

TRIBUNALE DI PISA
UFFICIO FALLIMENTI
AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE – FALLIMENTO N. 111/1996
QUARTO ESPERIMENTO DI VENDITA

Giudice Delegato: dott. Marco Zinna

Curatore: dott. Giuseppe Rotunno

Il dott. Giuseppe Rotunno, Curatore del Fallimento in epigrafe,

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

AVVISA

che il giorno 15.11.2024 alle ore 10:00, in Pisa, Lungarno Gambacorti 55 presso lo studio del Curatore del Fallimento sopra ascritto, si procederà alla

VENDITA

dei beni in seguito descritti e nelle condizioni di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, anche in relazione alla Legge n. 47/1985 e sue successive modificazioni e integrazioni,

LOTTO N. 1

Posto auto n. 5 – mapp. 561 sub 5.

Piena Proprietà di un posto auto coperto contraddistinto dal n. 5 nel fabbricato denominato A ed ubicato in Pisa, via Livornese n. 73. Detto posto auto ha accesso dal lato Ovest del porticato del piano terra ed è il terzo posto auto di detto lato Ovest, procedendo da Nord verso Sud.

Confini: resede condominiale, aree comuni, ripostiglio sub 21 e posto auto sub 4.

È censito al Catasto Fabbricati, in conto alla San Rossore Srl con sede in Pisa, nel Foglio 43, mapp. 561, sub 5, categ. C/6, classe 1°, consistenza 8 mq e rendita 20,66 euro – via Livornese, piano T.

Le utilità comuni sono rappresentate al CF nel Foglio 43, mapp. 561 sub 22-23-40-41 come beni comuni non censibili.

LOTTO N. 2

Posto auto n. 6 – mapp. 561 sub 6.

Piena proprietà di un posto auto coperto contraddistinto dal n. 6 nel fabbricato denominato A ed ubicato in Pisa, via Livornese n. 73. Detto posto auto ha accesso dal lato Ovest del porticato del piano terra ed è il quinto posto auto di detto lato Ovest, procedendo da Sud verso Nord.

Confini: resede condominiale, aree comuni, vano scala A e posto auto sub 7.

È censito al Catasto Fabbricati, in conto alla San Rossore Srl con sede in Pisa, nel Foglio 43, mapp. 561, sub. 6, categ. C/6, classe 1°, consistenza 9 mq e rendita 23,24 euro – via Livornese piano T.

Le utilità comuni sono rappresentate al CF nel Foglio 43, mapp. 561 sub 22-23-40-41 come beni non censibili.

LOTTO N. 4

Posto auto n. 9 – mapp. 561 sub 9.

Piena proprietà di un posto auto coperto contraddistinto dal n. 9 nel fabbricato denominato A ed ubicato in

Pisa, via Livornese n. 73. Detto posto auto ha accesso dal lato Ovest del porticato del piano terra ed è il secondo posto auto di detto lato Ovest, procedendo da Sud verso Nord.

Confini: resede condominiale, area comune, locale autoclave e posti auto sub 10 e sub 11.

È censito al Catasto Fabbricati, in conto alla San Rossore Srl con sede in Pisa, nel Foglio 43, mapp. 561, sub. 9, categ. C/6, classe 1°, consistenza 10 mq e rendita 25,82 euro – via Livornese piano T.

Le utilità comuni sono rappresentate al CF nel Foglio 43, mapp. 561 sub 22-23-40-41 come beni non censibili.

LOTTO N. 5

Posto auto n. 47 – mapp. 561 sub 47.

Piena proprietà di un posto auto coperto contraddistinto dal n. 47 nel fabbricato denominato B ed ubicato in Pisa, via Livornese n. 73. Detto posto auto ha accesso dal lato Est del porticato del piano terra ed è il terzo posto auto di detto lato Est, procedendo da Sud verso Nord.

Confini: resede condominiale, area comune, ripostiglio sub 66 e posti auto sub 44 e sub 46.

È censito al Catasto Fabbricati, in conto alla San Rossore Srl con sede in Pisa, nel Foglio 43, mapp. 561, sub. 47, categ. C/6, classe 1°, consistenza 11 mq e rendita 28,41 euro – via Livornese piano T.

Le utilità comuni sono rappresentate al CF nel Foglio 43, mapp. 561 sub 40-41-67 come beni non censibili.

Le certificazioni ed i controlli effettuati evidenziano l'assenza di trascrizioni pregiudizievoli e di iscrizioni ipotecarie a carico delle unità immobiliari in esame.

Una più analitica descrizione dei beni immobili oggetto di vendita, contenuta nella relazione peritale redatta dal C.T.U. incaricato, è consultabile sul sito www.astegiudiziarie.it o su richiesta al sottoscritto Curatore fallimentare.

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

I beni sono venduti senza incanto alle seguenti condizioni:

LOTTO N. 1:

- prezzo base 1.920,00 euro (millenovecentoventi/00);
- offerta minima 1.440,00 euro (millequattrocentoquaranta/00);
- cauzione pari almeno al 10% del prezzo offerto;
- aumento minimo obbligatorio in caso di gara 100 euro (cento/00);

LOTTO N. 2:

- prezzo base 2.080,00 euro (duemilaottanta/00);
- offerta minima 1.560,00 euro (millecinquecentosessanta/00);
- cauzione pari almeno al 10% del prezzo offerto;
- aumento minimo obbligatorio in caso di gara 100 euro (cento/00);

LOTTO N. 4:

- prezzo base 2.080,00 euro (duemilaottanta/00);
- offerta minima 1.560,00 euro (millecinquecentosessanta/00);
- cauzione pari almeno al 10% del prezzo offerto;
- aumento minimo obbligatorio in caso di gara 100 euro (cento/00);

LOTTO N. 5:

- prezzo base 2.560,00 euro (duemilacinquecentosessanta/00);
- offerta minima 1.920,00 euro (millenovecentoventi/00);
- cauzione pari almeno al 10% del prezzo offerto;
- aumento minimo obbligatorio in caso di gara 100 euro (cento/00);

Ai sensi dell'art. 107 L.F. si precisa che tutte le attività saranno effettuate da parte del dott. Giuseppe Rotunno, Curatore del fallimento.

B. PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Soggetti legittimati a presentare le 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 procuratore legale, anche a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c. Se all'asta non compare personalmente chi ha sottoscritto l'offerta, la persona che si presenta alla gara deve essere munita di procura 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 Pisa (PI), Lungarno Gambacorti n. 55, entro le ore 12:00 del giorno che precede la vendita previo appuntamento telefonico (tel. 050 500082).

All'esterno della busta dovranno essere annotate le generalità di chi la deposita, il numero della Procedura (R.F. 111/1996), la data e l'ora del deposito, la data fissata per la vendita.

Non saranno ammesse singole offerte che riguardino più lotti.

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 16,00 euro, dovranno contenere a pena di inefficacia dell'offerta:

- il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico dell'offerente, copia di un documento di 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 indicate 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 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 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;

- i 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 indicato nel presente avviso di vendita;

- la dichiarazione di residenza o di elezione del domicilio presso terzi, in difetto le eventuali comunicazioni saranno effettuate presso la cancelleria del Tribunale di Pisa;

- l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore all'offerta minima indicata nell'avviso di vendita, del tempo di pagamento (che non potrà comunque essere superiore a novanta (90) giorni dall'aggiudicazione definitiva) e delle relative modalità di pagamento, nonché di 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. Il predetto deposito può essere effettuato secondo le seguenti alternative modalità:

1. a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato a "Fallimento n. 111/1996 San Rossore s.r.l." che dovrà

essere inserito nella busta;

2. bonifico bancario sul conto corrente giudiziario aperto presso il Crédit Agricole filiale di Pisa, lungarno Gambacorti n. 4, IBAN IT 80 W 06230 14000 000043656283, intestato a “**Fallimento n. 111/1996 San Rossore s.r.l.**” che deve pervenire entro e non oltre il termine di scadenza di presentazione della domanda, con causale “**cauzione offerta di acquisto bene immobile lotto n°....**”;

- 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.astegiodiziarie.it – www.tribunale.pisa.it e sul portale delle vendite pubbliche www.pvp.giustizia.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.

C. MODALITA’ DI SVOLGIMENTO DELLA VENDITA

Esame delle offerte

Il giorno 15.11.2024 alle ore 10:00 e ss. presso lo studio del Curatore, alla presenza 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 di oltre il quarto 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 (anche in caso di mancata presenza al momento dell’apertura delle buste dell’offerente).

b. Unica offerta valida di importo inferiore al prezzo base e pari o superiore all’offerta minima

In caso di presentazione per quel lotto di una sola offerta valida di importo inferiore al prezzo base e pari o superiore all’offerta minima il Curatore trasmetterà gli atti al Giudice ai fini delle valutazioni.

c. 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 (che potrebbe essere anche quella formulata dall’offerente non presente al momento dell’apertura delle buste). Alla gara potranno partecipare tutti gli offerenti e l’aumento minimo obbligatorio dovrà essere pari all’importo sopra indicato. All’esito della gara il Curatore aggiudicherà il bene a favore del miglior offerente, anche nel caso in cui la miglior offerta risulti di importo inferiore al prezzo base e comunque pari o superiore all’offerta minima.

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.

d. Nessuna offerta valida

In mancanza di offerte valide il Curatore dichiarerà la chiusura delle operazioni e procederà ad un nuovo esperimento di vendita.

Offerenti non aggiudicatari

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

D. ADEMPIMENTI SUCCESSIVI ALL'AGGIUDICAZIONE

PRECISAZIONI SULLE MODALITA' 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 dieci (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, detratta 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 voltture catastali, entro il termine perentorio di 90 giorni dall'aggiudicazione definitiva. L'adempimento dovrà effettuarsi mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "Fallimento n. 111/1996 – San Rossore s.r.l.", ovvero mediante versamento sul conto corrente giudiziario aperto presso il Crédit Agricole filiale di Pisa, lungarno Gambacorti n. 55, IBAN IT 80 W 06230 14000 000043656283, intestato a "Fallimento n. 111/1996 San Rossore s.r.l.", 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. F23.

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 al 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 quarantacinque (45) giorni prima della presentazione dell'offerta, per consentire lo svolgimento dell'istruttoria bancaria di fido, il cui esito positivo andrà comunicato al partecipante della 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 del 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 tre (3) giorni successivi dall'aggiudicazione il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando il mandato.

Comunicazione di eventuali agevolazioni fiscali

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

Si informa che il Decreto c.d. "Salva Banche" (D.L. 18/2016 recante misure urgenti per il settore del credito) ha introdotto disposizioni dirette ad agevolare la vendita di immobili in esito a procedure esecutive.

E. CONDIZIONI DI VENDITA

La vendita sarà compiuta nello stato di fatto e di diritto in cui si trova il bene, anche in relazione alla Legge n. 47/1985 e sue successive modificazioni e integrazioni nonché al D.P.R. 380/2001, 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, ne potrà essere revocata per alcun motivo.

L'aggiudicatario definitivo potrà, ove ne ricorrano i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli art. 40, comma sesto, della Legge n. 47/85 e 46 comma quinto del D.P.R. n. 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 e 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 è effettuata sulla base della relazione tecnica di ufficio e relativi allegati redatta dal Ing. Gaetano D'Elia. 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 portale delle Vendite Pubbliche, dai siti internet www.astegiudiziare.it – www.tribunale.pisa.it; compresa la perizia di stima dell'immobile indicando, il tribunale competente (Pisa) ed il numero della procedura fallimentare (R.F. 111/1996) o richieste via email all'indirizzo PEC del Curatore giuseppe.rotunno@pec.odcecpisa.it oppure nelle due settimane antecedenti la vendita, presso lo studio del Curatore posto in Pisa, Lungarno Gambacorti, previo appuntamento (tel. 050/500082).

F. AVVERTENZE AI SENSI DEL D.LGS. N. 196/2003 E D.LGS. 101/18

Ai sensi dell'art. 13 del D.Lgs. n. 196/2003 e D.Lgs. 101/18 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.

Pisa, 14 agosto 2024

Il Curatore
Dott. Giuseppe Rotunno