



TRIBUNALE DI PISA
SEZIONE FALLIMENTARE

Concordato Preventivo Immobiliare Trieste s.r.l. in Liquidazione n°19/2017

Omologazione con Decreto n. 18 del 18 Ottobre 2018

GIUDICE DELEGATO DOTT. MARCO ZINNA
Commissario Giudiziale Dott. Giuseppe Bonavia
Commissario Liquidatore Dott. Paolo Valenti

AVVISO DI VENDITA IMMOBILI TRAMITE PROCEDURA COMPETITIVA

Il Liquidatore Giudiziale del concordato preventivo liquidatorio in epigrafe, Dott. Paolo Valenti con Uffici in Firenze, Piazza della Indipendenza 28

premesse che

- il Tribunale di Pisa con decreto del 15 ottobre 2018 omologava il concordato Preventivo con cessione dei beni e nominava il sottoscritto quale Liquidatore Giudiziale
- in esecuzione del **programma di liquidazione**, approvato dagli Organi della Procedura, è necessario porre in vendita i beni immobili della procedura e, nell'ottica di una migliore e celere soddisfazione dei creditori, la procedura intende bandire una asta competitiva, avente ad oggetto la vendita dei beni infra meglio individuati.
- in esecuzione del programma di liquidazione trattasi del **SETTIMO Avviso di Vendita**.

Quanto sopra premesso, il sottoscritto **Liquidatore Giudiziale**

AVVISA

Che il giorno **25 Novembre 2024 alle ore 10,30** presso il proprio Studio Professionale in Firenze, Piazza della Indipendenza 28 procederà alla

VENDITA COMPETITIVA

non telematica dei beni immobili della Procedura riuniti nei Lotti sotto indicati, nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, ed invita i soggetti interessati a presentare le proprie offerte irrevocabili di acquisto, alle condizioni stabilite ai paragrafi successivi e secondo il regolamento di cui nel seguito ai punti 2 e 3 e segnatamente al capitolo rubricato **"Condizioni e Termini di Partecipazione alla Vendita competitiva"**.

Le Offerte irrevocabili dovranno pervenire entro il termine inderogabile del **24 Novembre 2024 ore 20:00** esclusivamente via posta elettronica certificata agli indirizzi paolo.valenti@odcecfirenze.it con versamento della Cauzione pari al 10% del prezzo base sul conto corrente intestato alla Procedura (Concordato Preventivo Immobiliare Trieste srl) e intrattenuto presso la Filiale di Pontedera della Cassa di Risparmio di Volterra Spa, alle coordinate Iban qui nel seguito riportate. Si specifica che la ricevuta di bonifico della cauzione dovrà risultare allegata alla Offerta.

Nell'Offerta dovrà essere dato atto incondizionato di aver preso visione degli Estratti Peritali CTU Geom. Mirko Gioli recanti la situazione Urbanistica e la rappresentazione Catastale degli Immobili oggetto dell'Offerta stessa.

COORDINATE BANCARIE BIC : CRVOIT3V IBAN : IT64 Z063 7071 1300 0001 0003 578

1. INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI IN VENDITA, PREZZO BASE, OFFERTA MINIMA, AUMENTO MINIMO, CAUZIONE. CONTENUTO OBBLIGATORIO DELL'OFFERTA IRREVOCABILE di ACQUISTO

L'oggetto della compravendita è la piena proprietà di ciascuna delle sottoindicate consistenze immobiliari, raggruppate in Lotti, e tutte site in **PONTERERA (PI), Piazza del Vecchio Stadio n. 18,20,22**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Pisa aggiornate al 23/08/2018, sono risultate gravanti sulle consistenze immobiliari formanti i Lotti di cui nel seguito, le seguenti formalità pregiudizievoli : Ipoteca Volontaria a garanzia di mutuo fondiario, iscritta a Pisa il 23.12.2006, Registro Generale 29172, Registro Particolare 6423, importo 20.000.000 a favore di UNIPOL BANCA SpA e Decreto di Ammissione a Concordato Preventivo trascritto a Pisa il 20/02/2018, Registro Generale 3049, Registro Particolare 2044 . Tali gravami, relativamente alla Ipoteca volontaria risultata iscritta favore del Creditore Fondiario potranno procedersi a cancellazione con **Ordinanza del Giudice Delegato** a seguito di Istanza che il Liquidatore Giudiziale si impegna a depositare entro 90 giorni dalla data di stipula degli atti definitivi di compravendita ai rogiti Notaio Antonio Marinella di Pontedera.

Relativamente agli alloggi di recente edificazione è stata depositata la certificazione di abitabilità ma allo stato le unità immobiliari non possono essere certificate "abitabili" in quanto carenti di requisiti minimi igienico sanitari causati dalla mancanza di finiture interne. Infatti gli immobili (salvo dove espressamente indicato) sono "al grezzo" in quanto sono da fornire e posare, a cura e spese dell'aggiudicatario: i pavimenti, i rivestimenti, i sanitari, la rubinetteria e le porte interne.

L'aggiudicatario è tenuto, senza rivalsa sulla Procedura, e con la proposta irrevocabile a ciò deve espressamente obbligarsi, **al pagamento**, per ogni singola Consistenza formante il Lotto aggiudicato, **delle Spese condominiali relative alle annualità in corso al momento della Aggiudicazione (provvisoria) ed a quella precedente** oltre ovviamente alle successive, il tutto come liquidato e/o liquidando ad opera dell'Amministratore del "Condominio Vecchio Stadio".

Per ogni migliore individuazione e caratteristica si rimanda alla Scheda di Perizia di Stima redatta dal CTU Geom. Mirko Gioli, redatta in supporto alla Relazione ex 172 LF del Commissario Giudiziale.

Lotti in Vendita:

LOTTO n°2288 (Appartamento+Posto Auto)

Il lotto è composto da un appartamento e da un posto auto.

Appartamento B/22 Lotto 20 Piano 2°

Appartamento posto al piano secondo di più ampio complesso edilizio costituito da tre fabbricati di quattro piani fuori terra ciascuno, riconosciuto nella lottizzazione come "**Fabbricato B**". All'unità immobiliare si accede a mezzo di cortile comune, androne e vano scala/ascensore condominiale. L'appartamento si compone di ingresso in **soggiorno/pranzo con angolo cottura**, disimpegno notte **bagno e una camera**.

Questo appartamento è completo di pavimenti, rivestimenti, rubinetterie e porte interne **ma necessita di imbiancatura degli interni e piccole manutenzioni**.

Questa la rappresentazione catastale per l'appartamento:

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	14	117	198		A2	2	3	49	364,1	secondo	

Posto Auto n° 88-Sub. 135

Unità posta al piano seminterrato di un più ampio complesso edilizio costituito da tre fabbricati di quattro piani fuori terra ciascuno. All'unità immobiliare si accede a mezzo rampa e cortile comuni. Il posto auto è riconosciuto da segnaletica orizzontale sulla pavimentazione e non ha delimitazioni verticali.

Questa la rappresentazione catastale

Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	14	117	135		C6	2	16	16	50,41	seminterrato	

Prezzo Base Lotto	Euro	116.500	(108.000 per l'Alloggio e 8.500 per il posto auto)
Offerta Minima Lotto:	Euro	90.000	
Cauzione Euro:	Euro	9.000	
Rilancio Minimo:	Euro	1.000	

LOTTO n°60 (Box Auto)

Box Auto n° 60-Sub. 65

Unità posta al piano seminterrato di un più ampio complesso edilizio costituito da tre fabbricati di quattro piani fuori terra ciascuno. All'unità immobiliare si accede a mezzo rampa e cortile comuni. L'unità si compone di un unico locale / Autorimessa.

Questa la rappresentazione catastale:

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	14	117	65		C6	4	14	15	60,01	seminterrato	

Prezzo Base Lotto	Euro	12.800
Offerta Minima Lotto:	Euro	12.800
Cauzione Euro:	Euro	1.280
Rilancio Minimo:	Euro	1.000

2. CONDIZIONI E TERMINI DI PARTECIPAZIONE VENDITA COMPETITIVA

Le offerte saranno soggette alle condizioni, termini e modalità indicati qui nel seguito:

2.1 Partecipazione alla gara di vendita

Gli interessati¹ sono invitati a partecipare alla gara di vendita inviando la propria offerta via posta elettronica certificata oppure a mezzo lettera raccomandata con ricevuta di ritorno² che si aprirà nella data indicata sopra **(25.11.2024, ore 10.30)**

Le offerte dovranno pervenire, a pena di inammissibilità al massimo entro il termine sopra indicato **(24.11.2024 ore 20:00)**

L'Asta si svolgerà in **Firenze, Piazza della Indipendenza 28** e gli astanti dovranno essere presenti all'Appello che verrà effettuato alle ore 10,30. In caso di Asta con 1 solo proponente per Lotto, il Liquidatore avviserà della possibilità di non partecipare.

2.2 Condizioni di ammissibilità

Le offerte devono contenere, a pena di inammissibilità, tutti i dati e le informazioni richieste dal presente Avviso. Qualora un'offerta fosse presentata da più soggetti riuniti in associazione temporanea di imprese (ATI), essa dovrà contenere a pena di inammissibilità, la dichiarazione di responsabilità e garanzia solidale della mandataria per le obbligazioni assunte da tutti i mandanti.

Saranno considerate inefficaci le offerte per un prezzo inferiore alla base d'asta (o Offerta Minima), le offerte non corredate da cauzione, le offerte fuori termine, le offerte non vincolanti o sottoposte a condizione, le offerte con termini e modalità di pagamento del prezzo non conformi alle prescrizioni di cui al presente Avviso e/o suoi Allegati, le offerte in cui non sia esplicitato che si è presa visione del presente Avviso e delle presenti **"CONDIZIONI e TERMINI DI PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA COMPETITIVA"**, e che sia incondizionatamente accettato ogni contenuto ivi presente.

Le Offerte sono irrevocabili ai sensi dell'articolo 571 comma 3 c.p.c. -

Se l'Offerente è persona fisica coniugata in regime di comunione dei beni, dovranno essere indicati nella offerta anche le generalità del Coniuge.

Se i coniugi in comunione intendono acquisire i beni fuori dalla comunione occorre che venga rilasciata apposita dichiarazione a firma di entrambi, in calce all'Offerta.

Se l'Offerente è minore, interdetto o inabilitato, l'offerta deve essere firmata di chi ne esercita la potestà allegando il provvedimento di nomina in copia autentica.

Se l'Offerente è persona giuridica, occorre allegare Certificato della Camera di Commercio (da portare in originale alla sessione d'Asta) dove la persona giuridica è iscritta e/o il verbale trascritto da cui risulti la legittimazione ad agire.

Se l'Offerta è con riserva di nomina, questa deve avvenire entro 3 giorni dall'Aggiudicazione con indicazione del nominato fornendone copia del documento di identità e depositando il Mandato.

2.3 Versamento anticipato della cauzione.

Il versamento della cauzione, **nella misura minima del 10% dell'Offerta Minima ammessa**, deve avvenire con le modalità e termini previsti nell'Avviso.

La suddetta cauzione verrà imputata in conto prezzo in caso di aggiudicazione, ovvero restituita all'offerente a seguito dell'esclusione dello stesso dalla procedura di aggiudicazione.

2.4 Visite.

Per la visione dei beni gli interessati potranno contattare il Liquidatore, Dott. Paolo Valenti al numero telefonico 055-461088 **oppure, preferibilmente, inviare una mail a valenti@kpmv.it**

3. AGGIUDICAZIONE E TERMINI DI PAGAMENTO

¹ Alla Gara può partecipare chi ha presentato l'Offerta oppure il suo procuratore speciale (procura conferita con Atto Pubblico)

² All'indirizzo del Commissario Liquidatore Dott. Paolo Valenti - 50129-Firenze, Piazza della Indipendenza 28. Sulla busta dovrà essere indicata la procedura concorsuale a cui si intende partecipare e cognome e nome del soggetto offerente

3.1 **Aggiudicazione provvisoria e Aggiudicazione Definitiva**

All'unico offerente con prezzo offerto almeno pari all'Offerta Minima ammessa, anche se non presente all'Asta, ed all'offerente del prezzo più alto in caso si fosse aperta la gara, **sarà fatta aggiudicazione provvisoria.**

L'aggiudicazione provvisoria diverrà definitiva trascorsi **10** giorni dalla data della sessione d'Asta se NON sarà pervenuta una **offerta migliorativa di almeno il 10%** rispetto al prezzo di aggiudicazione provvisoria e se gli Organi della Procedura non avranno sospeso l'aggiudicazione per altri motivi.

Tuttavia, in caso di offerta migliorativa di oltre il 10%, è comunque facoltà del Liquidatore di aprire una apposita sessione d'asta fra l'aggiudicatario provvisorio e il proponente l'offerta migliorativa medesima entro un termine di 10 giorni dal ricevimento dell'offerta migliorativa

3.2 **Termini di pagamento del prezzo di aggiudicazione e Trasferimento dei Beni.**

Il termine per il versamento del Saldo prezzo, del saldo dell'IVA dovuta (10%, salvo che trattasi di acquisto di prima casa al 4%), dei diritti d'asta pari ad € 366,00 (ivacompresa) per ciascuna consistenza formante il Lotto e di ogni altro onere conteggiato e liquidato e di cui all'AVVISO è di **90 giorni dalla Aggiudicazione definitiva.**

Nel medesimo termine e comunque entro la data del Rogito Notarile, l'Aggiudicatario è tenuto a regolare le spese condominiali come sopra indicato.

Il saldo di ogni somma dovuta dovrà riscontrarsi dal Liquidatore come pervenuta e disponibile in valuta nei 5 giorni antecedenti la data fissata per il Rogito di Compravendita.

Il versamento dell'intero Saldo dovrà avvenire sul conto corrente della procedura, recante codice IBAN sopra indicato, specificando nella causale del bonifico "**SALDO AGGIUDICAZIONE ASTA del __/__/20__**". In ogni caso di mancato, insufficiente o tardivo versamento del residuo prezzo e dei diritti d'asta, verrà dichiarata la decadenza dall'aggiudicazione e sarà confiscata la cauzione, fatto espressamente salvo ogni maggior danno anche ai sensi e per gli effetti di cui agli artt. 1382 ss. c.c.

I beni/diritti saranno trasferiti alle condizioni in cui si trovano **come visti e piaciuti**, fermo restando che il Liquidatore Giudiziale non rilascia alcuna garanzia in ordine all'effettiva consistenza e/o qualità e/o trasferibilità del complesso di beni e di tutti i beni e/o rapporti e/o diritti e/o contratti che lo costituiscono e che verranno quindi trasferiti "**come visto e piaciuto, rimossa ogni eccezione, nello stato di fatto e di diritto in cui si troveranno al momento della consegna del complesso di beni all'acquirente definitivo**".

La vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità o conformità impianti e non potrà essere revocata per nessun motivo. L'eventuale esistenza di vizi o oneri non considerati non potranno dare luogo a indennità o risarcimento e/o riduzione di prezzo essendosi tenuto conto di tale alea nella determinazione peritale (CTU GEOM. MIRKO GIOLI) del valore e del prezzo dei beni Sono definitivamente a carico dell'aggiudicatario, oltre agli onorari, rimborsi spese ed anticipazioni dovuti per le formalità di trasferimento, **anche i compensi, rimborsi spese ed anticipazioni dovute per l'esecuzione delle formalità di cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni di pregiudizievoli, gli Oneri Notarili per l'Atto pubblico di compravendita a ministero del Notaio Dott. Antonio Marinella in Pontedera ed ogni onere connesso. Sono a carico dell'Aggiudicatario gli oneri condominiali come specificato in Avviso.** La vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità o conformità impianti e non potrà essere revocata per nessun motivo.

Per il caso in cui l'aggiudicatario volesse provvedere al saldo prezzo mediante preventivo retratto di mutuo, si raccomanda di rivolgersi preventivamente alla propria Banca di fiducia ed all'elenco di quelle pubblicate sul sito del Tribunale di Pisa (http://www.tribunale.pisa.it/convenzioni_banche.aspx) o altre per la quali sia prevista la procedura *ad hoc* in caso di Immobili aggiudicati in Asta Giudiziaria . Si fa notare che la stipula e l'erogazione dell'importo finanziato in mutuo devono avvenire nei termini pattuiti per il pagamento del saldo prezzo, mentre l'iscrizione dell'ipoteca concessa alla banca sull'immobile avverrà a seguito di Ordine di Cancellazione. Si consiglia di inserire nella domanda/offerta di partecipazione la circostanza che si intende avvalersi di un mutuo ipotecario per il saldo prezzo. Il Liquidatore ed il Notaio Antonio Marinella, se richiesti, sono disponibili a supportare l'aggiudicatario nell'istruttoria di mutuo con prefinanziamento necessario con le Relazioni eventualmente occorrenti alla Istruttoria.

L'aggiudicatario deve far pervenire con l'Offerta o entro i 5 giorni successivi alla Aggiudicazione definitiva una nota a propria firma sia al Liquidatore Giudiziale che al Notaio circa l'applicabilità di regimi fiscali agevolati.

4. SVOLGIMENTO DELL'ASTA

Le Offerte presentate saranno **irrevocabili**. il Liquidatore pubblicherà l'Avviso di Vendita nei termini previsti nel Programma di Liquidazione, salvo cause di forza maggiore o sospensive d'Autorità .

In caso di più offerte per un medesimo Lotto si precederà immediatamente ad una gara fra i presenti, partendo dall'offerta più alta. **Ogni rilancio dovrà essere almeno pari allo "scatto minimo" come indicato.**

5. VARIE

L' avviso di vendita che verrà pubblicato di volta in volta costituisce un mero invito a formulare offerte per l'acquisto di immobili tramite procedura competitiva, e non un'offerta al pubblico ex art. 1336 Cod. civ.

Il presente regolamento della vendita e l'intera procedura di vendita sono regolati dalla Legge Italiana e per ogni controversia ad esse attinente sarà competente in via esclusiva il Foro di Pisa

PUBBLICITA'

A cura del soggetto specializzato su incarico del Liquidatore o direttamente da questi, il presente Avviso :

- è pubblicato su quotidiani a maggiore tiratura locale (La Nazione)
- è pubblicato su www.astegjudiziarie.it e/o www.astetelematiche.it unitamente al suo estratto ed alla relazione peritale previo pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche tenuto dal Ministero della Giustizia <https://pvp.giustizia.it/pvp/>

I termini indicati nel presente annuncio a carico degli interessati e degli offerenti devono ritenersi perentori.

Il Liquidatore Giudiziale, si riserva di sospendere la procedura di vendita su espressa autorizzazione degli organi della procedura.

Per ulteriori informazioni gli interessati potranno contattare il Liquidatore Dott. Paolo Valenti, con studio in Firenze, Piazza della Indipendenza 28, tel. 055.461088, e-mail valenti@kpmv.it; paolo.valenti@odcecfirenze.it

Pisa, 26 agosto 2024

**Il Liquidatore Giudiziale
Dott. Paolo Valenti**