

**TRIBUNALE DI PISA**  
**UFFICIO FALLIMENTI**  
**AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE FALLIMENTO N. 1/2019**

Il Dott. Stefano Turini, Curatore del Fallimento in epigrafe,

-visti gli articoli 104 ter, 105 e 107 L.F.;

-visto il programma di liquidazione approvato ed in esecuzione degli atti ad esso conformi come disposto dall'Ill.mo Sig. G.D. Dott. Giovanni Zucconi.

**AVVISA**

che il giorno **1 ottobre 2024**, in San Miniato (PI), Via Gioberti n. 15, presso lo studio del Curatore del fallimento sopra descritto, si procederà alla

**VENDITA**

dei beni in appresso descritti e 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:

**Lotto n. 2 - COMUNE DI CASCINA (PI) via Norvegia:** trattasi della piena proprietà di locale ad uso ufficio (sub. 29) posto al piano primo di maggior fabbricato ad uso commerciale/direzionale di tre piani fuori terra ed un piano interrato, fabbricato denominato "Centro Commerciale Galileo". Il lotto è costituito dal Bene n. 9 – di cui alla perizia di CTU - L'ufficio in oggetto è composto da n.2 locali ad uso ufficio, disimpegno, n. 2 servizi igienici e ripostiglio; catastalmente è identificato al foglio 43, Part. 758, sub 29, cat. A10, classe 1, consistenza 3,5 vani, superficie 81 mq, rendita € 1.165,00.

**Lotto n. 3 - COMUNE DI CASCINA (PI) via Norvegia:** trattasi della piena proprietà di locale ad uso ufficio (sub.30) posto al piano primo di maggior fabbricato ad uso commerciale/direzionale di tre piani fuori terra ed un piano interrato, fabbricato denominato "Centro Commerciale Galileo". Il lotto è costituito dal Bene n. 10 – di cui alla perizia di CTU - L'ufficio in oggetto è composto da n.1 locale ad uso ufficio, disimpegno e n. 2 servizi igienici; catastalmente è identificato al foglio 43, Part. 758, sub 30, cat. A10, classe 1, consistenza 3 vani, superficie 77 mq, rendita € 998,57.

Il Lotto n. 2 risulta locato giusto contratto di locazione temporanea con scadenza al 31.12.2024; solo ed esclusivamente nell'ipotesi di vendita dell'immobile il locatore potrà recedere in qualsiasi momento dal contratto dandone comunicazione al locatario con almeno 60 giorni di preavviso.

Il Lotto n. 3 risulta libero.

**A. PREZZO BASE, OFFERTA MINIMA, CAUZIONE ED AUMENTO MINIMO IN CASO DI GARA**

Si precisa che per i lotti oggetto di vendita è stata ricevuta dal curatore offerta irrevocabile di acquisto, formalizzata unitariamente per entrambi i lotti, per la somma di euro 120.000,00, per l'aggiudicazione dei beni immobili nello stato di fatto in cui si trovano.

I lotti n. 2 e 3 pertanto sono posti in vendita senza incanto alle seguenti condizioni:

- **prezzo base euro 120.000,00 (euro centoventimila/00) di cui si richiede un'offerta migliorativa;**
- **cauzione pari ad almeno il 10% del prezzo offerto;**
- **aumento minimo obbligatorio in caso di gara euro 3.000,00 (euro tremila/00);**

Ai sensi dell'art.107 L.F. si precisa che tutte le attività saranno effettuate da parte del Dott. Stefano Turini, Curatore del Fallimento n. 1/2019.

I lotti sono posti in vendita al prezzo base oltre imposte, oneri e accessori e quanto dovuto per legge a carico dell'acquirente.

\*\*\*\*\*

I lotti in vendita sono meglio descritti nella Relazione di C.T.U. redatta dall'Ing. Alessia Del Punta, consultabile presso lo studio del Curatore e sui siti [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e [www.tribunale.pisa.it](http://www.tribunale.pisa.it) .

## **PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE**

### **Soggetti legittimati a presentare offerte**

Alla vendita può partecipare chiunque, tranne il fallito, nonché il suo coniuge se è in comunione legale dei beni con il fallito stesso, di persona o a mezzo di procuratore legale, anche a norma dell'articolo 579, ultimo comma, c.p.c. Se all'asta non compare personalmente chi ha sottoscritto l'offerta, la persona che si presenta alla gara deve essere munita di procura speciale conferita con atto pubblico.

### **Modalità di presentazione delle offerte**

Le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa presso lo studio del Curatore posto in San Miniato (PI) Via Gioberti n. 15, previo appuntamento telefonico tel. 0571-497999, **fino alle ore 12.00 del giorno che precede la vendita (30/09/2024)**.

L'esterno della busta dovrà riportare la sola indicazione delle generalità di chi la deposita, il numero della Procedura (R.F. 1/19) la data della vendita e il bene cui l'offerta si riferisce, la data e l'ora del deposito.

### **Contenuto dell'offerta e documenti da allegare**

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

- il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico dell'offerente, copia di un documento d'identità in corso di validità. Nel caso di più offerenti per uno stesso lotto, essi potranno predisporre una sola offerta d'acquisto, completa delle generalità di ciascuno e sottoscritta da tutti, allegando anche una copia del documento di identità per ciascun offerente. Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche le generalità del coniuge. Nel caso in cui i coniugi in comunione intendano acquisire il bene fuori dalla comunione occorre che venga rilasciata espressa dichiarazione a firma di entrambi. Qualora l'offerente sia un minore, e/o un interdetto e/o un inabilitato, l'offerta dovrà essere sottoscritta da chi ne esercita la potestà, la tutela o la curatela, e dovrà essere allegata all'offerta copia autentica del provvedimento giudiziale dell'autorizzazione all'acquisto. Qualora l'offerente fosse invece una persona giuridica, oltre all'indicazione delle generalità del legale rappresentante, corredata da copia del documento d'identità del medesimo, dovranno essere indicati i dati della persona giuridica offerente fornendo nel contempo prova della propria legittimazione ad agire in nome e per conto della persona giuridica medesima, allegando all'offerta il certificato della Camera di Commercio in originale e visura camerale aggiornata;
- dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta, da esprimersi anche con la semplice indicazione del numero del Fallimento e del lotto prescelto per l'offerta stessa, così come indicate nel presente avviso di vendita;
- l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore all'offerta base indicata nell'avviso di vendita, a pena di inefficacia dell'offerta, del tempo di pagamento (che non potrà comunque essere superiore a **novanta (90) giorni** dalla aggiudicazione definitiva) e delle relative modalità di pagamento, nonché di ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta. L'offerta sarà inoltre ritenuta valida, solo se accompagnata dal deposito della cauzione di importo pari al 10% del prezzo offerto, effettuato a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato a "Fallimento L'Isola Verde S.r.l. R.F. 1/19", che dovrà essere inserito nella busta;
- l'indicazione, qualora l'offerente intenda avvalersene e ne possieda i requisiti, di regimi fiscali agevolati per la tassazione del decreto di trasferimento; tali requisiti dovranno essere certificati allegandoli ad un'istanza a parte che dovrà essere predisposta dall'aggiudicatario al momento del decreto di trasferimento stesso;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e del presente avviso di vendita, documenti visionabili anche sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) – [www.tribunale.pisa.it](http://www.tribunale.pisa.it), e di accettare incondizionatamente il contenuto degli stessi documenti;

### **Irrevocabilità dell'offerta**

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

## **MODALITÀ DI SVOLGIMENTO DELLA VENDITA**

### **Esame delle offerte**

Il giorno **1 ottobre 2024 alle ore 10,00** presso lo studio del Curatore, alla presenza delle parti e degli offerenti, si procederà all'apertura delle buste, all'esame delle eventuali offerte ed alla delibera sulle stesse.

### **Offerte inefficaci**

Saranno considerate inefficaci:

- *le offerte pervenute oltre il termine indicato nel presente avviso;*
- *le offerte inferiori al prezzo base indicato nell'avviso;*
- *le offerte non accompagnate da cauzione prestata con le modalità sopra indicate.*

### **Modalità di aggiudicazione**

**a. Unica offerta valida di importo pari o superiore al prezzo base.**

In caso di presentazione per quel lotto di una sola offerta valida di importo pari o superiore al prezzo base la stessa sarà senz'altro accolta.

**b. Pluralità di offerte valide**

In caso di presentazione per quel lotto di più offerte valide il Curatore contestualmente inviterà comunque tutti gli offerenti ad una gara sull'offerta più alta.

All'esito della gara il Curatore aggiudicherà il bene a favore del miglior offerente.

Se la gara non potrà aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti il Curatore disporrà la vendita a favore del migliore offerente ed in caso di più offerte dello stesso valore, a favore di colui che ha presentato l'offerta per primo. Ove il Curatore, in presenza di più offerte, ritenga di non disporre di elementi sufficienti per stabilire quale sia la migliore offerta provvederà a rimettere gli atti al Giudice.

**c. Nessuna offerta valida**

In mancanza di offerte valide il Curatore disporrà la vendita a favore dell'offerente che ha già depositato ad oggi l'offerta.

### **Offerenti non aggiudicatari**

Agli offerenti che non risultino aggiudicatari, sarà restituito l'assegno depositato come cauzione, con ritiro a carico degli stessi presso lo studio del Curatore previo appuntamento.

## **ADEMPIMENTI SUCCESSIVI ALL'AGGIUDICAZIONE**

### **PRECISAZIONI SULLE MODALITÀ DI VENDITA**

L'unico offerente la cui proposta viene ritenuta accolta ovvero il miglior offerente in caso di gara diverrà "aggiudicatario provvisorio". Qualora non pervenga al Curatore, ai sensi dell'art 107 c. 4 L.F., un'offerta irrevocabile d'acquisto migliorativa per un importo non inferiore al prezzo offerto maggiorato del 10%

nei 10 giorni successivi, l'aggiudicazione diverrà DEFINITIVA. Se, viceversa, vi saranno offerte migliorative il Curatore provvederà a fissare un nuovo ed unico esperimento di vendita, seguendo le modalità del presente avviso, stabilendo il prezzo base pari all'offerta più alta pervenuta. Nel caso in cui i precedenti concorrenti, verificata l'esistenza dell'offerta migliorativa, vogliano procedere ad ulteriore offerta, saranno tenuti ad integrare e/ o versare la cauzione sul nuovo prezzo base.

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

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

L'aggiudicatario del bene dovrà provvedere al pagamento del saldo del prezzo, detratte la cauzione già versata, di tutti gli oneri fiscali e le imposte dovute, spese di trascrizione, diritti di cancelleria e marche e quant'altro necessario per remissione, registrazione e trascrizione del Decreto di Trasferimento e relative volture catastali, entro il termine perentorio di 90 giorni dall'aggiudicazione definitiva. L'adempimento dovrà effettuarsi mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "Fallimento L'Isola Verde S.r.l. R.F. 1/19", ovvero mediante versamento sul conto corrente aperto presso la Banca Crédit Agricole filiale di San Miniato (PI), frazione Ponte a Egola, c/c n. 36050244, IBAN IT 22 X 06230 71151 000036050244.

In quest'ultima ipotesi la prova dell'avvenuto versamento del saldo prezzo sarà costituita dall'accreditamento delle somme sul conto corrente indicato nel presente avviso e ove necessario dalla presentazione in originale del mod. F24 quietanzato.

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

#### **Pagamento del prezzo mediante finanziamento**

I partecipanti alla vendita hanno la possibilità di avvalersi di finanziamenti ipotecari per il pagamento del prezzo in caso di aggiudicazione della vendita stessa, inserendo preventivamente tale richiesta nella domanda di partecipazione. A tal fine i soggetti interessati:

- potranno rivolgersi alle banche riportate nell'elenco pubblicato sul sito internet del Tribunale di Pisa (<http://www.tribunale.pisa.it>) nella sezione "Vendite Giudiziarie", con indicazione, ove disponibile, degli uffici referenti e dei relativi recapiti internet;

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

#### **Offerta per persona da nominare**

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

#### **Comunicazione di eventuali agevolazioni fiscali**

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

#### **CONDIZIONI DI VENDITA**

La vendita sarà compiuta nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni, anche in relazione alla Legge n. 47/1985 e sue successive modificazioni e integrazioni nonché al D.P.R. 380/01, a corpo e non a misura, con tutte le eventuali pertinenze, accessori, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, apparenti e

non. La vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo.

L'aggiudicatario definitivo potrà, ove ne ricorrano i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli articoli 40, comma sesto, della legge 47/85 e 46 comma quinto del D.P.R. 380/2001.

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

L'espletamento delle formalità di cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie e di qualsiasi altra iscrizione o trascrizione conseguenti al Decreto di Trasferimento pronunciato dal Giudice Delegato, avverrà a cura e spese della Curatela.

Ogni onere e/o spesa e/o imposta di qualunque genere, conseguenti la vendita sarà a carico dell'aggiudicatario come sono a suo completo carico tutti i costi per l'ottenimento di eventuali sanatorie. Per quanto qui non previsto, si applicheranno le vigenti disposizioni di legge. La descrizione dell'immobile in vendita è effettuata sulla base della relazione tecnica di ufficio e relativi allegati redatta dall'Ing. Alessia Del Punta. La partecipazione degli offerenti implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nella predetta relazione e nei suoi allegati.

#### **Consultazione della documentazione**

Maggiori informazioni potranno essere assunte gratuitamente dal sito [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) - [www.tribunale.pisa.it](http://www.tribunale.pisa.it) compresa la perizia di stima dell'immobile- indicando il Tribunale competente (Pisa) e il numero della procedura fallimentare (R.F. n. 1/19) o richieste via mail all'indirizzo del Curatore [s.turini@studiobartali.it](mailto:s.turini@studiobartali.it) oppure nelle settimane precedenti la vendita, presso lo studio del Curatore, previo appuntamento telefonico (tel. 0571/497999).

#### AVVERTENZE AI SENSI DEL D.LGS. N. 196/2003

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

- i dati raccolti sono destinati alla necessità di promuovere il bene immobile al fine della presentazione di eventuali offerte;
- il conferimento dei dati è onere dell'offerente per la partecipazione all'asta nonché per gli adempimenti successivi;
- i soggetti a cui i dati possono essere comunicati sono il Curatore, il Comitato dei Creditori ed i concorrenti che partecipano alla vendita;
- il soggetto preposto alla raccolta dei dati è la procedura concorsuale

San Miniato, 02/08/2024

IL CURATORE  
Dott. Stefano Turini

