, copertura a padiglione con tegole in laterizio. Le strutture da esame visivo appaiono idonee e ben mantenute. Gli infissi sono in legno, con persiane sempre in legno.

ASPETTO DIMENSIONALE

Le dimensioni dei locali sono ampie e gli stessi risultano idonei all'uso.

IMPIANTI

Gli impianti risultano conformi all'epoca della realizzazione, ad esclusione di integrazione dell'impianto elettrico con fotovoltaico certificato. Impianto di riscaldamento con pompa di calore, eseguito in regime di superbonus. Funzionante ma datato l'impianto di approvvigionamento idrico, presumibilmente con tubi in ferro.

RAPPRESENTAZIONE CATASTALE

Il fabbricato è stato edificato in forza della C.E. n° 39/1980, successiva variante di fine lavori n° 32/1985 del 04/04/1985. Autorizzazione di Abitabilità del 12/03/1985. Con Autorizzazione Edilizia n°16/1993 del 13/02/1993, sono state apportate variazioni al resede ed alle recinzioni. Con CILAS n° 92/2022, sono stati eseguiti interventi di efficientamento energetico, fine lavori del 04/06/2024.

Sotto il profilo catastale, è censita all'Agenzia delle Entrate di Pisa, catasto fabbricati del Comune di Bientina, foglio n° 22, particella 493 subalterno 1 graffata alla particella 494, categoria A/2, classe 1, consistenza 5,5 vani, rendita € 582,31. Particella 493 subalterno 19, categoria C/6, classe 1, consistenza 56 mq, rendita € 185,10. Planimetrie depositate in data 13/03/1985.

ATTUALE PROPRIETA' DELL'USUFRUTTO

•

di Usufrutto per 1/1;

Diritto

DIFFORMITA' RILEVATE

Da rilievo tecnico eseguito in data 25/10/2024, sono emerse alcune difformità non sostanziali. Nello specifico trattasi della realizzazione di un secondo servizio igienico all'interno dello studio, con la relativa apertura di una porta verso una camera e la realizzazione di una parete interna per la creazione di un ripostiglio nel ridetto vano. Esternamente, il parapetto della scala di accesso è stato sostituito da balaustra in metallo, apportando quindi una variazione prospettica. Al piano seminterrato, risulta, non realizzata una finestra sul fronte ovest, che fu rappresentata nei grafici di cui alla concessione edilizia.

CRITERI DI STIMA

La stima del valore di usufrutto è costituita da una formula finanziaria che tiene di conto di specifici parametri. La logica è quella di capitalizzare la rendita netta fruibile da un bene per il numero di anni di speranza di vita dell'usufruttuario. La rendita lorda usualmente è considerata dal canone di affitto percepibile dal bene, che può essere determinato dalle tabelle OMI riferite alla zona in oggetto. La rendita netta è data dalla rendita lorda, meno le spese. Le spese sono in estimo identificate con parametrizzazione di specifici valori che nella media sono:

imposte in cedolare secca 21%

IMU,

quota di manutenzione 10%;

quota di reintegrazione 1,5%;

quota di assicurazione 0,5%;

spese di amministrazione e sorveglianza 5%;

perdita media per sfritto e inesigibilità 3%.

Calcolo IMU:

Rendita catastale € 767,41, aliquota 1,05% IMU € 1.353,71 anno 2024

Valori di locazione da tabelle OMI:

Da tabella OMI allegata risulta una forbice di valore di locazione per immobili simili nella zona, riferito al primo semestre 2024 di €/mq 3,5 – 4,6

Valori di compravendita da tabelle OMI

Da tabella OMI allegata risulta una forbice di valore di compravendita per immobili simili nella zona, riferito al primo semestre 2024 di €/mq 1.100 – 1.300

Aspettativa di vita da tabella istat 2024

Età 63 anni, aspettativa di vita da tabella istat risulta 23,657 anni

PARAMETRI DI APPREZZAMENTO

Non si evidenziano particolari caratteristiche che possano determinare un valore superiore ai valori medi di mercato, la tipologia edilizia, avente ingresso indipendente e spazi esterni, risulta comune alla maggioranza delle abitazioni della zona. Risulta tuttavia, di valore superiore alla media locale, la presenza di impianto fotovoltaico e l'ammodernamento dell'impianto di climatizzazione invernale.

PARAMETRI DI DEPREZZAMENTO PER CARATTERISTICHE INTRINSECHE

Le difformità edilizie riscontrate determinano, non commerciabilità del bene. In materia edilizia, è tuttavia possibile compravendere evidenziando in atto dette difformità, che andranno a costituire un deprezzamento del valore, pari ad i costi di sanatoria. In ambito catastale, la presenza di un secondo bagno e ripostiglio, va a determinare la difformità planimetria in ordine al numero dei vani e di conseguenza alla rendita. È pertanto, necessario operare con l'adeguamento mediante Denuncia di Variazione per modifica distributiva degli spazi interni e conseguente presentazione di nuova planimetria e ricalcolo del numero dei vani e della rendita. Tale attività non inciderà sul valore stimato, ma costituirà un costo tecnico necessario per rendere il bene compravendibile. Altro parametro deprezzante, è costituito dal fatto che il valore ricercato è riferito al diritto di usufrutto, che si estinguerà alla morte del dante causa. In diretta conseguenza, l'appetibilità commerciale del bene, e quindi il peso della componente "domanda" nella determinazione del valore di mercato sarà estremamente sfavorevole.

PARAMETRI DI DEPREZZAMENTO PER CARATTERISTICHE ESTRINSICHE

Non si evidenziano particolari caratteristiche che possano determinare un valore inferiore ai valori medi di mercato.

CALCOLO DEI COSTI DELLA SANATORIA

Per quanto rilevato, le difformità riscontrate in ambito edilizio, necessitano di sanatoria mediante Accertamento di Conformità. La procedura presuppone la predisposizione di domanda di Accertamento di Conformità, comprensiva di elaborati grafici, relazioni, e quanto previsto dalle norme in materia. Tale attività ha un costo tecnico medio provinciale di circa 3.000,00 €.

Alla parcella professionale, si dovranno sommare i diritti di segreteria comunali, attualmente pari ad € 350,00, due marche da bollo da 16 €, l'oblazione compresa tra € 1.000 ed € 5.000

VALORE USUFRUTTO AI FINI FISCALI

Il valore ricercato, sarà determinato dal coefficiente di cui al decreto direttoriale datato 21 dicembre 2023, pubblicato nella Gazzetta ufficiale n. 302 del 29 dicembre 2023, riferito al diritto di usufrutto. Detto parametro in funzione dell'età di anni 63 attribuisce il 55% all'usufruttuario ed i 45% al nudo proprietario.

Valore di mercato proprietà € 181.250 quota usufrutto = € 181.250 x 55% = € 99.687,5 detto valore può essere calcolato in base alla rendita catastale rivaluta (prezzo valore) ed ammonterebbe in caso di acquisto con beneficio prima casa ad € 767,41 x 115 x 55% = € 48.538,68 é ragionevole determinare il costo di imposta derivante dall'acquisto del valore di usufrutto, nella misura del 9% di registro da calcolarsi sulla media del valore fiscale minimo e massimo applicabili, risultante $(€ 99.687,50 + € 48.538,68) : 2 = € 74.113,09 \times 9\% = € 6.670,18$.

Per tutto quanto sopra esposto, il tecnico estimatore, valutata le difformità edilizie sanabili, viste come deprezzamento del valore commerciale del bene, le difformità catastali, quale costo ante compravendita che pertanto non incideranno sul valore, assimilato il valore di usufrutto ad una rendita netta capitalizzata per il numero di anni si aspettativa di vita, valuta in € 56.462,96 lordi il valore di usufrutto, ai quali detrarre una media ipotizzabile di imposte pari ad € 6.670,18, con risultante quale valore ricercato:

€ 49.792,78 (euro quarantanovemilasettecentonovantadue/78)

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

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

– **PREZZO BASE: Euro 49.792,78 (quarantanovemilasettecentonovantadue/78);**

– **Offerta minima: 37.344,59 (trentasettemilatrecentoquarantaquattro/59)**

In caso di apertura di gara, si prevede un rilancio minimo sull'offerta più alta di Euro 1.000,00 (mille/00)

Si precisa che tutte le attività saranno effettuate da parte del Liquidatore Giudiziale della Procedura di liquidazione del patrimonio, Dott. Marcello Lupetti, 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 27 novembre 2025 alle ore 12,00 in busta chiusa presso lo Studio del Liquidatore Giudiziale posto in Pontedera (PI), Piazza Gronchi n. 3 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 N. 25/2022) 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 "PROCEDURA N. 25/2022" o tramite bonifico bancario da effettuarsi sul C/C n. 736871 aperto presso la Banca Centro Toscana – Umbria Cred. Coop., IBAN: IT44E0707571130000000736871 "Procedura n.25/2022", 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 degli immobili della procedura di liquidazione controllata n. 25/2022*", 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 "PROCEDURA N. 25/2022"
- 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 posseda 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

Il presente avviso di vendita ha validità fino al giorno 27/11/2025 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 Pontedera (PI), Piazza Gronchi n. 3 il giorno 28/11/2025 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 Pontedera (PI), Piazza Gronchi n. 3 il giorno 28/11/2025 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 vigente, 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, purchè 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 "PROCEDURA N.25/2022" o tramite bonifico bancario da effettuarsi sul o tramite bonifico bancario da effettuarsi sul C/C n. 736871 aperto presso la Banca Centro Toscana – Umbria Cred. Coop. , IBAN: IT44E0707571130000000736871 "Procedura n.25/2022"

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 volture 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.

Pubblicità:

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. Marcello Lupetti

