

Tribunale Civile e Penale di Pisa

FALLIMENTO N. 3/2019 REG. FALL.

Curatore: Dott. Francesco Poddighe
Via San Martino n. 52 – 56125 – Pisa (Pi)
(e-mail) segreteria@studiopoddighe.eu – (pec) studiopoddighe@legalmail.it
(tel) 050.24731 – (fax) 050.44102

AVVISO DI VENDITA COMPETITIVA
CON MODALITÀ ASINCRONA TELEMATICA

Il sottoscritto Dott. Francesco Poddighe con studio in Pisa (PI), Via San Martino n. 52 (tel. 050.24731, fax 050.44102, e-mail: segreteria@studiopoddighe.eu, pec studiopoddighe@legalmail.it), in qualità di Curatore della procedura fallimentare in epigrafe, visto l'art. 182 l.fall. ed il richiamo agli artt. 105 e 108-ter l.fall., nonché viste le determinazioni assunte nell'ambito del programma di liquidazione della procedura;

AVVISA

che sono posti in vendita nell'ambito della procedura sopra indicata, i seguenti beni immobili suddivisi in n. 4 distinti lotti, come di seguito dettagliati.

LOTTO N. 7 CODICE 108.A

Piena proprietà di unità immobiliare ad uso direzionale, non ancora ultimata e catastalmente in corso di definizione, accessibile da due distinti ingressi e raggiungibile sia da vano scale da ascensori condominiali, ubicata al piano secondo di un più ampio edificio condominiale sito in Pontedera via Sacco e Vanzetti n° 40-44. La stessa è composta da un ampio vano ad uso ufficio, due bagni con antibagno, ufficio, ripostiglio e archivio, per una superficie utile complessiva di mq 223 circa. Sono comprese due ampie terrazze poste sui lati est e ovest del fabbricato nonché una piccola loggia, per una superficie utile complessiva di mq 69 circa. Sono altresì compresi quattro posti auto coperti, al piano seminterrato, tre dei quali raggiungibili da rampa carrabile condominiale posta sul lato ovest dell'edificio, mentre uno da altra rampa condominiale posta sul lato nord. Al catasto dei Fabbricati di Pontedera detti beni sono rappresentati nel foglio 10 dalle seguenti particelle:

- P.lla 492 sub. 171, via Sacco e Vanzetti nn° 40-44, piano 2°, in corso di definizione, senza rendita catastale, per l'ufficio;
- P.lla 493 sub. 106, piano S1, cat. C/6, classe 1°, mq 10, rendita € 26,86, posto auto coperto;
- P.lla 493 sub. 113, piano S1, cat. C/6, classe 3°, mq 11, rendita € 40,34, posto auto coperto;
- P.lla 493 sub. 116, piano S1, cat. C/6, classe 3°, mq 13, rendita € 47,67, posto auto coperto;
- P.lla 493 sub. 128, piano S1, cat. C/6, classe 3°, mq 9, rendita € 33,00, posto auto coperto.

Stato del lotto: libero.

Prezzo base € 56.320,00

Rilancio in caso di gara € 1.000,00

LOTTO N. 10 CODICE 108.D

Piena proprietà di unità immobiliare ad uso direzionale, non ancora ultimata e catastalmente in

corso di definizione, avente due distinti ingressi con accesso da due vani scala condominiali, dotati di ascensore, ubicata al piano terzo di un più ampio edificio condominiale sito in Pontedera via Sacco e Vanzetti n° 40-44. La stessa è composta da ingresso, ampio vano ad uso ufficio, ripostiglio, due bagni con antibagno, ufficio e archivio, per una superficie utile complessiva di mq 223 circa. Sono comprese due ampie terrazze sul lato est nonché una loggia con terrazza sul lato ovest del fabbricato, per una superficie utile complessiva di mq 18,50. L'immobile ad oggi risulta carente di infissi e pavimenti interni, mentre i bagni risultano completi di pavimenti, rivestimenti e sanitari. Sono altresì compresi quattro posti auto coperti, al piano seminterrato, raggiungibili da rampa carrabile condominiale posta sul lato nord dell'edificio. Al Catasto dei Fabbricati di Pontedera detti beni sono rappresentati nel foglio 10 dalle seguenti particelle:

- P.lla 492 sub. 175, via Sacco e Vanzetti nn° 40-44, piano 3°, in corso di definizione, senza rendita catastale, per l'ufficio.
- P.lla 493 sub. 107, via Sacco e Vanzetti, piano S1, cat. c/6, classe 1°, mq 9, rendita € 24,17, posto auto coperto;
- P.lla 493 sub. 108, via Sacco e Vanzetti, piano S1, cat. c/6, classe 1°, mq 10, rendita € 26,86, posto auto coperto;
- P.lla 493 sub. 109, via Sacco e Vanzetti, piano S 1, cat. c/6, classe 1°, mq 9, rendita € 24,17, posto auto coperto;
- P.lla 493 sub. 110, via Sacco e Vanzetti, piano S 1, cat. c/6, classe 1°, mq 10, rendita € 26,86, posto auto coperto.

Stato del lotto: libero.

Prezzo base € 53.760,00

Rilancio in caso di gara € 1.000,00

LOTTO N. 75 CODICE 111

Piena proprietà di terreno variamente edificabile della superficie estesa complessiva di mq. 9.310, ubicato lungo la Via Vecchia Lucchese nelle immediate vicinanze del centro di San Giuliano Terme.

Si accede al terreno sia direttamente dalla Via Vecchia Lucchese che dalla Via M. Dinucci; tale terreno è posto a confine sui lati ovest e sud con una struttura alberghiera realizzata negli anni 90. Il terreno costituente un unico lotto presenta forma pressoché trapezoidale e giacitura piana, la zona è caratterizzata dalla presenza di fabbricati di recente edificazione aventi destinazione abitativa, ma anche ricettiva e sportiva.

Al catasto dei Terreni di San Giuliano Terme detti beni sono rappresentati nel foglio 42 dalle seguenti particelle:

- Mappale 664, seminativo, classe 2, mq. 60, con R.D. € 2,26 e R.A. di € 0,20 Mappale 667, seminativo, classe 2, mq. 20, con R.D. di € 0,09 e R.A. di € 0,07
- Mappale 671, seminativo, classe 1, mq. 1.610, con R.D. di € 11,06 e R.A. di € 9,15
- Mappale 669, seminativo classe 2, mq. 90, con R.D. di € 0,43 e R.A. di € 0,44
- Mappale 672, seminativo, classe 1, mq. 1.260 con R.D. di € 8,65 e R.A. di € 7,16
- Mappale 674, seminativo, classe 1, mq. 4.170, con R.D. di € 34,36 e R.A. di € 23,69;
- Mappale 675, seminativo, classe 1, mq. 2.100, con R.D. di € 17,35 e R.A. di € 11,93

È recentemente intervenuta una variazione di destinazione urbanistica, a seguito della quale è stata effettuata una rivalutazione del lotto in questione. Tale rivalutazione si è resa necessaria in quanto la variazione di destinazione urbanistica ha portato un consistente incremento del valore del bene. Il tutto è analiticamente documentato all'interno della perizia di rivalutazione del Geom. Riccardo Nieri.

Stato del lotto: libero

Prezzo base € 624.640,00

Rilancio in caso di gara € 1.000,00

LOTTO N. 79 CODICE 209

Piena proprietà di un terreno avente forma irregolare e giacitura piana, della superficie catastale complessiva di mq. 8.131, con sovrastante fabbricato per abitazione corredato da un piccolo fienile poco discosto. Il fabbricato principale disposto su due piani fuori terra è costituito al piano

terreno da locali accessori ed al piano primo da due abitazioni, raggiungibili da scale esterne. Il fienile, anch'esso disposto su due piani fuori terra è costituito da un unico vano per piano, collegati da scala a pioli interna.

I fabbricati sono in completo stato di abbandono da diversi anni ed in pessime condizioni di manutenzione.

L'area è ubicata nella zona nord, a poca distanza dal centro di Pontedera; è raggiungibile direttamente da Via Palermo, la zona è caratterizzata dalla presenza di un centro scolastico e di edifici residenziali di recente edificazione.

L'area è sottoposta a lottizzazione, mentre il fabbricato dovrà essere presumibilmente demolito e ricostruito; attualmente per il terreno non risultano essere stati presentati piani di lottizzazione al Comune di Pontedera. L'abitazione rappresentata al C.F. dal Mappale 437 sub. 1 è costituita al piano terreno da sei vani a magazzino, forno e due ripostigli di cui uno nel sottoscala; al piano primo da ampio vano ad uso cucina-soggiorno, bagno e tre vani di passo. L'abitazione rappresentata al C.F. dal Mappale 437 sub. 2 è costituita al piano terreno da quattro vani a magazzino e quattro vani a ripostiglio di cui uno nel sottoscala; al piano primo da ampio vano ad uso cucina-soggiorno, bagno e tre vani di passo. Il manufatto rappresentato al C.F. dal Mappale 437 sub. 3 è costituita da un unico vano per piano.

Al catasto dei Terreni di Pontedera detti beni sono rappresentati nel foglio 3 dalle seguenti particelle:

- Mappale 437 sub. 1, Categoria A/2, Classe 1[^], vani 7 con la rendita di € 723,04,
- Mappale 437 sub. 2, Categoria A/2, Classe 1[^], vani 6,5 con la rendita di € 671,39;
- Mappale 437 sub. 3, Categoria C/2, Classe 1[^], mq. 90 con la rendita di € 371,85,
- Mappale 437 sub. 4, bene comune non censibile, resede comune ai Sub. 1, 2 e 3.

Il terreno a corredo è censito, al C.T. del Comune di Pontedera, al giusto conto, Foglio 3 dalle seguenti particelle:

- Mappale 384, seminativo arborato, classe 1[^], di mq. 380 con il R.D. di € 2,48 ed il R.A. di € 1,77;
- Mappale 431, seminativo arborato, classe 1[^], di mq. 175 con il R.D. di € 1,14 ed il R.A. di € 0,81;
- Mappale 442, seminativo arborato, classe 1[^], di mq. 6.302, con il R.D. di € 41,20 ed il R.A. di € 29,29;
- Mappale 437, ente urbano di mq. 1.274.

Stato del lotto: libero

Prezzo base € 113.152,00

Rilancio in caso di gara € 1.000,00

COME SI PRESENTA L'OFFERTA

Le offerte di acquisto dovranno:

a) essere presentate, a partire dal giorno 21 ottobre 2024 ore 10:00 **fino al giorno 22 novembre 2024 ore 12.00** in modalità telematica, a seguito di registrazione al sistema, come da istruzioni reperibili sui siti www.pvp.giustizia.it, www.astagiudiziaria.com e ivgpisa.fallcoaste.it;

b) indicare, a pena di inefficacia, il prezzo che dovrà essere pari o superiore al 75% del prezzo come sopra stabilito per ogni lotto. Le offerte non saranno efficaci e non saranno recepite dal sistema se pervenute oltre il termine stabilito.

L'offerta inoltre sarà valida solo se accompagnata dal deposito della cauzione di importo pari al 10 % del prezzo offerto, effettuato così disciplinato dalla procedura informatica. L'offerta di acquisto, una volta presentata, è irrevocabile ai sensi dell'art. 571, comma 3 c.p.c

COME SI AGGIUDICA IL BENE

In caso di mancanza di offerte si dichiarerà la chiusura delle operazioni.

In caso di una pluralità di offerte pervenute, sarà avviata una nuova procedura competitiva "per asta telematica" riservata esclusivamente a coloro che avranno presentato offerta nella prima fase. La base di questa seconda asta sarà determinata dall'offerta più alta pervenuta nella prima fase.

Se non vi saranno ulteriori rilanci, il Curatore procederà ad aggiudicare all'offerente che ha

presentato il prezzo più alto nella prima fase.

All'offerente che non risulti aggiudicatario sarà restituita la cauzione.

L'offerente la cui proposta viene accolta, ovvero il miglior offerente in caso di gara, diverrà aggiudicatario provvisorio.

Qualora non pervenga al Curatore, ovvero all'Istituto Vendite Giudiziarie ai sensi dell'art. 107 comma 4 Legge Fallimentare, un'offerta irrevocabile d'acquisto migliorativa per un importo non inferiore al prezzo offerto maggiorato del 10% nei 10 giorni successivi, l'aggiudicazione provvisoria diverrà definitiva. Se, viceversa, vi saranno offerte migliorative non inferiori al 10% del prezzo di aggiudicazione, il curatore provvederà a pubblicare sui siti sopra richiamati un nuovo invito ad offrire per asta telematica aperto ai precedenti partecipanti e ai nuovi offerenti stabilendo il prezzo base pari all'offerta più alta precedentemente pervenuta. Nel caso in cui i precedenti concorrenti, verificata l'esistenza dell'offerta migliorativa, vogliano procedere ad ulteriore offerta, saranno tenuti ad integrare la precedente cauzione.

Il curatore può sempre esercitare la propria discrezionalità di sospendere la vendita e di riaprire la gara oppure continuare il procedimento.

Il Giudice Delegato ha sempre la facoltà di esercitare i poteri previsti dall'art. 108 Legge Fallimentare.

I partecipanti alla vendita hanno la possibilità di avvalersi di finanziamenti ipotecari per il pagamento del prezzo in caso di aggiudicazione della vendita stessa. A tal fine i soggetti interessati potranno rivolgersi anche 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.

La vendita sarà gestita dall'Istituto Vendite Giudiziarie di Pisa e si svolgerà telematicamente sul portale ivgpisa.fallcoaste.it, con modalità di vendita asincrona (a tempo). Più in particolare tale modalità di vendita prevede di effettuare una gara, con rilanci successivi, da svolgersi on-line, in un determinato lasso temporale stabilito nel periodo compreso **tra il giorno 25 novembre 2024 ore 10:00 ed il giorno 28 novembre 2024 ore 15:00** e seguenti, orario variabile a seconda del lotto. Nel caso in cui pervengano rilanci poco prima del termine previsto di scadenza per la proposizione degli stessi, il sistema provvede a prolungare la gara per il tempo prestabilito di 5 minuti dall'ultimo rilancio al fine di garantire la massima concorrenza.

CONDIZIONI DI VENDITA

I beni sono posti in vendita, fermo il disposto dell'art. 2922 c.c., nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, anche in riferimento alla L. n.47/85, e/o a vincoli o servitù esistenti, abitabilità, licenze, permessi ed autorizzazioni di qualsivoglia genere e alle disposizioni in tema di sicurezza sui luoghi di lavoro e conformità alla legge di luoghi.

I beni oggetto di vendita sono meglio e più esattamente descritti in ogni loro parte - ivi compresi i dati catastali e i confini che qui s'intendono integralmente riportati - nella perizia in atti.

Il presente avviso non costituisce offerta al pubblico ex art. 1336 C.C. né sollecitazione del pubblico risparmio ai sensi delle leggi vigenti. Il presente avviso non costituisce obbligo per gli organi della procedura concorsuale o impegno di alienazione nei confronti di eventuali offerenti fino al momento della firma dell'atto di trasferimento e, per questi ultimi, alcun diritto a qualsivoglia prestazione o rimborso compreso il pagamento di mediazioni o consulenze.

Farà carico agli offerenti dimostrare la loro identità personale e i poteri di firma in caso di offerta per conto di società e/o ente di altra natura.

La presentazione dell'offerta comporta la conoscenza del presente avviso, della perizia e degli altri documenti allegati e costituisce accettazione delle condizioni della vendita.

Per quanto non disposto, si applicano, in quanto compatibili, le norme del c.p.c. relative all'espropriazione forzata dei beni immobili.

OBBLIGHI E SPESE DELL'AGGIUDICATARIO

a) l'aggiudicatario dovrà versare la differenza del prezzo, dedotta la sola cauzione già prestata mediante versamento, entro il termine perentorio di 90 giorni dalla data di aggiudicazione, a mezzo bonifico bancario sul conto corrente intestato al fallimento ovvero al conto corrente

intestato a Istituto Vendite Giudiziarie e depositare la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo, presso lo studio del curatore, con avvertimento che in mancanza, si procederà alla revoca dell'aggiudicazione e a trattenere la caparra, con riserva di pretendere dall'aggiudicatario inadempiente la differenza rispetto al minor prezzo ricavato. La commissione spettante a I.V.G. di Pisa per l'attività svolta sarà pari al 2,5% sul prezzo di aggiudicazione, oltre Iva al 22%, e sarà corrisposta direttamente dall'aggiudicatario, in aggiunta al prezzo di aggiudicazione;

b) entro il medesimo termine massimo di 90 giorni dalla data di aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà, inoltre, corrispondere le spese di aggiudicazione e trasferimento (quali compensi e spese borsuali, registrazione, trascrizione, voltura, imposte e tasse nonché le altre previste a carico dell'aggiudicatario), che saranno comunicate dalla Curatela a seguito dell'aggiudicazione definitiva con le stesse modalità previste per il versamento del saldo prezzo, depositando quindi la contabile presso lo studio del curatore;

c) il trasferimento di proprietà avverrà a mezzo decreto di trasferimento rilasciato dal GD, una volta eseguito il pagamento del saldo prezzo e di tutte le altre spese ed oneri a carico dell'aggiudicatario. Tutti gli importi occorrenti – di qualsiasi natura - saranno ad esclusivo carico dell'aggiudicatario, il quale sarà tenuto al relativo pagamento nei termini indicati dal Curatore. Le imposte, le spese, la cancellazione delle formalità pregiudizievoli e tutti gli altri oneri derivanti dalla vendita saranno ad esclusivo carico dell'acquirente, in aggiunta al prezzo di aggiudicazione definitivo. In ogni caso è onere dell'aggiudicatario verificare previamente il regime fiscale cui risulta assoggettata la vendita (al riguardo, si precisa che la procedura – laddove ricorrano i presupposti – eserciterà l'opzione per l'assoggettamento della vendita ad Iva).

In caso di mancato versamento del prezzo nei termini stabiliti, si procederà ai sensi dell'art. 587 c.p.c.

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.

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.

DECRETO DI TRASFERIMENTO

Il decreto di trasferimento sarà emesso dal Giudice Delegato dopo il pagamento del saldo prezzo ed il versamento dell'importo comunicato dal Curatore quale "fondo spese".

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 della Curatela o di un suo delegato e a spese del fallimento.

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.

PUBBLICITÀ

Quanto alla pubblicità in funzione della vendita, sarà effettuata almeno 45 giorni prima del termine della gara con le seguenti modalità:

- sul sito Ministeriale www.pvp.giustizia.it;

- sui siti internet www.astagiudiziaria.com , ivgpisa.fallcoaste.it e www.ivgpisalivornogrosseto.com . Maggiori informazioni e chiarimenti potranno essere forniti dal curatore.

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 giudiziale, il Comitato dei Creditori ed i concorrenti che partecipano alla vendita;
- soggetto predisposto alla raccolta dei dati è la Procedura Concorsuale.

Pisa, 24 settembre 2024

Il Curatore
Dott. Francesco Poddighe

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Francesco Poddighe', written in a cursive style.