

Tribunale di Pisa
Concordato Preventivo: 29/2015 R.G.
Giudice Delegato: Dott. Marco Zinna
Liquidatore Giudiziale: Rag. Stefano Stefanelli

AVVISO DI VENDITA

Il sottoscritto Rag. Stefano Stefanelli in qualità di Liquidatore Giudiziale della Procedura in epigrafe indicata,

PREMESSO

Che il Tribunale di Pisa, ha dichiarato aperta la procedura di Concordato Preventivo n. 29/2015,
che nel predetto provvedimento, il sottoscritto Rag. Stefano Stefanelli è stato nominato Liquidatore Giudiziale della suddetta Procedura,
che in esecuzione del programma di liquidazione predisposto dallo scrivente si intende avviare, come in effetti si avvia con il presente Avviso di Vendita, la procedura competitiva di vendita dei beni di seguito specificati,
che Gobid International Auction Group Srl è soggetto specializzato ai sensi dell'art. 107 l. Fall. e, pertanto, lo scrivente Liquidatore Giudiziale può avvalersene per la liquidazione della massa attiva della Procedura sopra indicata,
che Gobid International Auction Group Srl è iscritto all'elenco del Ministero della Giustizia - P.D.G. 2 dicembre 2016 quale elenco dei siti internet gestiti dai soggetti in possesso dei requisiti professionali di cui agli artt. 3 e 4 del D.M. 31 ottobre 2006 ed è, altresì, iscritto al numero progressivo 8 del Registro dei Gestori delle Vendite Telematiche, PDG del 24/10/2017 di rettifica del PDG del 19/10/2017;
che il presente Avviso sarà pubblicato sulla piattaforma www.gobidreal.it e sul Portale delle Vendite Pubbliche (di seguito PVP),
che per la conduzione delle operazioni di vendita si procederà con la modalità della **VENDITA ASINCRONA** (ex art. 24 d.m. 32/2015),

DISPONE

che il giorno **29/07/2026** alle **16:00** si procederà alla **vendita senza incanto** dei beni come appresso descritti:

Vendita n. 31807

LOTTO 6: Porzione di fabbricato commerciale/direzionale a Crespina Lorenzana (PI)

Porzione di fabbricato commerciale/direzionale a Crespina Lorenzana (PI), Via Galileo Galilei snc, Località Lavoria, Frazione Cenaia

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

La porzione di immobile in questione è rappresentata dal piano terra della parte destra del corpo posto più a

sinistra della stecca facente parte la particella 539, il piano primo e il piano interrato del solito corpo di fabbrica.

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

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

L'uso consentito è deposito/ripostiglio.

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

I bagni non sono stati realizzati.

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

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

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

Corollario:

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

Nello specifico:

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

Proprietà comuni:

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

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

- il suolo su cui sorgono i vari edifici a carattere condominiale, le fondazioni, la struttura portante con il tetto di

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

Debbono quindi intendersi escluse tutte le coperture dei vari opifici artigianali ovviamente di natura privatistica. La proprietà di tutte le cose comuni appartiene a tutti i condomini in proporzione al valore di ciascuna unità e secondo i millesimi attribuiti a ciascun bene.

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

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

Rappresentazione Catastale:

Catasto Fabbricati del Comune di Crespina Lorenzana al Foglio 1:

Particella 539 - Sub 61 - Categoria F/3 in corso di costruzione

Particella 539 - Sub 1 - Bene comune non censibile (resede, gallerie e piazza)

Particella 539 - Sub 22 - Bene comune non censibile (centrale termica)

Particella 539 - Sub 23 - Bene comune non censibile (scala di accesso al piano interrato)

PREZZO BASE: € 1.415.250,00 (euro unmilionequattrocentoquindicimiladuecentocinquanta,00), oltre oneri di legge se dovuti

OFFERTA MINIMA: € 1.061.437,50 (euro unmilionesessantunomilaquattrocentotrentasette,50) oltre oneri di legge se dovuti

RILANCIO MINIMO: € 10.000,00

CAUZIONE: 10% del prezzo offerto

Deposito cauzionale sul Buyer's Premium: 2% del prezzo offerto

Vendita n. 31808**LOTTO 9: Porzione di fabbricato commerciale/direzionale a Crespina Lorenzana (PI)**

Porzione di fabbricato commerciale/direzionale a Crespina Lorenzana (PI), Via Galileo Galilei snc, Località Lavoria, Frazione Cenaia

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

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

E' completo di tutte le opere di finitura. Il fondo attesta sul fronte nord ed est su una galleria (particella n. 539 sub 1) di uso pubblico mentre sul lato ovest si accede ad un resede esclusivo recintato senza accesso dal parcheggio. Sul lato sud, infine, si trova un accesso pedonale a cui è necessario rimuovere la protezione in metallo ed apporre divisorio esterno con l'attiguo ingresso al sub 61 sia seminterrato che piano terra. La superficie lorda coperta dell'immobile è di 656,00 mq con 200,00 mq circa di resede esclusivo.

Corollario:

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

Nello specifico:

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

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

Proprietà comuni:

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

ed in particolare anche la gestione di eventuali impianti di energia rinnovabile che potrebbero completare l'intero complesso.

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

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

Debbono quindi intendersi escluse tutte le coperture dei vari opifici artigianali ovviamente di natura privatistica. La proprietà di tutte le cose comuni appartiene a tutti i condomini in proporzione al valore di ciascuna unità e secondo i millesimi attribuiti a ciascun bene.

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

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

Rappresentazione Catastale:

Catasto Fabbricati del Comune di Crespina Lorenzana al Foglio 1:

Particella 539 - Sub 60 - Categoria F/3 in corso di costruzione

Particella 539 - Sub 1 - Bene comune non censibile (resede, gallerie e piazza)

Particella 539 - Sub 22 - Bene comune non censibile (centrale termica)

Particella 539 - Sub 23 - Bene comune non censibile (scala di accesso al piano interrato)

PREZZO BASE: € 595.000,00 (euro cinquecentonovantacinquemila,00), oltre oneri di legge se dovuti

OFFERTA MINIMA: € 446.250,00 (euro quattrocentoquarantaseimiladuecentocinquanta,00) oltre oneri di legge se dovuti

RILANCIO MINIMO: € 5.000,00

CAUZIONE: 10% del prezzo offerto

Deposito cauzionale sul Buyer's Premium: 2% del prezzo offerto

Vendita n. 31809

LOTTO 7: Porzione di fabbricato ad uso commerciale a Crespina Lorenzana (PI)

Porzione di fabbricato ad uso commerciale a Crespina Lorenzana (PI), Via Galileo Galilei snc, Località Lavoria, Frazione Cenaia

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

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

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

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

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

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

Proprietà comuni:

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

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

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

Debbono quindi intendersi escluse tutte le coperture dei vari opifici artigianali ovviamente di natura privatistica. La proprietà di tutte le cose comuni appartiene a tutti i condomini in proporzione al valore di ciascuna unità e secondo i millesimi attribuiti a ciascun bene.

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

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

Rappresentazione Catastale:

Catasto Fabbricati del Comune di Crespina Lorenzana al Foglio 1:

Particella 539 - Sub 46 - Categoria F/3 in corso di costruzione

Particella 539 - Sub 45 - Bene comune non censibile (vano scala vano montacarichi)

Particella 539 - Sub 42 - Bene comune non censibile (scala retrattile per lastrico solare)

Particella 539 - Sub 1 - Bene comune non censibile (resede, gallerie e piazza)

Particella 539 - Sub 22 - Bene comune non censibile (centrale termica)

Particella 539 - Sub 23 - Bene comune non censibile (scala di accesso al piano interrato)

PREZZO BASE: € 416.500,00 (euro quattrocentosedicimilacinquecento,00), oltre oneri di legge se dovuti
OFFERTA MINIMA: € 312.375,00 (euro trecentododicimilatrecentosettantacinque,00) oltre oneri di legge se dovuti

RILANCIO MINIMO: € 2.500,00

CAUZIONE: 10% del prezzo offerto

Deposito cauzionale sul Buyer's Premium: 2% del prezzo offerto

Vendita n. 31810

LOTTO 12: Porzione di fabbricato ad uso direzionale a Crespina Lorenzana (PI)

Porzione di fabbricato ad uso direzionale a Crespina Lorenzana (PI), Via Galileo Galilei snc, Località Lavoria, Frazione Cenaia

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

Proprietà comuni:

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

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

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

- il decoro e l'immagine del complesso visto nella sua unitarietà architettonica seppur suddiviso internamente in proprietà esclusive;

Debbono quindi intendersi escluse tutte le coperture dei vari opifici artigianali ovviamente di natura privatistica. La proprietà di tutte le cose comuni appartiene a tutti i condomini in proporzione al valore di ciascuna unità e secondo i millesimi attribuiti a ciascun bene.

Il bene in questione concorre alla manutenzione delle parti comuni dell'intero complesso e precisamente le aree condominiali, la rete antincendio, la rete acque tecniche, secondo le seguenti quote millesimali: TORRE SUD complessivamente 89,169‰. All'intero della torre sud 14,159‰.

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

Rappresentazione Catastale:

Catasto Fabbricati del Comune di Crespina Lorenzana al Foglio 1:

Particella 539 - Sub 73 - Categoria F/3 in corso di costruzione

Particella 539 - Sub 65 - Categoria F/3 in corso di costruzione (terrazza)

Particella 539 - Sub 1 - Bene comune non censibile (resede, gallerie e piazza)

Particella 539 - Sub 11 - Bene comune non censibile (vano scala, ascensore e ballatoio)

Particella 539 - Sub 22 - Bene comune non censibile (centrale termica)

Particella 539 - Sub 23 - Bene comune non censibile (scala di accesso al piano interrato)

PREZZO BASE: € 174.250,00 (euro centosettantaquattromiladuecentocinquanta,00), oltre oneri di legge se dovuti

OFFERTA MINIMA: € 130.687,50 (euro centotrentamilaseicentottantasette,50) oltre oneri di legge se dovuti

RILANCIO MINIMO: € 1.000,00

CAUZIONE: 10% del prezzo offerto

Deposito cauzionale sul Buyer's Premium: 2% del prezzo offerto

Vendita n. 31811

LOTTO 21: Porzione di fabbricato ad uso direzionale a Crespina Lorenzana (PI)

Porzione di fabbricato ad uso direzionale a Crespina Lorenzana (PI), Via Provinciale di Lavoria, Località Lavoria, Frazione Cenaia

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

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

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

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

Corollario:

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

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

Nello specifico:

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

Proprietà comuni:

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

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

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

ciclo produttivo o limitatamente ai soli servizi igienici trattandosi di acque non potabili;

- le colonne montanti dell'energia elettrica, dell'acqua e, delle reti d'interesse comune fino all'ingresso delle singole proprietà;

- tutta la viabilità privata di servizio al complesso, ivi compreso quella nel piano interrato destinato ai locali di autorimessa;

- il decoro e l'immagine del complesso visto nella sua unitarietà architettonica seppur suddiviso internamente in proprietà esclusive.

Debbono quindi intendersi escluse tutte le coperture dei vari opifici artigianali ovviamente di natura privatistica. La proprietà di tutte le cose comuni appartiene a tutti i condomini in proporzione al valore di ciascuna unità e secondo i millesimi attribuiti a ciascun bene.

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

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

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

Rappresentazione Catastale:

Catasto Fabbricati del Comune di Crespina Lorenzana al Foglio 1:

Particella 539 - Sub 62 - Categoria F/3 in corso di costruzione

Particella 539 - Sub 1 - Bene comune non censibile (resede, gallerie e piazza)

Particella 539 - Sub 18 - Bene comune non censibile (vano scala, ascensore e ballatoio)

Particella 539 - Sub 20 - Bene comune non censibile (vano scala, ascensore e ballatoio)

Particella 539 - Sub 22 - Bene comune non censibile (centrale termica)

Particella 539 - Sub 23 - Bene comune non censibile (scala di accesso al piano interrato)

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

PREZZO BASE: € 357.000,00 (euro trecentocinquantesette,00), oltre oneri di legge se dovuti

OFFERTA MINIMA: € 267.750,00 (euro duecentosessantasettemilasettecentocinquanta,00) oltre oneri di legge se dovuti

RILANCIO MINIMO: € 2.500,00

CAUZIONE: 10% del prezzo offerto

Deposito cauzionale sul Buyer's Premium: 2% del prezzo offerto

Vendita n. 31812

LOTTO 23: Porzione di fabbricato ad uso direzionale a Crespina Lorenzana (PI)

Porzione di fabbricato ad uso direzionale a Crespina Lorenzana (PI), Via Provinciale di Lavoria, Località Lavoria, Frazione Cenaia

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

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

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

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

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

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

Proprietà comuni:

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

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

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

autorimessa;

- il decoro e l'immagine del complesso visto nella sua unitarietà architettonica seppur suddiviso internamente in proprietà esclusive.

Debbono quindi intendersi escluse tutte le coperture dei vari opifici artigianali ovviamente di natura privatistica. La proprietà di tutte le cose comuni appartiene a tutti i condomini in proporzione al valore di ciascuna unità e secondo i millesimi attribuiti a ciascun bene.

Il bene in questione concorre alla manutenzione delle parti comuni dell'intero complesso e precisamente le aree condominiali, la rete antincendio, la rete acque tecniche, secondo le seguenti quote millesimali: TORRE NORD complessivamente 89,169‰. All'intero della torre nord 5,237‰.

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

Rappresentazione Catastale:

Catasto Fabbricati del Comune di Crespina Lorenzana al Foglio 1:

Particella 539 - Sub 33 - Categoria F/3 in corso di costruzione

Particella 539 - Sub 1 - Bene comune non censibile (resede, gallerie e piazza)

Particella 539 - Sub 22 - Bene comune non censibile (centrale termica)

Particella 539 - Sub 23 - Bene comune non censibile (scala di accesso al piano interrato)

PREZZO BASE: € 39.950,00 (euro trentanovemilanovecentocinquanta,00), oltre oneri di legge se dovuti

OFFERTA MINIMA: € 29.962,50 (euro ventinovemilanovecentosessantadue,50) oltre oneri di legge se dovuti

RILANCIO MINIMO: € 1.000,00

CAUZIONE: 10% del prezzo offerto

Deposito cauzionale sul Buyer's Premium: 2% del prezzo offerto

Vendita n. 31813

LOTTO 24: Porzione di fabbricato ad uso direzionale a Crespina Lorenzana (PI)

Porzione di fabbricato ad uso direzionale a Crespina Lorenzana (PI), Via Provinciale di Lavoria, Località Lavoria, Frazione Cenaia

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

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

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

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

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

Proprietà comuni:

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

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

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

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

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

Il bene in questione concorre alla manutenzione delle parti comuni dell'intero complesso e precisamente le aree condominiali, la rete antincendio, la rete acque tecniche, secondo le seguenti quote millesimali: TORRE NORD complessivamente 89,169‰. All'intero della torre nord 5,014‰.

Non vi sono difformità rispetto a quanto risulta agli atti comunali se non qualche tollerabile differenza di misure interne che rientrano nelle tolleranze di cui alla Legge n. 105 in data 24/07/2024. Trattandosi di variazioni non essenziali, le difformità possono essere eliminate presentando una pratica di accertamento di

conformità ai sensi dell'art. 209 della L.R. n. 65/2014 e ss.mm.ii. con pagamento della relativa sanzione.

Rappresentazione Catastale:

Catasto Fabbricati del Comune di Crespina Lorenzana al Foglio 1:

Particella 539 - Sub 67 - Categoria F/3 in corso di costruzione

Particella 539 - Sub 1 - Bene comune non censibile (resede, gallerie e piazza)

Particella 539 - Sub 22 - Bene comune non censibile (centrale termica)

Particella 539 - Sub 23 - Bene comune non censibile (scala di accesso al piano interrato)

PREZZO BASE: € 39.950,00 (euro trentanovemilanovecentocinquanta,00), oltre oneri di legge se dovuti

OFFERTA MINIMA: € 29.962,50 (euro ventinovemilanovecentosessantadue,50) oltre oneri di legge se dovuti

RILANCIO MINIMO: € 1.000,00

CAUZIONE: 10% del prezzo offerto

Deposito cauzionale sul Buyer's Premium: 2% del prezzo offerto

Vendita n. 31814**LOTTO 25: Porzione di fabbricato ad uso direzionale a Crespina Lorenzana (PI)**

Porzione di fabbricato ad uso direzionale a Crespina Lorenzana (PI), Via Provinciale di Lavoria, Località Lavoria, Frazione Cenaia

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

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

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

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

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

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

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

Proprietà comuni:

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

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

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

Debbono quindi intendersi escluse tutte le coperture dei vari opifici artigianali ovviamente di natura privatistica. La proprietà di tutte le cose comuni appartiene a tutti i condomini in proporzione al valore di ciascuna unità e secondo i millesimi attribuiti a ciascun bene.

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

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

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

Rappresentazione Catastale:

Catasto Fabbricati del Comune di Crespina Lorenzana al Foglio 1:
Particella 539 - Sub 68 - Categoria F/3 in corso di costruzione

Particella 539 - Sub 1 - Bene comune non censibile (resede, gallerie e piazza)
Particella 539 - Sub 16 - Bene comune non censibile (vano scala, ascensore e ballatoio)
Particella 539 - Sub 22 - Bene comune non censibile (centrale termica)
Particella 539 - Sub 23 - Bene comune non censibile (scala di accesso al piano interrato)

PREZZO BASE: € 56.100,00 (euro cinquantaseimilaecento,00), oltre oneri di legge se dovuti

OFFERTA MINIMA: € 42.075,00 (euro quarantaduemilaesettantacinque,00) oltre oneri di legge se dovuti

RILANCIO MINIMO: € 1.000,00

CAUZIONE: 10% del prezzo offerto

Deposito cauzionale sul Buyer's Premium: 2% del prezzo offerto

Vendita n. 31815

LOTTO 26: Porzione di fabbricato ad uso direzionale a Crespina Lorenzana (PI)

Porzione di fabbricato ad uso direzionale a Crespina Lorenzana (PI), Via Galileo Galilei snc, Località Lavoria, Frazione Cenaia

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

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

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

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

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

Proprietà comuni:

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

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

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

Debbono quindi intendersi escluse tutte le coperture dei vari opifici artigianali ovviamente di natura privatistica. La proprietà di tutte le cose comuni appartiene a tutti i condomini in proporzione al valore di ciascuna unità e secondo i millesimi attribuiti a ciascun bene.

Il bene in questione concorre alla manutenzione delle parti comuni dell'intero complesso e precisamente le aree condominiali, la rete antincendio, la rete acque tecniche, secondo le seguenti quote millesimali: TORRE NORD complessivamente 89,169%. All'intero della torre nord 12,844%.

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

Rappresentazione Catastale:

Catasto Fabbricati del Comune di Crespina Lorenzana al Foglio 1:

Particella 539 - Sub 74 - Categoria F/3 in corso di costruzione

Particella 539 - Sub 1 - Bene comune non censibile (resede, gallerie e piazza)

Particella 539 - Sub 16 - Bene comune non censibile (vano scala, ascensore e ballatoio)

Particella 539 - Sub 22 - Bene comune non censibile (centrale termica)

Particella 539 - Sub 23 - Bene comune non censibile (scala di accesso al piano interrato)

Sede Legale

Sede Operativa

PREZZO BASE: € 170.000,00 (euro centosettantamila,00), oltre oneri di legge se dovuti

OFFERTA MINIMA: € 127.500,00 (euro centoventisettemilacinquecento,00) oltre oneri di legge se dovuti

RILANCIO MINIMO: € 1.000,00

CAUZIONE: 10% del prezzo offerto

Deposito cauzionale sul Buyer's Premium: 2% del prezzo offerto

Vendita n. 31816

LOTTO 27: Porzione di fabbricato ad uso direzionale a Crespina Lorenzana (PI)

Porzione di fabbricato ad uso direzionale a Crespina Lorenzana (PI), Via Provinciale di Lavoria, Località Lavoria, Frazione Cenaia

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

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

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

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

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

Proprietà comuni:

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

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

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

ciclo produttivo o limitatamente ai soli servizi igienici trattandosi di acque non potabili;

- le colonne montanti dell'energia elettrica, dell'acqua e, delle reti d'interesse comune fino all'ingresso delle singole proprietà;

- tutta la viabilità privata di servizio al complesso, ivi compreso quella nel piano interrato destinato ai locali di autorimessa;

- il decoro e l'immagine del complesso visto nella sua unitarietà architettonica seppur suddiviso internamente in proprietà esclusive.

Debbono quindi intendersi escluse tutte le coperture dei vari opifici artigianali ovviamente di natura privatistica. La proprietà di tutte le cose comuni appartiene a tutti i condomini in proporzione al valore di ciascuna unità e secondo i millesimi attribuiti a ciascun bene.

Il bene in questione concorre alla manutenzione delle parti comuni dell'intero complesso e precisamente le aree condominiali, la rete antincendio, la rete acque tecniche, secondo le seguenti quote millesimali: TORRE NORD complessivamente 89,169‰. All'intero della torre nord 31,886‰.

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

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

Rappresentazione Catastale:

Catasto Fabbricati del Comune di Crespina Lorenzana al Foglio 1:

Particella 539 - Sub 27 - Categoria F/3 in corso di costruzione

Particella 539 - Sub 1 - Bene comune non censibile (resede, gallerie e piazza)

Particella 539 - Sub 16 - Bene comune non censibile (vano scala, ascensore, ballatoio e scala retrattile)

PREZZO BASE: € 250.750,00 (euro duecentocinquantamilasettecentocinquanta,00), oltre oneri di legge se dovuti

OFFERTA MINIMA: € 188.062,50 (euro centottantottomilaesessantadue,50) oltre oneri di legge se dovuti

RILANCIO MINIMO: € 2.500,00

CAUZIONE: 10% del prezzo offerto

Deposito cauzionale sul Buyer's Premium: 2% del prezzo offerto

Vendita n. 31817

LOTTO 28: Tre lastrici solari a Crespina Lorenzana (PI)

Tre lastrici solari a Crespina Lorenzana (PI), Via Galileo Galilei snc, Località Lavoria, Frazione Cenaia

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

- Sub. 42 lato sinistro guardando il fabbricato dalla via provinciale di circa mq 1.900,00.
 - Sub. 43 lato destro guardando il fabbricato dalla via provinciale di circa mq 1.800,00.
 - Sub. 44 sulla copertura della torre nord e della torre sud di circa mq 1.350,00.
- Superficie convenzionale: (1900,00 + 1800,00 + 1350,00) mq = 5050,00 mq

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

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

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

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

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

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

Proprietà comuni:

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

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

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

singole proprietà;

- tutta la viabilità privata di servizio al complesso, ivi compreso quella nel piano interrato destinato ai locali di autorimessa;

- il decoro e l'immagine del complesso visto nella sua unitarietà architettonica seppur suddiviso internamente in proprietà esclusive.

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

Rappresentazione Catastale:

Catasto Fabbricati del Comune di Crespina Lorenzana al Foglio 1:

Particella 539 - Sub 42 - Piano 2 - Lastrico solare superficie catastale mq 2.420

Particella 539 - Sub 45 - Bene comune non censibile (scala, ascensore, ballatoio e scala retrattile)

Particella 539 - Sub 43 - Piano 2 - Lastrico solare superficie catastale mq 2.072

Particella 539 - Sub 18 - Bene comune non censibile (scala, ascensore, ballatoio e scala retrattile)

Particella 539 - Sub 44 - Piano 2 - Lastrico solare superficie catastale mq 1.626

Particella 539 - Sub 16 - Bene comune non censibile (scala, ascensore, ballatoio e scala retrattile)

Particella 539 - Sub 1 - Bene comune non censibile (resede, marciapiedi, gallerie e piazza)

Particella 539 - Sub 22 - Bene comune non censibile (centrale termica)

Particella 539 - Sub 23 - Bene comune non censibile (scala di accesso)

PREZZO BASE: € 310.250,00 (euro trecentodiecimiladuecentocinquanta,00), oltre oneri di legge se dovuti

OFFERTA MINIMA: € 232.687,50 (euro duecentotrentaduemilaseicentoottantasette,50) oltre oneri di legge se dovuti

RILANCIO MINIMO: € 2.500,00

CAUZIONE: 10% del prezzo offerto

Deposito cauzionale sul Buyer's Premium: 2% del prezzo offerto

Il tutto come meglio descritto nella perizia di stima dell'Ing. Raffaella D'Agata redatta in data 20/04/2016, contenente ogni più ampio approfondimento e precisazione.

La descrizione e la stima dei beni oggetto di vendita si fondano sulla relazione tecnica d'Ufficio e sui relativi allegati redatti nel 2016 dall'Ing. Ciampa e dall'Ing. D'Agata. Si precisa, tuttavia, che le suddette perizie costituiscono elaborati di riferimento meramente storico-valutativo, in parte superati dalle successive variazioni e regolarizzazioni catastali intervenute nel tempo, le quali sono state integralmente recepite nel presente avviso e nei suoi allegati tecnici aggiornati. Il presente avviso di vendita — unitamente alla documentazione catastale aggiornata che lo accompagna — rappresenta l'unica e più fedele descrizione attuale dello stato dei beni subastati e prevale in ogni caso sulle informazioni riportate nelle pregresse perizie CTU, ove difformi o non più corrispondenti alla situazione corrente.

TUTTE le offerte dovranno essere presentate **entro e non oltre le ore 12** del giorno antecedente la data fissata per la vendita.

Qui di seguito sono riportate le condizioni generali di vendita.

CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA

PARTE GENERALE comune

- 1) La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura.
- 2) Con la presentazione dell'offerta, l'Offerente dichiara di aver preso visione del presente avviso e della documentazione allegata alla scheda della vendita. Dichiara altresì di accettare le presenti condizioni, senza riserva alcuna.
- 3) L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti o sequestri conservativi che saranno cancellate a cura e spese della Procedura unitamente alla cancellazione della trascrizione della sentenza di apertura della procedura in epigrafe indicata.
- 4) Il prezzo di vendita non potrà essere inferiore all'importo indicato quale offerta minima in corrispondenza del Lotto d'interesse.
- 5) Gli oneri tributari derivanti dalla vendita saranno a carico dell'acquirente.
- 6) Il pagamento del prezzo e degli oneri tributari dovrà essere effettuato entro il termine massimo di 90 giorni dalla data di aggiudicazione.
- 7) La proprietà del bene verrà trasferita all'aggiudicatario, con atto pubblico notarile, le cui spese sono a carico della parte acquirente, a seguito dell'integrale versamento del prezzo e dell'importo dovuto per imposte, decorso comunque il termine di cui all'art. 108 co. 1 l.f. e l'atto sarà trascritto nei registri immobiliari a cura del notaio ed a spese della parte acquirente, unitamente all'ordine di cancellazione dei gravami di cui all'art. 108, co. 2, l.f..
- 8) Ogni onere e/o spesa e/o imposta di qualunque genere, conseguenti la vendita sarà a carico dell'acquirente come sono a suo completo carico tutti i costi per l'ottenimento di eventuali sanatorie e, ove dovuto, l'Attestato di Prestazione Energetica (APE). Per quanto qui non previsto, si applicheranno le vigenti disposizioni di legge.
- 9) I dati sensibili e riservati comunicati dagli offerenti e relativi alla presente vendita saranno trattati nel rispetto delle disposizioni di cui al GDPR 2016/679 in materia di protezione dei dati personali.

VISITE ALL'IMMOBILE IN VENDITA DA PARTE DEGLI INTERESSATI

Il Liquidatore Giudiziale assicura a tutti gli interessati all'acquisto, la possibilità di visitare l'immobile in vendita, entro 15 giorni dalla relativa richiesta per il tramite Portale delle Vendite Pubbliche, avvalendosi dell'ausilio del gestore della vendita, Gobid International Auction Group srl, con numero di telefono 02.86882269 e indirizzo mail assistenza@gobidgroup.com.

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE E DELLE CAUZIONI

Le offerte dovranno essere presentate in modalità telematica e con i contenuti previsti dagli artt. 12, 13, 14 e 15 del D.M. 32/2015 secondo le istruzioni contenute nel Manuale Utente reperibile sul Portale delle Vendite Pubbliche (<http://pvp.giustizia.it/pvp/>), collegandosi al sito <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it/>, entro e non oltre le ore **12.00** del giorno antecedente la data fissata per le operazioni di vendita (o del venerdì precedente se la gara si terrà nella giornata di lunedì) utilizzando esclusivamente il modulo web "Offerta telematica" messo a disposizione dal Ministero della Giustizia, che permette la compilazione guidata dell'offerta telematica per partecipare ad un determinato esperimento di vendita, ed al quale è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale www.gobidreal.it ovvero all'interno del Portale Ministeriale sopraccitato.

N.B. IL MEDESIMO PRESENTATORE PUÒ FAR PERVENIRE PER CIASCUNA GARA L'OFFERTA DI UN SOLO SOGGETTO. Dopo la prima, le altre offerte sono dichiarate inammissibili. La prima è quella giunta, secondo la ricevuta generata di cui sopra, in data e/o orario antecedente a tutte le altre presentate dallo stesso presentatore.

Per partecipare alle aste telematiche, i presentatori dell'offerta con modalità telematica devono essere in possesso di una casella PEC a termini dell'art. 12, commi 4 e 5 DM. 32/2015 e devono accedere al portale del gestore della vendita telematica e procedere come descritto nel "Manuale utente" disponibile sul portale stesso.

Il presentatore dell'offerta telematica deve inserire l'offerta indicando inoltre i dati identificativi del bonifico bancario (codice identificativo dell'operazione) con cui ha preventivamente proceduto al **versamento della cauzione pari a un decimo del prezzo offerto**, nonché l'IBAN per la restituzione della stessa in caso di mancata aggiudicazione del bene immobile.

Il versamento della cauzione si effettua tramite bonifico bancario sul conto corrente della Procedura, intestato a Concordato Preventivo n. 29/2015 – Trib. Pisa avente il seguente IBAN: IT 55 E 06230 71160 0000 57151831, con causale: Concordato Preventivo n. 29/2015 – Trib. Pisa, data fissata per l'esame delle offerte, numero del lotto se sono posti in vendita più lotti.

Unitamente alla cauzione, l'offerente è tenuto a versare un **deposito cauzionale sul Buyer's Premium di importo pari al 2% del prezzo offerto per l'acquisto del lotto**. Tale versamento dovrà essere effettuato mediante bonifico bancario intestato a Gobid International Auction Group Srl sul conto corrente c/o Monte Paschi di Siena avente il seguente **IBAN IT 43 K 01030 21100 0000 00414486**, con la seguente causale: deposito BP, Concordato Preventivo n. 29/2015 – Trib. Pisa, data esame offerte, numero Vendita.

Il versamento di entrambi gli importi deve pervenire in tempo utile onde consentire il corretto accredito della cauzione e del deposito cauzionale sul B.P. sui suddetti conti e la generazione delle note contabili bancarie prima dello scadere del termine ultimo per la presentazione delle offerte. Il mancato accredito dei bonifici sui conti indicati in tempo utile è causa di nullità dell'offerta.

La copia delle contabili dei versamenti deve essere allegata al modulo dell'offerta telematica durante la compilazione della stessa.

CONTENUTO DELLA OFFERTA:

- a) se l'offerente è una persona fisica, il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile ed il recapito telefonico dell'offerente (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, devono essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta deve essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice tutelare;
- b) se l'offerente è una società, la denominazione, la sede legale, il codice fiscale dell'impresa, il nome del legale rappresentante;
- c) l'indicazione del bene per il quale l'offerta è proposta;
- d) l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore, a pena d'inefficacia, all'offerta minima indicata nel presente avviso di vendita, unitamente all'IBAN del conto addebitato per la cauzione cui sarà restituita la somma relativa nel caso che il soggetto non risulti aggiudicatario ai sensi dell'art. 12 lett. M del dm 32 del 2015.
- e) la dichiarazione che l'offerta è irrevocabile;
- f) l'indicazione del termine di pagamento del prezzo, che non potrà comunque essere superiore a 90 giorni dalla data di aggiudicazione (in mancanza di alcuna indicazione il termine s'intenderà di giorni 90).

Dovranno, altresì, essere allegati i seguenti documenti:

- Copia delle contabili di pagamento effettuate a titolo di cauzione e deposito cauzionale sul B.P.
- in caso di persona fisica: fotocopia di un documento d'identità in corso di validità dell'offerente.
- Se l'offerente è minorenne/interdetto/inabilitato, l'offerta dovrà essere sottoscritta dal tutore previa autorizzazione del giudice tutelare, da allegare.
- in caso di persona giuridica: visura camerale aggiornata (il documento dovrà essere stato emesso entro i 6 mesi precedenti la data di formulazione offerta), fotocopia del documento d'identità, in corso di validità, di chi ha sottoscritto l'offerta in rappresentanza della società e che parteciperà alla gara, e, qualora privo dei poteri occorrenti per la sottoscrizione dell'offerta o ove si tratti di soggetto diverso dal legale rappresentante, copia dell'atto da cui risultino i relativi poteri.
- In caso di partecipazione mediante procuratore: procura speciale notarile

Il presentatore dell'offerta, prima di confermare l'offerta sul modulo web "Offerta telematica", deve firmarla digitalmente. Confermata l'offerta, sarà generato l'hash (i.e. stringa alfanumerica) per effettuare il pagamento del bollo digitale. Il pacchetto offerta (file di tipo "**offerta_XXXXXXXXX.zip.p7m**") unitamente alla documentazione attestante l'avvenuto pagamento del bollo dovrà essere trasmessa criptata al Ministero della Giustizia tramite invio all'indirizzo PEC del Ministero **offertapvp.dgsia@giustiziacert.it**.

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

L'offerta è inammissibile se perviene oltre il termine stabilito nel presente avviso e se l'offerente non presta la cauzione e il deposito cauzionale sul Buyer's Premium con le modalità stabilite nel presente avviso (o se è presentata da un presentatore che ne ha già presentata una nella stessa gara).

Una volta trasmessa la busta digitale contenente l'offerta non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate dal portale stesso in modo segreto.

Per ricevere assistenza l'utente potrà inviare una e-mail al gestore della pubblicità al seguente indirizzo assistenza@gobidgroup.com oppure potrà ricevere assistenza telefonica chiamando il n.ro 02.86882269

SVOLGIMENTO DELLA GARA

Almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, il gestore della vendita telematica invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato dall'offerente un invito a connettersi al portale e ad accedere con le proprie credenziali. In caso di pluralità di offerte valide si procederà con la gara tra tutti gli offerenti partendo, come prezzo base per la gara, dal valore dell'offerta più alta.

Alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte siano state ritenute valide.

Se per l'acquisto del medesimo bene risulteranno presentate più offerte valide, si procederà a gara dinanzi al celebrante sulla base dell'offerta più alta. In ogni caso l'aumento non potrà essere inferiore all'importo indicato nel presente avviso; il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto.

La gara, che si svolge in modalità asincrona, avrà inizio al termine delle operazioni per l'esame delle offerte, dopo la eventuale dichiarazione di inammissibilità delle domande non idonee e la eventuale comunicazione di modifiche relative allo stato di fatto o di diritto del bene che, tempestivamente, saranno comunicate dal celebrante a tutti gli offerenti ammessi alla gara asincrona. La gara avrà durata di 24 ore a partire dal suo inizio fino alla stessa ora del giorno di scadenza e durante la stessa ciascun partecipante potrà effettuare offerte in aumento, cioè rilanci, nel rispetto dell'importo minimo stabilito nel presente Avviso di Vendita.

Qualora vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi 5 minuti della gara la stessa sarà prorogata automaticamente di ulteriori 5 minuti in modo da permettere agli altri partecipanti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito sino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento.

Qualora la gara non dovesse avere luogo per mancanza di adesione degli offerenti, il celebrante pronuncerà l'aggiudicazione in favore del maggiore offerente. Se non si potrà individuare un maggior offerente perché tutte le offerte risultano di eguale importo, aggiudicherà il bene a favore di chi risulterà aver trasmesso per primo l'offerta in base alle risultanze telematiche acquisite. Si potrà procedere all'aggiudicazione all'unico offerente o al maggior offerente o al primo offerente, anche se off line.

La gara asincrona sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo senza che vi siano state offerte migliorative rispetto all'ultima offerta valida. L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario del bene. L'offerta, benché irrevocabile, non dà di per sé diritto all'acquisto.

L'aggiudicazione sarà definitiva, e quindi non saranno prese in considerazione successive offerte in aumento, salvo quanto previsto dall'art. 108, comma 1, L.F. Pertanto, terminata la gara, salvo presentazione di offerta irrevocabile di acquisto migliorativa di cui all'art.107 comma 4° L.F., si procederà con l'aggiudicazione definitiva.

In caso di aggiudicazione per persona da nominare ai sensi dell'art. 579, III comma. c.p.c. l'avvocato dovrà dichiarare, entro e non oltre tre giorni dalla vendita, le generalità del soggetto a cui l'immobile deve essere definitivamente intestato.

Nel caso in cui il termine di pagamento indicato nell'offerta sia inferiore a quello di cui all'ordinanza di vendita, detto termine dovrà essere rispettato dall'aggiudicatario per il pagamento del "saldo prezzo" a pena di decadenza.

La proprietà del bene ed i conseguenti oneri saranno a favore ed a carico dell'aggiudicatario dalla data del rogito notarile.

TRASFERIMENTO DELLA PROPRIETA'

Il trasferimento di proprietà avverrà mediante atto di Notaio designato dalla Procedura dopo l'intervenuto versamento del saldo prezzo, degli oneri tributari, del Buyer's Premium (oltre iva) e delle spese di trascrizione della proprietà da parte dell'aggiudicatario.

In caso di mancato perfezionamento del trasferimento di proprietà, la vendita si intenderà automaticamente risolta e gli importi versati dall'aggiudicatario a titolo di prezzo di aggiudicazione e di Buyer's Premium saranno trattenuti a titolo di penale risarcitoria.

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985, n. 47 come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica dell'atto di trasferimento.

RESTITUZIONE DELLA CAUZIONE

All'offerente non aggiudicatario la cauzione sarà restituita, al netto del costo di restituzione, entro 20 giorni lavorativi dal termine della gara.

L'importo versato a titolo di deposito cauzionale sul Buyer's Premium sarà restituito, da parte del Gestore all'offerente non aggiudicatario, mediante bonifico, senza interessi, entro 20 giorni dal termine dell'asta.

PAGAMENTO DEL PREZZO E DEGLI ONERI FISCALI NELLA VENDITA

Il saldo prezzo dovrà essere versato dall'aggiudicatario entro il termine indicato in offerta o al massimo entro e non oltre 90 giorni dall'aggiudicazione mediante bonifico bancario sul conto intestato alla Procedura, le cui coordinate saranno comunicate dal Liquidatore Giudiziale.

In caso di mancato versamento nel termine, l'aggiudicatario sarà dichiarato decaduto, con conseguente incameramento della cauzione e del deposito cauzionale sul Buyer's Premium a titolo di penale e, in caso di successiva vendita del bene ad un prezzo inferiore sarà tenuto al pagamento della differenza non incassata a titolo di risarcimento del maggior danno.

Nello stesso termine e con le stesse modalità dovrà essere versato l'importo dovuto per oneri tributari e gli ulteriori di cui al punto precedente. L'importo sarà comunicato dal Liquidatore Giudiziale a mezzo PEC, FAX o raccomandata. Se l'aggiudicatario intenderà, sussistendone i presupposti, beneficiare delle agevolazioni previste per la "prima casa" o di altre agevolazioni previste dalla legge dovrà dichiararlo all'atto dell'aggiudicazione.

Se l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo, farà ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, le somme dovranno essere erogate (a seguito della sottoscrizione del contratto definitivo di mutuo contenente l'atto di assenso all'iscrizione ipotecaria di primo grado - ai sensi dell'art. 2822 cod. civ. - e la delega - ex art. 1269 cod. civ. - del mutuatario alla banca per il versamento dell'importo mutuato direttamente alla procedura) mediante assegno circolare non trasferibile intestato a: **Tribunale di Pisa - Concordato Preventivo: 29/2015 R.G.**

Analogamente a quanto previsto dall'art. 585, ultimo comma, c.p.c., il Notaio rogante l'atto di trasferimento, nel predisporre l'atto, entro cinque giorni dal ricevimento del saldo prezzo, inserirà la seguente dizione: "rilevato che il pagamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente atto è avvenuto mediante erogazione della somma di € ***** da parte di **** a fronte del contratto di mutuo a rogito **** del **** rep ***** e che le parti mutuante e mutuataria hanno espresso il consenso all'iscrizione di ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento, si rende noto che, conformemente a quanto disposto dall'art. 585 c.p.c., è fatto divieto legale al Conservatore dei RR.II. di trascrivere il presente atto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca di cui all'allegata nota". In caso di revoca dell'aggiudicazione, le somme erogate, maggiorate di quota proporzionale degli interessi attivi maturati nel periodo intercorso sul conto bancario della Procedura saranno restituite direttamente all'istituto di credito mutuante.

PAGAMENTO BUYER'S PREMIUM (DIRITTI D'ASTA)

Nel termine di 10 giorni dalla data di aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà corrispondere in favore di Gobid International Auction Group Srl un importo a titolo di Buyer's Premium, che sarà calcolato sul prezzo finale di aggiudicazione in base agli scaglioni decrescenti di seguito riportati.

BUYER'S PREMIUM DECRESCENTE A SCAGLIONI*:

Da - a	€ 0,00	€ 500.000,00	3%
Da - a	€ 500.000,00	€ 1.000.000,00	2,5%
Oltre	€ 1.000.000,00		2%

* con un valore minimo fatturabile di € 1000,00 (minimo fatturabile se applicata la percentuale sopra indicata, il Buyer's Premium risulti inferiore).

La base di calcolo del Buyer's Premium viene suddivisa in diversi scaglioni, ognuno dei quali viene fatto corrispondere ad una aliquota decrescente al crescere degli scaglioni.

Per ciascun prezzo di aggiudicazione, il Buyer's Premium corrispondente sarà dato dalla sommatoria tra le provvigioni calcolate ognuna sul rispettivo scaglione di riferimento, secondo le modalità illustrate nella tabella sopraccitata.

Il Buyer's Premium dovrà essere corrisposto, mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato a Gobid International Auction Group Srl c/o Monte Paschi di Siena avente il seguente IBAN IT 43 K 01030 21100 0000 00414486 con la seguente causale: Buyer's Premium, numero vendita, Concordato Preventivo n. 29/2015 – Trib. Pisa, numero Vendita.

Fermo quanto indicato nella sezione "trasferimento della proprietà", in caso di mancato pagamento del Buyer's Premium entro il termine sopraindicato e/o in caso di mancato perfezionamento della vendita, l'importo versato a titolo di deposito cauzionale sul Buyer's Premium sarà incamerato dalla Gobid International Auction Group Srl.

Il pagamento del Buyer's Premium è soggetto ad Iva

ADEMPIMENTI PUBBLICITARI

La pubblicità verrà effettuata secondo le seguenti modalità:

1. A termini dell'art. 490, comma 1, C.P.C. mediante pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche all'indirizzo <http://portalevenditepubbliche.giustizia.it>;
2. A termini dell'art. 490, comma 2, c.p.c. pubblicazione dell'avviso di vendita, perizia di stima, planimetrie, foto e ogni altra documentazione utile relativa all'immobile sul sito www.gobidreal.it

Santa Croce sull'Arno, li 18 maggio 2026

Il Liquidatore Giudiziale

