

TRIBUNALE DI PISA

Volontaria Giurisdizione

AVVISO DI VENDITA COMPETITIVA IMMOBILIARE

Procedura di liquidazione ex art. 14 ter legge 3/2012 – RG n. 1003/2019

Giudice Delegato: Dott. Marco Zinna

Liquidatore e custode: Dott.ssa Katuscia Orsucci

Beni oggetto di vendita			
LOTTO	N. UNICO		
Ubicazione:	Terricciola (Pi) - via Solferino		
Descrizione sintetica:	Appartamento, garage e terreno		
Diritto ceduto:	Proprietà	Quota 1/1	
Disponibilità del bene:	occupato		
Valore di perizia:	€ 96.000,00	Perizia del	23.06.2020
		Ctu	Geom. Danilo Palumbo
Prezzo base	€ 96.000,00	Offerta minima	€ 72.000,00
Cauzione minima	10% del prezzo offerto	Rilancio minimo	€ 2.000,00
Liquidatore e Custode	Dott.ssa Katuscia Orsucci con studio in Santa Maria a Monte, via Francesca n. 446/g, telefono 0587/354860, cell. 344/1230449, e Pec katuscia.orsucci@procedurepec.it ed e-mail katuscia@studio-orsucci.it		
Visite 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 (1003/2019), e compilando i campi richiesti.		
Modalità di vendita:	<u>vendita asincrona telematica</u>		
Gestore della vendita telematica:	Aste Giudiziarie Inlinea Spa con sede in Livorno (Li), via delle Grazie n. 5, telefono 0586/20141, fax 0586/201431, e-mail info@astegiudiziarie.it , sito: www.astetelematiche.it		
Termine presentazione offerte	giorno	09/07/2026	Ore 13:00
Deliberazione sulle offerte ed eventuale gara	giorno	10/07/2026	Ore 10:00

La Dott.ssa Katuscia Orsucci Liquidatore Giudiziale della Procedura di liquidazione ex art. 14 ter legge 3/2012 in epigrafe,

- visto l'articolo 14-novies Legge n. 3/2012;
- visto il programma di liquidazione approvato ed in esecuzione degli atti ad esso conformi come disposto dal Dott. Giovanni Zucconi, Giudice Delegato all'epoca dell'apertura della procedura,
- visto l'autorizzazione del Giudice Delegato Dott. Marco Zinna rilasciata anche a modifica del programma di liquidazione

avvisa

che il giorno 10.07.2026 alle ore 10:00 in **Santa Maria a Monte (Pi), Via Prov.le Francesca n. 446/g Fraz. Montecalvoli** presso il proprio studio si procederà alla vendita dei beni appresso descritti nelle condizioni di fatto e di diritto in cui gli stessi si trovano, anche in relazione alla Legge n. 47/1985 e sue successive modificazioni e integrazioni nonché al D.P.R. 380/01 ed al D.M. n. 37/2008 e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c., come risulta dalla relazione tecnico estimativa redatta dal Geom. Danilo Palumbo la cui consultazione è requisito essenziale per la partecipazione alla vendita e disponibile presso lo studio del Liquidatore e sui siti internet www.astegiudiziarie.it e www.tribunale.pisa.it.

Le offerte di acquisto dovranno essere presentate entro le ore 13.00 del giorno 09/07/2026.

Ai sensi dell'articolo 14-novies Legge n. 3/2012 tutte le attività saranno effettuate da parte della Dott.ssa Katuscia Orsucci Liquidatore Giudiziale della Procedura.

Beni oggetto di vendita

Lotto Unico

I beni oggetto di vendita sono costituiti dai seguenti immobili per **l'intera e piena proprietà**:

- **Bene n. 1** – appartamento e garage ubicati a Terricciola (PI) - Via Solferino n.102, fraz. Soianella
- **Bene n. 2** – terreno ubicato a Terricciola (PI) - Via Solferino snc, fraz. Soianella

Descrizione del bene

Bene n. 1

Trattasi di una unità immobiliare per civile abitazione facente parte di un più ampio corpo di fabbrica condominiale denominato "B" negli elaborati progettuali che lo contraddistinguono, elevato su due piani fuori terra, oltre ad un piano seminterrato. L'appartamento in questione risulta essere la terza unità contando da sinistra verso

destra per chi guarda il prospetto principale dell'edificio, è posto al piano primo (secondo fuori terra) del maggior quartiere di cui sopra e si compone da ingresso in soggiorno-pranzo, cucina con ripostiglio, disimpegno notte, due camere ed un bagno, oltre a due balconi posti sui lati sud-ovest e nord-est comunicanti rispettivamente con i locali soggiorno/pranzo, cucina e con una delle due camere.

È altresì compreso nella proprietà, quale pertinenza dell'appartamento sopra descritto, un locale ad uso garage, identificato come la terza unità da sinistra verso destra per chi guarda il prospetto posteriore del fabbricato condominiale

L'accesso alle unità di cui sopra avviene da prima dalla Via Solferino e poi tramite resede e spazi di manovra condominiali; inoltre per l'appartamento è garantito l'accesso al piano primo mediante una scala esterna esclusiva, con accesso da vialetto a comune con le unità costituenti il fabbricato "B".

Il quartiere è posto a ridosso dell'abitato della Frazione di Soianella, pertanto sono presenti nelle vicinanze servizi di primaria necessità ed infrastrutture adeguate, necessarie per la godibilità del bene.

Bene n. 2

Trattasi di appezzamento di terreno agricolo, in sito semi-pianeggiante, di forma pressoché rettangolare, attualmente incolto ma avente le caratteristiche di orto per auto consumo.

L'accesso a detto terreno avviene da prima dalla viabilità pubblica di Via Solferino e poi tramite resede condominiale (descritto al bene n.1 - sub.2) e stradetta poderale esistente sul lato nord-ovest.

Rappresentazione Catastale: i beni oggetto di vendita sono rappresentati al Catasto del Comune di Terricciola:

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	4	1103	12		A2	2	5,5 vani	95 mq	€ 448,80	1	
	4	1103	16		C6	2	22 mq	25 mq	€ 79,53	S1	
Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie Ha are ca	Reddito	Reddito	Graffato	

								domini- cale	agra- rio	
	4	1114		Vigneto	2	00 04 95	€ 3,45	€ 2,94		

Corrispondenza catastale: giusta le risultanze della perizia redatta dal Ctu Geom Palumbo Danilo.

Bene n. 1: non sussiste corrispondenza catastale.

Sulla base della planimetria catastale reperita dell'appartamento e dalle verifiche condotte sul posto, il CTU ha dichiarato la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale conservata in atti, nonché in riferimento ai dati identificativi catastali dell'unità oggetto di procedura.

Per quanto è attinente il garage, il CTU ha dichiarato la NON corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la relativa planimetria catastale conservata in atti, in quanto si è riscontrato un ampliamento del locale garage così come assentito, utilizzando uno spazio di intercapedine già presente all'epoca della costruzione dell'immobile, all'interno del quale è stato ricavato altresì un locale con servizio igienico comunicante.

Le difformità di cui sopra potrebbero non risultare sanabili.

Bene n. 2: non sussiste corrispondenza catastale.

Non vi è corrispondenza tra la qualità di coltura indicata in visura catastale (vigneto) e quella effettivamente presente sul posto (incolto).

Confini:

Bene n. 1: l'appartamento confina con proprietà ***** , ***** , ***** , parti condominiali (sub.3-B.C.N.C.), salvo se altri.

Il garage confina con proprietà ***** , ***** e ***** , parti condominiali (sub.4-B.C.N.C.), salvo se altri.

Bene n. 2: il bene confina con proprietà ***** , ***** e ***** per due lati, con proprietà ***** e proprietà ***** , salvo se altri.

Provenienza:

Bene n. 1: il bene è pervenuto al debitore in comunione legale con il coniuge con atto di compravendita del 28/07/2006 numero di repertorio 31257/9039 Notaio Anna Gaudio sede Ponsacco trascritto a Livorno il 02/08/2006 nn. 17635/10195.

Bene n. 2: il bene è pervenuto al debitore in comunione legale con il coniuge con atto di compravendita del 09/06/2008 numero di repertorio 33281/10750 Notaio Anna Gaudio sede Ponsacco trascritto a Livorno il

12/06/2008 nn. 10178/5969.

Servitù, limitazioni d'uso:

Bene n. 1: tutti i condomini del fabbricato hanno diritto di accedere al tetto, al fine di ordinaria manutenzione e installazione di impianti, tramite le botole e i lucernari esistenti nelle unità abitative rappresentate dai subalterni 8 e 11 della particella 1103.

Al di sotto del vialetto condominiale al piano terra e nel piazzale condominiale al piano seminterrato, sono state realizzate tre tubazioni interrate principali di scarico dei liquami delle acque bianche, mentre nelle singole proprietà dei vari condomini, precisamente nei giardini esclusivi posti sul lato sud-ovest, sono state realizzate le tubazioni secondarie delle acque bianche di scarico e il passaggio delle tubazioni dell'energia elettrica, nei garages passano invece gli scarichi delle acque nere e la tubazione dell'acquedotto delle unità abitative sovrastanti a quelle ubicate al piano terra.

Inoltre nel resede condominiale retrostante al fabbricato "B", precisamente quello identificato dal subalterno 4, trovano collocazione i pozzetti degrassatori di scarico delle cucine (solo del fabbricato "B") con l'uscita convogliata, insieme alla tubazione delle acque nere, nel depuratore condominiale (esclusivo del fabbricato "B") con scarico finale attualmente nella fossa campestre passante sul confine del lato nord-ovest del complesso e collegata con il Botro a valle. Detto depuratore è ubicato anch'esso nel resede condominiale identificato dal subalterno 4 e precisamente all'estremità nord di tale resede (depuratore non funzionante all'epoca della perizia).

Sono a carico, in quota parte, dei singoli condomini del fabbricato "B" tutte le spese che verranno per la necessaria manutenzione, nonché il mantenimento e rinnovamento di tali tubazioni e per il mantenimento e ripulitura del depuratore.

Bene n. 2: esiste servitù di passo pedonale e carrabile e da passaggio di condutture a favore dei terreni identificati al Fg.4 Part.ile 1111, 1112, 1113, 1114 e 1115, ex art. 1062 cc, sulla stradetta poderale posta a nord-ovest di tali terreni.

Parti comuni:

Bene n. 1: l'appartamento e il garage risultano inseriti in un contesto condominiale; pertanto ai medesimi fanno capo la quota parte proporzionale al valore millesimale della proprietà delle parti comuni dell'intero edificio, come per legge e per consuetudine, con particolare riguardo al sedime del fabbricato, alle strutture, ad una striscia di resede condominiale, destinata a marciapiede e/o banchina stradale, adiacente alla Via Solferino sul lato sud-ovest del complesso, identificata dalla Particella 1103 sub.1, quale B.C.N.C. ai subalterni

8,10,11,12,13,14,16,17,18,19,20,22,23,24 e 25; al resede condominiale destinato a viabilità e sosta, ubicato sul lato nord-ovest ed identificato dalla particella 1103 sub.2 quale B.C.N.C. ai subalterni 5,8,10,11,12,13,14,16,17,18,19,20,22,23,24 e 25; al vialetto condominiale di accesso alle unità abitative del fabbricato "B", identificato dalla particella 1103 sub.3 quale B.C.N.C. ai subalterni 8,10,11,12,13 e 24; e al resede condominiale posto sul retro del complesso, lato nord-est, destinato in gran parte a piazzale carrabile dal quale hanno accesso i garages ed i posti auto, ed in piccola parte a verde, il tutto identificato dalla particella 1103 sub.4 quale B.C.N.C. ai subalterni 14,16,17,18,19 e 25; così come pervenuti al debitore ed in riferimento a quanto risulta iscritto e trascritto.

Si precisa inoltre che sono a carico, in quota parte, dei singoli condomini del fabbricato "B" tutte le spese che verranno per la necessaria manutenzione, nonché il mantenimento e rinnovamento delle tubazioni di scarico e adduzione e per il mantenimento e ripulitura del depuratore.

Bene n. 2: il bene non risulta né inserito in un contesto condominiale, né sono presenti parti comuni oltre quanto definito per legge e consuetudine.

Vincoli o oneri condominiali:

Bene n. 1: sono presenti vincoli od oneri condominiali;

Bene n. 2: non sono presenti vincoli od oneri condominiali

Stato conservativo:

Bene n. 1: il bene si presenta in uno stato conservativo discreto, considerata l'epoca della sua costruzione (ultimato 2006), almeno per quanto riguarda le sue finiture sia interne che esterne; gli impianti sono in un sufficiente stato di conservazione e conformi all'epoca della loro realizzazione. Il Ctu ha acquisito le certificazioni degli impianti, ma non ha potuto verificarne la congruità con quanto presente sul posto in quanto non si sono reperiti schemi e specifiche tecniche relativi a tali impianti; quindi non ha potuto verificare se gli impianti hanno subito modifiche rispetto alla loro originaria consistenza.

I locali sono ben aerati ed illuminati, godono di rifiniture contemporanee in discreto stato manutentivo, sono sufficientemente ampi e ben distribuiti, l'esposizione è buona in ordine alla dislocazione dei locali rispetto ai punti cardinali. Le finiture esterne del bene sono da considerarsi soddisfacenti anche se necessitano di alcuni piccoli interventi di manutenzione ordinaria tra i quali riprese di intonaco e tinteggiature.

Bene n. 2: trattasi di appezzamento di terreno agricolo, in sito semi-pianeggiante, di forma pressoché rettangolare, di tipo incolto. Il terreno non risulta recintato, ma in parte delimitato con pali di legno.

Caratteristiche costruttive prevalenti:

Bene n. 1: l'unità immobiliare in oggetto è posta al piano primo di un più ampio edificio di forma rettangolare elevato di due piani fuori terra oltre ad un piano seminterrato; l'edificio risulta libero su quattro lati e gode di buona esposizione rispetto ai punti cardinali, lo stesso è costituito in parte da una struttura portante in cemento armato ed in parte da una struttura in muratura ordinaria (per quanto rilevabile visivamente); tale struttura, per quanto è stato possibile accertare, risulta essere in buono stato conservativo.

Le strutture orizzontali dell'immobile sono costituite da solai in latero-cemento, con finitura ad intonaco civile per le superfici in vista, la copertura è costituita da un manto in tegole del tipo portoghesi o similari e la medesima, in ordine alle informazioni che si è potuto reperire, non risulterebbe coibentata.

Le tramezzature interne sono in laterizio forato, intonacate al civile; le pavimentazioni risultano essere in grès porcellanato nei locali della zona giorno ed in parquet prefinito a listelli, levigato in opera nei locali della zona notte (compreso il disimpegno notte) con relativi battiscopa, in grès ceramico o monocottura nel bagno, in klinker o similare nei balconi e nei camminamenti esterni; tutto in buono stato conservativo. Nei locali bagni e cucina vi è ricorso all'utilizzo di rivestimenti in grès ceramico o monocottura anch'essi in buono stato conservativo.

Gli infissi esterni sono in legno con vetro camera, dotati di persiane anch'esse in legno e zanzariere; gli infissi interni sono in legno, il tutto in buono stato conservativo.

La scala esterna di uso esclusivo che consente l'accesso all'unità immobiliare, realizzata in parte con struttura in c.a. ed in parte in muratura intonacata al civile e tinteggiata, presenta gradini rifiniti in pietra serena o similare. Le soglie ed i davanzali delle porte e delle finestre sono in pietra serena o similare, le pavimentazioni esterne in klinker o similare, il tutto in un discreto stato conservativo.

L'impianto elettrico è in traccia, mentre quello termo-idro sanitario è costituito da caldaia e termosifoni, è presente gas metano. Gli impianti sopra citati sono conformi all'epoca della loro realizzazione poiché si è reperita copia delle certificazioni degli impianti allegate all'agibilità dell'immobile, ma il Ctu non ha potuto verificarne la congruità con quanto presente sul posto in quanto non ha reperito schemi e specifiche tecniche relativi a tali impianti.

E' presente nel locale soggiorno/pranzo uno split per il condizionamento.

Bene n. 2: trattasi di appezzamento di terreno agricolo, in sito semi-pianeggiante, di forma pressoché rettangolare, incolto ma avente le caratteristiche di orto per auto consumo.

Stato di occupazione: occupato del debitore e dal coniuge.

Precisazioni:

Bene n. 1: spetta all'unità abitativa oggetto della presente, l'uso esclusivo di un posto auto, ubicato nel piazzale condominiale identificato dalla particella 1103 sub.4, contraddistinto detto posto auto con il numero 5 e meglio individuato con colore verde nella pianta illustrativa allegata all'atto ai rogiti del Notaio Anna Gaudiano in Ponsacco del 28.07.2006 Rep.31.257/9.039.

L'utilizzo del posto auto sopra richiamato non è attualmente possibile in quanto su detto resede, identificato dal sub.4 si è verificato un evento franoso che ha interessato buona parte del resede condominiale.

L'evento franoso a nord del fabbricato di cui è parte il bene in parola ha interessato sia il predetto sub.4 che il sub.2 (parte) e ha danneggiato il depuratore delle acque reflue provenienti dal condominio, il quale tra l'altro non risulta essere più funzionante.

La causa promossa da alcuni condomini contro il progettista dell'opera, l'allora promotore dell'intervento e l'impresa esecutrice, pendente presso il Tribunale di Pisa all'epoca della perizia, è stata archiviata.

Bene n. 2: il Ctu ha precisato che nel corso delle operazioni peritali non è stato possibile individuare con certezza i confini reali tra le particelle, poiché quest'ultimi non risultano individuati (presenza di alcuni pali in legno a parziale delimitazione dei confini). L'esatta posizione delle linee di confine potranno essere quindi determinate a seguito di specifico rilievo strumentale di riconfinamento, che all'atto delle operazioni peritali non è stato effettuato.

Inoltre il medesimo ha altresì evidenziato che non sono stati eseguiti saggi e non sono state acquisite evidenze circa la presenza o meno nel sottosuolo di fenomeni di inquinamento, abbandono rifiuti, interrimento di sostanze tossiche e/o nocive o comunque ogni e qualsiasi condizione che determini contaminazione dei suoli, non garantendo quindi il rispetto dello stato di fatto del bene a tali elementi ed agli effetti delle disposizioni relative ai terreni contenute nel D.Lgs. 152/2006 e D.Lgs 4/2008 e s.m.i., lo stato in cui si trova oggi il terreno, non permette di verificare la presenza di abbandono di rifiuti nel soprassuolo dello stesso.

Situazione urbanistica e regolarità edilizia: giuste le risultanze della perizia del Ctu Geom Palumbo Danilo.

Normativa urbanistica: il maggior edificio di cui fanno parte l'appartamento e il garage oggetto di procedura ricade all'interno delle Aree Urbanizzate consolidate e di recente formazione - meglio Aree di recente formazione di completamento, normate dall'art.34 delle N.T.A. del vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Terricciola. Nessun vincolo urbanistico.

Il terreno, in ordine al vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Terricciola, ha la seguente destinazione urbanistica, così come peraltro risultante dal C.D.U. rilasciato in data 25/01/2020: Zone agricole collinari settentrionali articoli da 1) a 10) delle N.T.A. Nessun vincolo urbanistico.

Regolarità edilizia bene n. 1:

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

Il maggior edificio di cui sono parte l'appartamento e il garage, è stato edificato con Concessione Edilizia n.1483 rilasciata dal Comune di Terricciola in data 26/06/2004 per la costruzione di un complesso edilizio comprendente n.2 fabbricati per complessive n.9 unità abitative; successivo Permesso di Costruire n.31 rilasciato dal Comune di Terricciola in data 21/07/2006 quale variante in corso d'opera alla C.E. 1483/2004; Variante in corso d'opera del 25/07/2006 prot. n.0004046 ai sensi dell'art. 83 comma 12 della L.R.T. n.1/2005 e comunicazione di fine lavori presentata al predetto Comune in data 27/07/2006 prot. 0004092.

Si precisa che per il fabbricato "B" di cui sono parte i beni oggetto di procedura, è stata depositata presso il Comune di Terricciola, Attestazione di Abitabilità ai sensi dell'art. 86 della L.R.T. n.1/2005 in data 26/01/2007 prot. 0000416.

In relazione ai titoli sopra citati il Ctu ha riscontrato delle difformità tra il rilievo condotto sul posto e quanto riportato nei grafici allegati all'ultimo titolo edilizio, ovvero rispetto alla Variante in corso d'opera del 25/07/2006 prot. 4046.

Per quanto riguarda l'unità immobiliare ad uso residenziale del piano primo, il Ctu precisa che dal confronto di cui sopra è emerso che vi sono alcune modeste traslazioni di pareti interne ai locali, rientranti però nella tolleranza ammessa dalla normativa vigente; così come per lo spostamento di alcune aperture sia interne che esterne. Le difformità riscontrate a tale unità immobiliare si riferiscono all'insufficiente rapporto aero-illuminante della camera più piccola (posta a sud-est dell'unità) il quale è risultato essere inferiore al 1/8 prescritto dalla normativa vigente in materia. Il Ctu precisa che tale difformità non può essere ammessa a sanatoria in quanto incide sui requisiti igienico sanitari minimi inderogabili; pertanto al fine di definire quanto sopra evidenziato si dovrà procedere con la modifica della superficie della camera di che trattasi, riducendo quella esistente, in modo tale che l'attuale superficie della finestra possa soddisfare il requisito di 1/8 della nuova superficie della camera, o alternativamente si dovrà procedere, se possibile, con l'ampliamento della medesima finestra, che, comportando una modifica prospettica e quindi estetica del maggior edificio di cui è parte l'unità oggetto di procedura, dovrà essere preliminarmente approvata dall'assemblea condominiale e dall'Amministrazione Comunale in quanto modifica architettonicamente rilevante.

Per quanto riguarda il locale garage ubicato al piano seminterrato del maggior edificio, il Ctu ha riscontrato in

primo luogo un diverso dimensionamento dell'apertura di accesso al medesimo, non rientrante nella tolleranza ammessa dalla normativa vigente, ma ammessa a sanatoria edilizia; in secondo luogo il Ctu ha riscontrato la presenza oltre che del sopra citato locale garage (legittimo) di superficie netta pari a circa 21,00 mq, anche di un ulteriore vano con w.c. comunicante, di superficie netta pari a circa 17,00 mq (19,00 mq lordi), posto in continuità con il primo locale, a mezzo di un'ampia apertura a parete. Dalle indagini ed ispezioni svolte dal Ctu presso gli Enti competenti quest'ultimo vano con relativo wc è risultato essere totalmente illegittimo. Tali superfici (illegittime) sono state realizzate sfruttando parte del vuoto tecnico venutosi a creare in seguito alla realizzazione della struttura dell'intero fabbricato.

In merito a quest'ultimo punto, il Ctu precisa che il regolamento edilizio vigente all'epoca del rilascio del titolo abilitativo relativo al corpo di fabbrica di che trattasi, consentiva la realizzazione di: "volumi interrati fino al 30% del volume dell'edificio fuori terra.....e comunque non si potranno realizzare volumi interrati oltre il 40% del volume fuori terra; la differenza fra il 30% e 40% verrà conteggiato nel calcolo del volume".

Dalla consultazione della documentazione in atti, depositata ai fini del rilascio del suddetto titolo, il Ctu ha rilevato che il volume residuo rispetto a quello massimo realizzabile è pari a 140,42 mc (52,00 mq riferiti al caso specifico) ed il volume residuo rispetto a quello massimo realizzabile per i locali interrati (40%) è pari a 147,64 mc (54,68 mq riferiti al caso specifico); ne deriva che potenzialmente le porzioni immobiliari risultate illegittime, potrebbero essere ammesse a sanatoria (19,00 mq attualmente illegittimi contro 52,00 mq residui) ma la conferma di quanto sopra dovrebbe risultare da un accertamento svolto sull'intero edificio, dal quale emerga che non vi sono casi analoghi a questo, che, se confermati, porterebbero con ogni probabilità alla saturazione dei parametri sopra enunciati, con la conseguente impossibilità di sanare quanto risultato illegittimo; in ogni caso però l'utilizzazione dei residui parametri di volume, dovrà necessariamente essere autorizzata da specifica assemblea condominiale.

Ai fini della stima immobiliare e con lo scopo di adempiere al mandato ricevuto, il Ctu non ha considerato nell'attuale consistenza (superficie commerciale) la porzione di immobile risultata illegittima e di prevedere la regolarizzazione di tutto quanto è emerso difforme, fatta eccezione per le superfici illegittime sopra descritte, le quali, in tal caso, andranno necessariamente condotte in pristino.

Dalle ricerche condotte dal Ctu non risultano agli atti istanze di condono non ancora rilasciate per l'immobile oggetto di procedura (l'intero immobile è stato ultimato nell'anno 2006, quindi è escluso da domande di condono). Non ricorrendo le condizioni di cui all'art.40, sesto comma, della Legge n.47 del 28/02/1985 e s.m.i., l'aggiudicatario dovrà provvedere alla demolizione delle opere non conformi la normativa ed i luoghi condotti

in pristino. In subordine potrà regolarizzare le opere conformi qualora ricorrano i presupposti di cui all'art. 209 della L.R.T. n.65/2014 e s.m.i. nei tempi previsti dall'art.46 comma 5 del D.P.R. n.380/2001 e s.m.i..

La demolizione delle opere non conformi non sanabili e l'eventuale regolarizzazione dovranno essere effettuate dall'aggiudicatario prima dell'emissione dell'atto di trasferimento, qualora ciò si renda necessario e su semplice richiesta degli organi della procedura.

Bene n. 2: sul terreno non sono presenti costruzioni. Il Ctu non ha reperito nessun titolo abilitativo o giustificativo.

Nessuna costruzione presente

Circa la consistenza e regolarità urbanistica del suddetto immobile, si fa riferimento alla perizia tecnica, in atti, redatta dal CTU Geom Palumbo Danilo, depositata il 23.06.2020 nel fascicolo telematico della procedura che deve essere consultata dall'offerente sui siti internet www.astegiudiziarie.it e www.tribunale.pisa.it.

Sicurezza degli impianti e certificazione energetica

Il Ctu ha rilevato che gli impianti sono conformi all'epoca della loro realizzazione poiché ha reperito copia delle certificazioni degli impianti allegata all'agibilità dell'immobile, ma non ha potuto verificarne la congruità con quanto presente sul posto in quanto non ha reperito schemi e specifiche tecniche relativi a tali impianti.

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

In ogni caso l'aggiudicatario assumerà a proprio esclusivo carico ogni responsabilità per danni derivanti dalle eventuali difformità degli impianti e per le spese inerenti l'adeguamento degli impianti medesimi alle vigenti disposizioni di legge e di regolamento in materia di sicurezza, con esonero, pertanto, per la procedura da qualunque vizio relativo agli impianti e consistente nella difformità dei medesimi dalle norme in materia di sicurezza.

PREZZO BASE, CAUZIONE ED AUMENTO MINIMO IN CASO DI GARA

L'immobile è posto in vendita alle seguenti condizioni:

- prezzo base € 96.000,00 (€ novantaseimila/00);
- offerta minima € 72.000,00 (€ settantaduemila/00);
- cauzione pari ad almeno il 10% del prezzo offerto;

- aumento minimo obbligatorio in caso di gara € 2.000,00 (€ duemila/00).

DISCIPLINA DELLA VENDITA COMPETITIVA CON MODALITÀ ASINCRONA

La partecipazione alla vendita presuppone la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nell'autorizzazione alla vendita del Giudice Delegato, nell'avviso di vendita e nella perizia di stima e nei relativi allegati.

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA TELEMATICA

Le offerte andranno obbligatoriamente redatte e depositate con le modalità ed i contenuti tutti previsti dagli artt. 12 e ss. del Decreto del Ministero della Giustizia n. 32 del 26 febbraio 2015.

Le offerte di acquisto (in bollo) potranno essere presentate unicamente dall'offerente (o da uno degli offerenti o dal legale rappresentante della società offerente) ovvero a mezzo di avvocato ma solo per persona da nominare, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c., tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del gestore della vendita telematica, entro le ore 13:00 del giorno precedente la data della vendita, inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

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

In caso di mancato funzionamento dei servizi telematici del sistema giustizia l'offerta dovrà essere depositata ai sensi dell'art. 15 D.M. 32/2015 secondo le disposizioni specificate nell'ordinanza di vendita.

Saranno dichiarate inammissibili le offerte provenienti da "presentatori" diversi dai soggetti suindicati (offerenti o procuratore legale).

L'offerta, a pena d'inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero sia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata ai sensi dell'art. 12, D.M. n. 32/2015.

Per facilitare l'accesso alla modalità di vendita telematica, presso il Tribunale di Pisa, è possibile usufruire dell'assistenza gratuita di Aste Giudiziarie Inlinea Spa quale gestore della vendita telematica.

al quale si potrà chiedere appuntamento collegandosi al seguente link e seguendo le relative istruzioni:

<https://www.astegiudiziarie.it/PrenotaAssistenza/Index> - Tel 050 513511.

CONTENUTO DELL'OFFERTA

L'offerta dovrà contenere:

- a. il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, recapito

telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta).

Qualora il soggetto offerente risiede fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12, 2° comma, D.M. n. 32/2015.

Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge.

Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare.

Se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa la sopra detta autorizzazione.

Se l'offerta è formulata da più persone (anche in caso di offerta formulata da entrambi i coniugi in regime di separazione dei beni) copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti, per atto pubblico o scrittura privata autenticata, al soggetto che sottoscrive l'offerta;

- b. l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c. l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- d. il numero o altro dato identificativo del lotto;
- e. l'indicazione del Liquidatore alle operazioni di vendita;
- f. la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- g. il prezzo offerto, che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo base;
- h. il termine di pagamento del saldo prezzo e degli oneri accessori che non potrà essere superiore a 120 (centoventi) giorni dalla data dell'aggiudicazione (sarà, invece, possibile l'indicazione di un termine inferiore, circostanza che verrà presa in considerazione dal Liquidatore o dal giudice per l'individuazione della migliore offerta) – **temine non soggetto a sospensione nel periodo feriale;**
- i. l'importo versato a titolo di cauzione, in misura pari o superiore al 10 per cento del prezzo offerto, importo che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto (è possibile il versamento di una cauzione più alta, circostanza che verrà valutata dal Liquidatore o dal giudice per l'individuazione della migliore offerta);
- j. la data, l'orario e il numero di TRN (ex CRO) del bonifico effettuato per il versamento della cauzione o la diversa documentazione attestante il versamento (segnatamente copia della contabile di avvenuto

pagamento) effettuato tramite bonifico;

- k. il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- l. l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- m. l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste;
- n. l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.

N.B.: Le dichiarazioni ed i dati richiesti non previsti dal modulo ministeriale dovranno essere oggetto di separata dichiarazione da allegare all'offerta.

DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA

- a. copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- b. estratto dell'atto di matrimonio con annotazioni a margine o certificato di stato libero (salva la facoltà di deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione);
- c. ricevuta di pagamento del bollo effettuata in via telematica;
- d. copia del bonifico attestante il versamento della cauzione;
- e. se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà di deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- f. se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del giudice tutelare;
- g. se il soggetto offerente è interdetto, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del giudice tutelare;
- h. se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, certificato del Registro delle Imprese o altro documento attestante la vigenza dell'ente e i poteri di rappresentanza, statuto vigente ed eventuali autorizzazioni necessarie per statuto o per legge (ad esempio verbali assemblea e/o CdA), fotocopia di un documento d'identità in corso di validità e del codice fiscale del rappresentante o dei rappresentanti legali;
- i. se l'offerta è presentata da più persone, (anche in caso di offerta formulata da entrambi i coniugi in regime di separazione dei beni) copia della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata

autenticata in favore del soggetto che sottoscrive l'offerta;

- j. se l'offerente è uno straniero di cittadinanza di un paese non appartenente all'Unione Europea, copia del documento di soggiorno ovvero indicazione del Trattato internazionale tra lo Stato italiano e quello di appartenenza che legittimi l'acquisto di beni nel territorio Italiano, ovvero se sussista la cd. "condizione di reciprocità" tra lo Stato di appartenenza e lo Stato italiano;
- k. qualora l'aggiudicatario ai sensi dell'art. 585 c.p.c. per il pagamento del saldo prezzo intenda fare ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, egli dovrà indicare nella propria domanda di partecipazione tale circostanza; entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo le somme dovranno essere erogate direttamente alla procedura.

MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari o superiore al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente della Procedura di liquidazione ex art. 14 ter legge 3/2012 – RG n. 1003/2019 all'Iban IT93M083257115000000251565, importo che sarà trattenuto in caso di mancato versamento del saldo prezzo.

Il bonifico, con causale "Proc. Liquidazione R.G. 1003/2019, lotto unico versamento cauzione", dovrà essere effettuato con congruo anticipo in modo che le somme versate siano disponibili il giorno precedente l'udienza di vendita telematica; qualora il giorno fissato per la vendita telematica non dovesse essere riscontrato l'importo versato sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.

Si raccomanda, pertanto, agli offerenti di effettuare il bonifico almeno cinque giorni prima della data ultima prevista per il deposito delle offerte e comunque tenendo conto dei giorni che il proprio istituto di credito impiega per l'effettivo trasferimento delle somme sul conto corrente del beneficiario del bonifico. A tal fine è onere dell'offerente acquisire presso la propria banca le opportune informazioni in ordine alla tipologia ed alle modalità di bonifico che garantiscono che questo sia accreditato sul conto della procedura entro il termine indicato.

Nessuna responsabilità potrà essere addebitata agli organi della procedura per la mancata visibilità dei bonifici effettuati oltre l'orario utile per la loro lavorazione da parte della Banca ricevente e per la conseguente dichiarazione di inammissibilità dell'offerta.

Nel caso di bonifico estero lo stesso andrà inoltrato all'istituto con la clausola "senza spese per il beneficiario".

SOGGETTI LEGITTIMATI A PRESENTARE OFFERTE

Alla vendita può partecipare chiunque, tranne il debitore, nonché il suo coniuge se è in comunione legale dei beni, di persona o a mezzo di procuratore legale ma solo per persona da nominare, a norma dell'articolo 579, ultimo comma, c.p.c..

IRREVOCABILITÀ DELL'OFFERTA

Salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita competitiva è irrevocabile. Si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non si colleghi telematicamente il giorno fissato per la vendita.

SVOLGIMENTO DELLA VENDITA

ESAME DELLE OFFERTE

Il giorno 10/07/2026 alle ore 10:00 presso lo Studio del Liquidatore in Santa Maria a Monte, via Prov.le Francesca n. 446/g Fraz. Montecalvoli si procederà all'apertura delle buste telematiche, alla verifica di ammissibilità delle offerte e alla deliberazione sulle medesime e, eventualmente, all'avvio della gara con modalità telematiche.

Gli offerenti parteciperanno alle operazioni di vendita esclusivamente in via telematica collegandosi tramite l'area riservata del sito del gestore della vendita telematica, accedendo alla stessa con le credenziali personali, a loro trasmesse almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita alla casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta.

Il ritardo sui tempi indicati nell'avviso per l'inizio delle operazioni di apertura buste o di vendita non può costituire motivo di doglianza da parte degli offerenti.

OFFERTE INEFFICACI

Saranno considerate inefficaci:

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

MODALITÀ DELLA VENDITA TELEMATICA

Il Liquidatore Giudiziale, referente della procedura, verificata la regolarità delle offerte darà inizio alle operazioni di vendita.

Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state presentate più offerte valide, si procederà alla gara telematica sulla base dell'offerta più alta. A parità di importo, sarà presa come base di gara l'offerta quella garantita dal versamento di una cauzione d'importo maggiore; a parità di cauzione versata, quella per la quale

sono previsti tempi di pagamento più brevi; a parità di tempi di pagamento, quella depositata per prima, utilizzando i criteri nella sequenza indicata.

La gara si svolgerà mediante rilanci compiuti, nella misura indicata nel presente Avviso, nell'ambito di un lasso temporale di cinque giorni, con scadenza alle ore 17:00 del giorno 15/07/2026.

Durante il periodo della gara, ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento, cioè rilanci, nel rispetto dell'importo minimo stabilito dall'avviso di vendita a pena di inefficacia.

Qualora vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi 10 (dieci) minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata automaticamente di ulteriori 10 (dieci) minuti – c.d. extra-time – per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito fino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento.

Il gestore della vendita telematica comunicherà ai partecipanti ogni rilancio all'indirizzo di posta elettronica certificata comunicato dal soggetto partecipante e con SMS ovvero con altro messaggio telematico. Al termine del lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita telematica comunicherà a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata.

Il Liquidatore, quindi, provvederà all'aggiudicazione al maggior offerente, entro il giorno lavorativo immediatamente successivo al termine della gara (escluso il sabato).

All'esito della gara l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito dal Liquidatore al soggetto offerente che non si sia reso aggiudicatario. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul medesimo conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione, indipendentemente dall'Iban indicato nell'offerta.

MODALITÀ DI AGGIUDICAZIONE

- a) qualora sia presentata una sola offerta valida per un prezzo pari o superiore al prezzo base, la stessa sarà senz'altro accolta;
- b) qualora sia presentata una sola offerta valida per un prezzo inferiore al prezzo base e pari o superiore all'offerta minima, il Liquidatore trasmetterà gli atti al Giudice Delegato ai fini delle opportune valutazioni;
- c) qualora siano presentate più offerte valide il Liquidatore procederà alla gara sull'offerta migliore che avrà luogo con le modalità telematiche indicate nel presente Avviso. Sarà considerata migliore l'offerta più alta; a parità di offerte, quella garantita dal versamento di una cauzione d'importo maggiore; a parità di cauzione versata, quella per la quale sono previsti tempi di pagamento più brevi; a parità di tempi di pagamento,

quella depositata per prima, utilizzando i criteri nella sequenza indicata.

Le offerte giudicate regolari abiliteranno automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara, tuttavia, ogni offerente ammesso alla gara sarà libero di parteciparvi o meno.

All'esito della gara il Liquidatore aggiudicherà il bene a favore del miglior offerente, anche nel caso in cui il più alto prezzo offerto dovesse risultare inferiore al prezzo base.

Se la gara non potrà aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il Liquidatore considererà come migliore l'offerta di importo più alto; a parità di importo offerto, quella garantita dal versamento di una cauzione d'importo maggiore; a parità di cauzione versata, quella per la quale sono previsti tempi di pagamento più brevi; a parità di tempi di pagamento, quella depositata per prima, utilizzando i criteri nella sequenza indicata;

- in mancanza di offerte valide il Liquidatore dichiarerà la chiusura delle operazioni e procederà ad un nuovo esperimento di vendita.

OFFERTA PER PERSONA DA NOMINARE

Nell'ipotesi in cui l'Avvocato abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare dovrà dichiarare al Liquidatore, nei tre giorni successivi alla vendita, il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, ovvero trasmettendogli via PEC detta comunicazione in copia per immagine con attestazione di conformità.

ADEMPIMENTI SUCCESSIVI ALL'AGGIUDICAZIONE

TERMINI E MODALITÀ DI VERSAMENTO DEL SALDO DEL PREZZO E DELLE SPESE A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO

Il versamento del saldo prezzo e delle spese di trasferimento, dovrà avvenire entro il termine indicato in offerta, oppure, nel caso nell'offerta non sia indicato un termine o nel caso nell'offerta sia indicato un termine superiore a 120 giorni, entro il termine di 120 giorni dall'aggiudicazione.

Entro il termine per il saldo prezzo l'aggiudicatario dovrà inviare al Liquidatore la dichiarazione di provenienza del denaro ex art. 585 ultimo comma c.p.c. per le finalità antiriciclaggio di cui al D.Lgs. n. 231/2007.

Il versamento del saldo del prezzo deve aver luogo a mezzo bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura. **La prova dell'avvenuto versamento del saldo prezzo sarà costituita dall'accreditamento delle somme sul conto corrente della procedura.**

Il termine di pagamento non è soggetto a sospensione nel periodo feriale.

Le spese di trasferimento, ivi comprese le spese di trascrizione e voltura, l'imposta di registro se dovuta per

legge, sono a carico dell'aggiudicatario. L'aggiudicatario dovrà pertanto provvedere nello stesso termine anche al pagamento degli oneri, fiscali e tributari conseguenti all'acquisto del bene.

L'importo complessivo di dette spese verrà stabilito dal Liquidatore, in via provvisoria e salvo conguaglio, entro 10 giorni dall'aggiudicazione.

Ai sensi dell'art. 1193 c.c. è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e poi al residuo prezzo.

Se il prezzo non è depositato nel termine stabilito, il Giudice Delegato con decreto dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa. Qualora all'esito della nuova vendita il prezzo ricavato, unito alla cauzione confiscata, risultasse inferiore a quello dell'aggiudicazione dichiarata decaduta, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza.

PAGAMENTO DEL PREZZO MEDIANTE FINANZIAMENTO

Per il pagamento del saldo prezzo l'aggiudicatario ha la possibilità di fare ricorso ad un contratto di finanziamento con ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, come previsto dall'art. 585 ultimo comma c.p.c., inserendo preferibilmente tale richiesta nell'offerta di acquisto.

In ogni caso il pagamento dovrà essere effettuato nel termine indicato nell'offerta, che non potrà comunque essere superiore a centoventi giorni dall'aggiudicazione o, in caso di mancata indicazione del termine, entro 120 (centoventi) giorni dall'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.

COMUNICAZIONE DI EVENTUALI AGEVOLAZIONI FISCALI

Entro 5 giorni dall'aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà far pervenire al Liquidatore a mezzo Pec all'indirizzo katuscia.orsucci@procedurepec.it la documentazione necessaria all'applicazione di eventuali regimi fiscali agevolati.

TRASFERIMENTO DEL BENE

I beni saranno trasferiti all'aggiudicatario mediante decreto di trasferimento del Giudice Delegato.

CONDIZIONI DI VENDITA

a) la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al D.P.R. n. 380/2001) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad

alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;

- b) la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né, salvo ovviamente il decorso del termine di legge per la stabilità del decreto di trasferimento e salvo l'eventuale esperimento di opposizioni agli atti esecutivi, potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;
- c) la sanatoria di irregolarità edilizie, urbanistiche, planimetriche, conformità catastali, conformità impiantistiche, di certificazione energetica, i costi di demolizione e/o ripristino e quant'altro, ove presenti, resta ad esclusivo carico e onere dell'acquirente/aggiudicatario così come l'adeguamento di ogni difformità a prescrizioni di legge, atti della P.A. e regolamenti. Tali regolarizzazioni dovranno essere effettuate prima dell'emissione del decreto di trasferimento, qualora indispensabili ai fini della sua emanazione;
- d) per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28/02/1985, n.47 come integrato e modificato dall'art. 46 D.P.R. n. 380/2001, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;
- e) l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura. Non potrà procedersi alla cancellazione delle trascrizioni dei sequestri disposti dal giudice penale e delle domande giudiziali, formalità per cui la cancellazione potrà essere disposta, qualora sussistenti i presupposti di legge, dal giudice competente, cui la parte aggiudicataria dovrà, a sua cura e spese, rivolgersi;
- f) ai sensi dell'art. 63 disp. att. c.c. l'acquirente di immobile facente parte di un condominio è obbligato, solidalmente con il precedente proprietario, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso al momento dell'emissione del decreto di trasferimento ed a quello precedente;
- g) sono a carico dell'aggiudicatario gli oneri fiscali (Iva, registro, ipotecarie e catastali, bolli) e le spese relative alla vendita (trascrizione in conservatoria del decreto di trasferimento, voltura catastale, bolli su copie autentiche ecc.);

- h) ai fini delle imposte indirette gravanti sulla cessione si informa che la cessione non è soggetta a Iva e saranno applicate le disposizioni e le aliquote vigenti all'atto del decreto di trasferimento ed in base alle condizioni fiscali soggettive dell'aggiudicatario;
- i) l'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita sarà disponibile per la consultazione, unitamente all'autorizzazione alla vendita, sul sito internet www.astegiudiziarie.it;
- j) la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal procedere, a propria cura e spese e a mezzo di professionisti di propria fiducia, ad eseguire visure e ispezioni catastali;
- k) la liberazione dell'immobile è a cura e onere dell'acquirente;
- l) 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;
- m) prima del completamento delle operazioni di vendita, il liquidatore informa degli esiti delle procedure il debitore, i creditori e il giudice. In ogni caso, quando ricorrono gravi e giustificati motivi, il giudice può sospendere con decreto motivato gli atti di esecuzione del programma di liquidazione.

ALTRE INFORMAZIONI

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 e compilando i campi richiesti.

Le visite saranno effettuate esclusivamente con l'ausilio del Liquidatore Giudiziale.

CONSULTAZIONE DELLA DOCUMENTAZIONE

La documentazione, epurata di alcuni dati in ossequio alla legge, è consultabile sui siti Internet www.astegiudiziarie.it, www.tribunale.pisa.it e www.venditegiudiziarieitalia.it. La documentazione integrale potrà essere visionata anche presso lo studio del Liquidatore previo appuntamento.

Per partecipare alle aste non è necessario avvalersi di mediatori ed agenzie e che eventuali chiarimenti e delucidazioni potranno essere richieste al custode giudiziario, al Liquidatore o al gestore della vendita. Quest'ultimo potrà fornire assistenza alla compilazione e deposito dell'offerta se contattato presso i propri

recapiti e al seguente link <https://www.astegiudiziarie.it/PrenotaAssistenza/Index>.

PUBBLICITÀ

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".

Inoltre della presente vendita sarà data pubblicità mediante:

- a) pubblicazione dell'autorizzazione alla vendita, dell'avviso di vendita, della perizia di stima, delle fotografie e delle planimetrie sui siti www.astegiudiziarie.it e www.tribunale.pisa.it;
- b) pubblicazione dell'annuncio di vendita sui siti internet www.casa.it - www.idealista.it

AVVERTENZE AI SENSI DEL D.LGS. N. 196/2003 E S.M.I.

Ai sensi dell'art. 13 del D. Lgs. N. 196/2003 e s.m.n. 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;
- i soggetti a cui i dati possono essere comunicati sono il Liquidatore, il Giudice Delegato ed i concorrenti che partecipano alla vendita;
- il soggetto preposto alla raccolta dei dati è la procedura concorsuale.

RINVIO ALLE DISPOSIZIONI DI LEGGE

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

Santa Maria a Monte, 13.05.2026

Il Liquidatore Giudiziale
Dott.ssa Katuscia Orsucci