

**TRIBUNALE DI PISA**  
**UFFICIO FALLIMENTI**

[REDACTED] in liquidazione

\*\*\*\*\*

**Giudice Delegato:** Dott. Marco Zinna

**Commissario Giudiziale:** Dott. Federico Nocchi

**Liquidatore Giudiziale:** Dott. Giovanni Zanoboni

\*\*\*\*\*

**INVITO AD OFFRIRE**

<b>BENI OGGETTO DI VENDITA</b>					
<b>LOTTO</b>	<b>N. 3</b>				
Ubicazione:	Comune di Pisa, località La Cella, Via Monte Rosa				
Descrizione sintetica:	Terreno in parte edificabile con limitazioni (ved. Perizia)				
Diritto ceduto:	proprietà	Quota 1/1			
Disponibilità del bene:	libero				
Valore di perizia:	75.000,00	Perizia del	23.07.2014 aggiornata in data 26.03.2024	Ctu	Ing. Gaetano D'Elia
Prezzo base	75.000,00				
Cauzione minima	10% del prezzo offerto	Rilancio minimo	1.500,00		
Liquidatore Giudiziale	Dott. Giovanni Zanoboni con studio in San Miniato, Fraz. Ponte a Egola, Piazza G. Rossa n. 9, telefono 0571/484185, fax 0571/49331, e-mail <a href="mailto:consulenzeaziendali@leonet.it">consulenzeaziendali@leonet.it</a> e Pec <a href="mailto:giovanni.zanoboni@pec.odcecpisa.it">giovanni.zanoboni@pec.odcecpisa.it</a>				
Visite immobile	L'immobile potrà essere visitato previa prenotazione tramite la funzione "PRENOTA VISITA IMMOBILE" dal portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia al seguente indirizzo <a href="https://pvp.giustizia.it/pvp/it/homepage.page">https://pvp.giustizia.it/pvp/it/homepage.page</a> all'interno della categoria immobili, selezionando nei campi di ricerca: Tribunale di Pisa, numero e anno della procedura (26/2013), e compilando i campi richiesti.				
Termine presentazione offerte	giorno	16/12/2024	ore	12:00	
Deliberazione sulle offerte ed eventuale gara	giorno	17/12/2024	ore	10:00	

È prevista la possibilità di presentare offerte di acquisto di importo non inferiore al prezzo offerto dall'aggiudicatario provvisorio maggiorato del 10% entro 10 giorni successivi dall'aggiudicazione provvisoria.

Il Dott. Giovanni Zanoboni, Liquidatore Giudiziale del Concordato Preventivo in epigrafe

**premessato che**

- lo scrivente Liquidatore Giudiziale ha ricevuto un'offerta irrevocabile per l'immobile di cui al lotto n.3 per il corrispettivo di **Euro 75.000,00 (settantacinquemila/00)** da [REDACTED] (di seguito "primo offerente"), oltre oneri fiscali e ogni spesa di trasferimento, con il contestuale versamento, attraverso assegno circolare, di cauzione pari al 10% del prezzo offerto pari a € 7.500,00, con le seguenti modalità di pagamento:
  - € 12.500,00 oltre oneri fiscali, all'accettazione della proposta;
  - € 55.000,00 oltre oneri fiscali in 18 rate mensili di € 3.000,00 ciascuna oltre oneri fiscali, con decorrenza dal mese successivo all'aggiudicazione definitiva, e una ulteriore rata, l'ultima, di € 1.000,00 oltre oneri fiscali, entro 30 giorni dal pagamento della diciottesima rata mensile.
- Il soggetto cedente è titolare di partita iva e la cessione sarà assoggettata alle imposte indirette secondo le disposizioni e le aliquote che saranno vigenti all'atto del decreto di trasferimento.

**visti**

- visto l'art.182 L.F. ed il richiamo agli articoli da 105 a 108 ter L.F.;

**invita**

**ogni potenziale interessato a presentare un'offerta per l'acquisto** del terreno di cui al lotto n. 3 di seguito descritto sito in Pisa, località La Cella, in Via Monte Rosa ed

**avvisa**

che il giorno **17.12.2024 alle ore 10:00** e seguenti, procederà alla vendita dei terreni di seguito descritti nelle condizioni di fatto e di diritto in cui si trovano, anche in relazione alla legge 47/85 e sue successive modifiche ed integrazioni, al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6/06/2001 n. 380 e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c..

Le offerte di acquisto ai sensi dell'art. 571 c.p.c. devono essere presentate entro le ore **12:00 del giorno 16.12.2024.**

La convocazione delle parti e degli offerenti per adempimenti di cui agli artt. 572 e 573 c.p.c., è fissata per il **giorno 17.12.2024 alle ore 10:00** presso lo studio del Liquidatore Giudiziale, Dott. Giovanni Zanoboni.

Ai sensi dell'art.107 L.F. si precisa che tutte le attività saranno effettuate da parte del Dott. Giovanni Zanoboni Liquidatore Giudiziale del [REDACTED] in liquidazione n.

26/2013.

Si comunica che lo studio del Liquidatore Giudiziale è sito in San Miniato, Loc. Ponte a Egola, Piazza G. Rossa n. 9, telefono 0571/484185, fax 0571/49331, e-mail [consulenzeaziendali@leonet.it](mailto:consulenzeaziendali@leonet.it) e Pec [giovanni.zanoboni@pec.odcecpisa.it](mailto:giovanni.zanoboni@pec.odcecpisa.it).

### Beni oggetto di vendita

Di seguito si riporta una sintetica descrizione dell'immobile, per maggiore dettaglio si rimanda a quanto precisato nella relazione dell'Ing. Gaetano D'Elia che costituisce parte integrante del presente avviso.

#### Lotto n. 1

#### Descrizione del bene

Il bene oggetto di vendita è costituito dalla **intera piena proprietà** di vari appezzamenti di terreno, di forma irregolare e giacitura pianeggiante, avente superficie catastale complessiva di circa 1.770 mq. o quanti siano, a corpo e non a misura, ubicati nel Comune di Pisa, Loc. La Cella, in fregio alla via Monte Rosa.

**Rappresentazione Catastale:** il bene oggetto di vendita è rappresentato al Catasto Terreni del Comune di Pisa:

Catasto Terreni								
Dati identificativi				Dati di classamento				
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Qualità Classe	Superficie (m2)	Deduz.	Reddito	
					Ha are ca		Dominicale	Agrario
	47	1432		FRUTTETO U	03 70	A143; A17	€ 6,16	€ 2,87
	47	193		SEMINATIVO ARB. 2	07 00	A143; A17	€ 3,86	€ 1,81
	47	194		SEMINATIVO ARB. 2	07 00	A143; A17	€ 3,86	€ 1,81

**Confini:** l'immobile posto in vendita confina con terreni di proprietà Elettromarket Bassoni, Via Monterosa, proprietà Del Seppia, ssa.

**Provenienza:** l'immobile oggetto di vendita è pervenuto alla società concordataria nel seguente modo:

\*mapp.193-194 da Del Seppia Lia e Piacenza Pier Massimo con atto di compravendita ai rogiti del Notaio Maria Grazia Boggioni rep. n.78680 del 2/12/92, trascritto a Pisa in data 28/12/92 al n.10508 e successiva nota di trascrizione in rettifica n.781 del 28/01/93;

\*mapp.1432 da Del Seppia Lia (proprietaria dal 1974) con atto di compravendita ai rogiti del Notaio Francesco Gambini rep. n.53363/25946 del 28/07/08, trascritto a Pisa in data 01/08/08 al n.10936 (ved. all. A.5 - B.3b - C.1).

**Servitù, limitazioni d'uso:**

una porzione del mapp.193 è di fatto attualmente gravata da servitù di passo con ogni mezzo in quanto consente l'accesso carrabile e pedonale al resede del fabbricato costituente il lotto n.1.

Detta servitù deve essere costituita con atto di trasferimento dei lotti nn.1-3, a favore del lotto 1 e contro il lotto

3.

**Stato di occupazione:** libero;

**Situazione urbanistica:**

Per il vigente Regolamento Urbanistico di Pisa il terreno in esame ricade all'interno di una zona interessata dal Piano Particolareggiato per insediamento commerciale-artigianale approvato con delibera C.C. n.46 del 30/07/02 e riconfermato nelle successive varianti del R.U.

In detto Piano Particolareggiato, "Consorzio Centro Commerciale La Cella", **ormai decaduto**, il terreno in esame costituiva il lotto contraddistinto dal n.2, la cui superficie edificabile pari a 1.540 mq avrebbe potuto essere utilizzata per edifici con volume da sviluppare su due piani con rapporto di copertura pari al 50% ed altezza massima di 9 metri su tre piani con rapporto di copertura pari al 33,33% ed altezza massima di 12,50 metri. Le residue aree non edificabili (circa 230 mq o quanti siano) dovevano essere cedute a titolo gratuito per consentire la realizzazione delle opere di urbanizzazione, a scomputo oneri concessori, previste nella convenzione stipulata dal Consorzio del Centro Commerciale La Cella di Pisa con il Comune in data 07/12/07 - atto Romoli rep.29836/4250.

**Esito accertamenti effettuati dal Perito Ing. D'Elia nell'aggiornamento di stima del lotto n.3 del 26.03.2024:**

L'Ing. D'Elia riferisce che "i colloqui intercorsi con l'Arch. Berrugi e le risposte scritte formulate dall'Ing. Ricci (rispettivamente funzionario e dirigente dell'Ufficio Urbanistica del Comune di Pisa) consentono di precisare quanto segue:

-Il piano risulta scaduto;

-il piano attuativo, e di conseguenza la convenzione, non può usufruire di proroghe in quanto già decaduto al momento della approvazione del cosiddetto "decreto del fare" di cui alla legge 9 agosto 2013, n. 98.

-Non sarebbe stato più possibile attuare le previsioni del piano, qualora non fosse decaduto, senza tenere conto delle variazioni intervenute in ragione dell'approvazione del Piano di rischio aeroportuale (approvato con delibera Consiglio comunale n.5 del 5/2/2015), in quanto trattasi di vincolo sovraordinato che detta norme alla pianificazione e alla realizzazione degli interventi.

-Il Consorzio La Cella, che era stato costituito nel 2002 per la gestione del Piano Particolareggiato è in fase avanzata di scioglimento e difatti sono in corso gli ultimi adempimenti necessari per formalizzarne la cessazione.

-Per l'area in oggetto non è possibile richiedere permessi di costruire singoli, ovvero senza presentare un nuovo piano attuativo

-Attualmente nelle aree del PP decaduto sono ammessi solo ed esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo senza mutamento delle destinazioni d'uso o aumento del numero delle unità immobiliari. In pratica sulle aree in esame non può essere eseguita alcuna opera edilizia in quanto non vi sono fabbricati, ma la fusione con aree adiacenti già edificate potrebbe agevolare gli interventi predetti sui fabbricati esistenti.

-Tutte le aree interessate dal predetto PP La Cella ricadono:

-nell'UTOE 29P per il vigente R.U. del Comune di Pisa;

-nell'UTOE 9P per il vigente PSI Pisa-Cascina (Piano Strutturale Intercomunale Pisa - Cascina) approvato in data 28/03/23.

-L'esame delle cartografie disponibili consente di rilevare che l'area del territorio comunale inserita nell'UTOE 9P del PSI è apprezzabilmente maggiore di quella dell'UTOE 29P del RU.

-L'art. 71 - 9.4 del PSI specifica le previsioni interne al perimetro urbanizzato:

\*nuova edificazione residenziale 7.000 mq,

\*nuova edificazione industriale/artigianale 0 mq,

\*nuova edificazione commerciale al dettaglio 2.000 mq,

\*nuova edificazione turistico - ricettiva 0 mq,

\*nuova edificazione direzionale e di servizio 6.000 mq,

\*nuova commerciale all'ingrosso e depositi 0 mq.

-Le aree in oggetto per il vigente R.U ricadono nella zona di tutela B del Piano di Rischio Aeroportuale e quindi per queste aree un nuovo Piano Attuativo:

\*potrà prevedere “una modesta funzione residenziale con indici di edificabilità bassi, attività non residenziali con indici di edificabilità medi e che comportino la permanenza di un numero limitato di persone; il mantenimento delle prescrizioni di incompatibilità già presenti nel Regolamento Urbanistico per gli impianti di distribuzione carburanti”;

\*non potrà prevedere “nuove attività con elevata presenza antropica, depositi di materie infiammabili, distributori di carburanti; aumenti volumetrici che comportino un incremento del carico urbanistico in termini di incremento del numero delle unità immobiliari e degli abitanti insediabili”.

-Attualmente non sono reperibili nei piani approvati e presso gli Uffici competenti indicazioni precise sui parametri edilizi ed urbanistici (indici di edificabilità bassi per insediamenti residenziali, indici di edificabilità medi per insediamenti di attività non residenziali) utilizzabili per le aree in oggetto.

-Il Piano Operativo Comunale (POC), in fase di elaborazione, andrà a regolamentare l'attività edilizia e più in generale le attività di trasformazione dei suoli tenendo conto di quanto già precisato nel PSI. In pratica il POC specificherà per ciascuna area, terreno, proprietà, cosa si può fare, quale destinazione d'uso è ammessa e con quali parametri urbanistici; definirà cioè “dove”, “come” e fino a “quanto” si può intervenire nella trasformazione, valorizzazione e tutela del territorio comunale, compatibilmente con gli indirizzi del Piano Strutturale Intercomunale già approvato.

Per la zona in esame, ubicata all'interno del territorio urbanizzato dell'UTOE 9P il PSI ha fissato i seguenti obiettivi di qualità, strategie, azioni riferite al sistema insediativo all'interno del Territorio Urbanizzato:

- riorganizzare il sistema degli spazi di sosta prevedendo un incremento della dotazione complessiva dei parcheggi;

- riordinare le aree dismesse lungo la Tosco Romagnola riqualificandole con progetti di rigenerazione urbana e di qualificazione in termini di servizi;

- ...omissis...

Pertanto, l'acquirente potrebbe presentare per l'area in esame una osservazione / contributo al POC evidenziando la presenza delle opere di urbanizzazione e la contiguità con lotti edificati per potersi svincolare dalla zona disciplinata dal PP decaduto e vedersi riconosciuta una potenzialità edificatoria autonoma (che in ogni caso sarebbe molto piccola).

-Ulteriori incertezze derivano dai tempi di approvazione del POC e di un eventuale necessario nuovo Piano Particolareggiato che in ogni caso dovrà disciplinare interventi edilizi di entità apprezzabilmente minore di quelli previsti nel PP decaduto e con percentuali di partecipazione condizionate dalle ubicazioni dei lotti dei singoli proprietari nelle varie zone del Piano di Rischio Aeroportuale.

In conclusione,

Quanto esposto evidenzia chiaramente che:

-per poter costruire un qualsiasi fabbricato occorre attendere l'approvazione del POC, l'eventuale costituzione di un nuovo Consorzio e di un nuovo Piano Particolareggiato (se richiesto dal POC);

-non è possibile fare previsioni sui tempi necessari per le approvazioni, oltre che sui parametri urbanistici che potrebbero essere attribuiti ai terreni in esame, che in ogni caso saranno molto più bassi di quelli del PP decaduto;

-i valori e la domanda di immobili artigianali, direzionali e commerciali sono penalizzati dall'attuale mercato immobiliare;

-attualmente nelle aree del PP decaduto sono ammessi solo ed esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo senza mutamento delle destinazioni d'uso o aumento del numero delle unità immobiliari. In pratica sulle aree in esame non può essere eseguita alcuna opera edilizia in quanto non vi sono fabbricati, ma la fusione con aree adiacenti già edificate potrebbe agevolare i predetti interventi sui fabbricati esistenti”

## **A. PREZZO BASE, CAUZIONE**

### **E RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA**

L'immobile è posto in vendita senza incanto alle seguenti condizioni:

- **prezzo base di euro 75.000,00(settantacinquemila/00) oltre oneri fiscali e spese di trasferimento;**
- **cauzione non inferiore al 10% del prezzo offerto, € 7.500,00;**
- **rilancio minimo obbligatorio in caso di gara ex art. 573 c.p.c. euro 1.500,00**

(millecinquecento/00).

## B. MODALITÀ E CONDIZIONI DI VENDITA

- I terreni sono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano anche in relazione alla legge 47/85 e sue successive modifiche ed integrazioni, al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6/06/2001 n. 380 e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c., con tutte le eventuali pertinenze, accessori, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misure non potranno dare luogo a risarcimento, indennità o riduzione di prezzo.
- La vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, **non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.**
- I terreni sono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri (solo se cancellabili nell'ambito della procedura concorsuale) e le spese per la cancellazione delle stesse sono a carico della procedura.
- Gli **oneri fiscali** (Iva, registro, ipotecarie e catastali, bolli) e tutte le **altre spese relative alla vendita** (trascrizione in conservatoria del decreto di trasferimento, voltura catastale, bolli su copie autentiche ecc.) sono a carico dell'acquirente, fatta eccezione esclusivamente per le spese di cancellazione dei gravami e i relativi bolli che sono a carico della procedura. È altresì a carico dell'acquirente il compenso notarile dovuto per l'atto di trasferimento e il compenso del tecnico se necessario.
- Ai fini delle imposte indirette gravanti sulla cessione si informa che la società concordataria è un soggetto passivo dell'Iva e saranno applicate le disposizioni e le aliquote che saranno vigenti all'atto del decreto di trasferimento.
- La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali.
- La presentazione dell'offerta presuppone la **presa visione e la conoscenza integrale nonché l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nell'avviso di vendita, nella perizia di stima e nei relativi allegati.**
- Salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'**offerta presentata è irrevocabile**, pertanto si potrà procedere all'aggiudicazione al miglior offerente anche qualora questi non partecipi il giorno fissato per la vendita.

## C. PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

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

Chiunque, eccetto la parte debitrice e i soggetti cui la legge fa divieto, è ammesso ad offrire per l'acquisto degli immobili oggetto della presente vendita, 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.

### **Termine di presentazione delle offerte**

Le offerte di acquisto dovranno essere presentate mediante consegna "a mano" entro le **ore 12.00 del giorno 16.12.2024** presso lo studio del Liquidatore Giudiziale, nei giorni feriali dal lunedì al venerdì dalle ore 9.00 alle ore 12.00 e dalle ore 15.00 alle ore 19.00 **previo appuntamento.**

### **Modalità di presentazione delle offerte, contenuto dell'offerta e documenti da allegare**

L'offerta e i documenti da allegare devono essere inseriti all'interno della busta dall'offerente e detta busta dovrà essere consegnata chiusa al Liquidatore Giudiziale.

Nessuna indicazione deve essere apposta all'esterno della busta consegnata al Liquidatore Giudiziale il quale provvederà ad indicare le sole generalità di chi presenta l'offerta - che può anche essere persona diversa dall'offerente - il nome e cognome del Liquidatore Giudiziale, la data della vendita oltre alla data e l'ora di ricezione della busta.

L'offerta, sottoscritta ed in bollo nella misura vigente (pari ad euro 16,00 al momento della redazione del presente avviso) salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000, dovrà contenere:

**a) i dati dell'offerente:** il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, eventuale Partita Iva (per coloro che intendono partecipare in qualità di titolari di impresa o liberi professionisti), domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (**non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta**); qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015.

L'offerta deve essere sottoscritta da tutti i soggetti a favore dei quali l'immobile deve essere intestato, con la precisazione della misura delle quote dei diritti che ciascuno intende acquistare.

**Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni**, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge ed allegati fotocopia del documento d'identità e codice fiscale dello stesso (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo). 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.

**Se l'offerente è minorenni**, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare, il cui provvedimento dovrà essere contenuto nella busta in originale o copia conforme.

**Se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno**, dovrà essere allegata copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare.

**Se l'offerente è una persona giuridica** dovranno essere indicati la denominazione sociale, la sede legale, codice fiscale e partita Iva della stessa e i dati anagrafici completi del legale rappresentante che sottoscriverà l'offerta alla quale dovrà essere allegato il certificato camerale e la visura aggiornata del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che ne giustifichi i poteri;

**b) i dati identificativi del bene** per il quale l'offerta è proposta da esprimersi anche con la semplice indicazione del numero della procedura concorsuale e del lotto prescelto per l'offerta stessa, così come indicate nel presente avviso di vendita. All'interno di ciascuna busta dovrà essere inserita una sola offerta avente ad oggetto un solo lotto.

**c) l'indicazione del prezzo offerto**, che non potrà essere inferiore al prezzo base indicato nell'avviso di vendita a pena di inefficacia dell'offerta;

**d) il termine di pagamento** del prezzo e degli oneri accessori. Il prezzo di aggiudicazione dovrà essere versato entro e non oltre i termini di seguito descritti:

- la somma di euro 20.000,00 oltre oneri fiscali, detratta la cauzione versata al momento della presentazione dell'offerta dovrà essere effettuato entro e non oltre 15 giorni dall'aggiudicazione definitiva;
- la somma residua, oltre oneri fiscali, potrà essere versata entro il termine indicato nell'offerta che non potrà essere superiore a 19 mesi dall'aggiudicazione definitiva, in 18 rate mensili ciascuna di € 3.000,00, consecutive, e una ulteriore rata, l'ultima, di € 1.000,00 oltre oneri fiscali, entro 30 gg. dal pagamento della diciottesima rata mensile. Sarà, invece, possibile l'indicazione di un termine inferiore, circostanza che verrà valutata dal Liquidatore Giudiziale per l'individuazione della migliore offerta. L'aggiudicatario dovrà provvedere al pagamento degli oneri fiscali e tributari conseguenti all'acquisto del bene (registrazione, trascrizione e voltura) nelle modalità e nei tempi stabiliti dalla legge.

Ai sensi dell'art. 1193 c.c. è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e poi al residuo prezzo;

- l'eventuale differenza tra prezzo di aggiudicazione e € 75.000,00, oltre iva e accessori di legge sarà

versata entro il termine indicato nell'offerta che non potrà essere superiore a 19 mesi dall'aggiudicazione definitiva (sarà, invece, possibile l'indicazione di un termine inferiore, circostanza che verrà valutata dal Liquidatore Giudiziale per l'individuazione della migliore offerta). In mancanza di indicazione del termine lo stesso sarà ricondotto a 19 mesi dall'aggiudicazione definitiva. Nello stesso termine l'aggiudicatario dovrà provvedere al pagamento degli oneri fiscali e tributari conseguenti all'acquisto del bene (registrazione, trascrizione e voltura).

Ai sensi dell'art. 1193 c.c. è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e poi al residuo prezzo;

**d) l'espressa dichiarazione di aver preso visione dell'autorizzazione di vendita, dell'avviso di vendita, della perizia di stima e dei relativi allegati nonché di conoscere integralmente ed accettare incondizionatamente il contenuto degli stessi documenti.**

**All'offerta dovranno essere allegati – inseriti anch'essi in busta chiusa – i seguenti documenti:**

**1. cauzione:** l'offerta dovrà essere accompagnata da un assegno circolare non trasferibile intestato alla "Concordato Preventivo n. 26/2013 R.F. Trib. Pisa" dell'importo non inferiore al 10% del prezzo offerto costituente il deposito per cauzione; il versamento di una cauzione di importo superiore al 10% del prezzo offerto verrà valutato dal Liquidatore Giudiziale o dal giudice per l'individuazione della migliore offerta. Agli offerenti che non risultino aggiudicatari all'esito delle operazioni di vendita, sarà restituito l'assegno depositato come cauzione, con ritiro a carico degli stessi presso lo studio del Liquidatore Giudiziale il giorno della vendita o nei giorni successivi previo appuntamento;

**2. richiesta di agevolazioni fiscali:** tale richiesta dovrà essere allegata all'offerta, salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo;

**3. altri documenti da allegare:**

**3a. se persona fisica:**

- fotocopia di un documento d'identità in corso di validità;
- fotocopia del codice fiscale;
- estratto dell'atto di matrimonio con annotazioni a margine (o, certificato di stato libero);
- certificato di cittadinanza ed eventualmente permesso di soggiorno o carta di soggiorno (solo se l'offerente è cittadino di altro Stato, non facente parte della Comunità Europea);

**3b. se società o persona giuridica:**

- il certificato camerale e la visura aggiornata del Registro delle Imprese attestante la vigenza dell'ente e i poteri di rappresentanza;
- statuto vigente ed eventuali autorizzazioni necessarie per statuto o per legge;

- fotocopia di un documento d'identità in corso di validità e del codice fiscale del rappresentante o dei rappresentanti legali.

## **D. MODALITÀ' DI SVOLGIMENTO DELLA VENDITA**

### **Esame delle offerte**

Il giorno **17.12.2024 alle ore 10:00**, presso lo studio del Liquidatore Giudiziale, alla presenza delle parti e degli offerenti, si procederà **all'apertura delle buste** contenenti le offerte, all'esame delle eventuali offerte ed alla delibera sulle stesse.

Coloro che hanno formulato l'offerta partecipano comparando innanzi al Liquidatore Giudiziale. L'offerente è tenuto a presentarsi personalmente alla vendita, altrimenti, ricorrendone i presupposti, il bene gli sarà comunque aggiudicato.

### **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**

Qualora entro il termine nel **16.12.2024** non siano pervenute ulteriori offerte valide rispetto a quella già presentata dal primo offerente il Liquidatore Giudiziale provvederà ad aggiudicare provvisoriamente a favore dell'unico offerente.

Qualora siano presentate più offerte valide, il Liquidatore Giudiziale contestualmente inviterà tutti coloro che hanno presentato un'offerta valida e il primo offerente ad una gara sulla migliore offerta che potrebbe essere anche quella formulata dall'offerente non presente al momento dell'apertura delle buste, con rilancio minimo obbligatorio pari all'importo di Euro 1.500,00 (millecinquecento/00).

La gara sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo di 60 secondi senza che vi siano state offerte migliorative rispetto all'ultima offerta valida.

In caso di adesione alla gara il Liquidatore Giudiziale provvederà ad aggiudicare provvisoriamente a favore dell'offerente che ha offerto il prezzo più alto all'esito della gara.

Ove nessuno degli offerenti intenda partecipare alla gara, il Liquidatore Giudiziale provvederà ad aggiudicare provvisoriamente a favore dell'offerente che ha presentato la migliore offerta.

Ai fini dell'individuazione della migliore offerta, il Liquidatore Giudiziale tiene conto, nell'ordine, dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate e dei tempi del pagamento. A parità di tutti i suddetti elementi sarà considerata

migliore l'offerta presentata per prima.

## **E. 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 Liquidatore Giudiziale, 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 Liquidatore Giudiziale 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 Liquidatore Giudiziale, 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, con le modalità che gli verranno fornite in sede di aggiudicazione, dovrà versare il prezzo di aggiudicazione e gli oneri accessori nei termini indicati nell'offerta ovvero in caso di mancanza di indicazione del termine, entro i termini di seguito descritti:

- la somma di euro 20.000,00 oltre oneri fiscali, detratta la cauzione versata al momento della presentazione dell'offerta dovrà essere effettuato entro e non oltre 15 giorni dall'aggiudicazione definitiva;
- la somma residua, oltre oneri fiscali, potrà essere versata entro il termine indicato nell'offerta che non potrà essere superiore a 19 mesi dall'aggiudicazione definitiva, in 18 rate mensili ciascuna di € 3.000,00, consecutive, e ad una ulteriore rata, l'ultima, di € 1.000,00 oltre oneri fiscali entro 30 giorni dal pagamento della diciottesima rata mensile. Ai sensi dell'art. 1193 c.c. è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e poi al residuo prezzo;
- l'eventuale differenza tra prezzo di aggiudicazione e € 75.000,00, oltre iva e accessori di legge sarà versata entro il termine indicato nell'offerta che non potrà essere superiore a 19 mesi dall'aggiudicazione definitiva.

In caso di inadempienza **dell'aggiudicatario** si procederà ai sensi dell'**art. 587 c.p.c.**: il giudice delegato con decreto dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita di tutte le somme già corrisposte alla procedura.

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

L'aggiudicatario ha la possibilità di fare ricorso per il pagamento del saldo prezzo ad un contratto di finanziamento con ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, come previsto dall'art. 585 ultimo comma c.p.c..

In ogni caso il pagamento dovrà essere effettuato nel termine sopra descritto.

Nell'atto 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 aggiudicazione in favore di persona da nominare, il procuratore legale dovrà, nei tre giorni successivi all'aggiudicazione, dichiarare le generalità della persona per cui ha presentato l'offerta. In caso di inosservanza del termine l'assegnazione avverrà in favore del procuratore.

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

Entro 5 giorni dall'aggiudicazione definitiva, l'aggiudicatario dovrà far pervenire a mezzo Pec al Liquidatore Giudiziale la documentazione necessaria all'applicazione di eventuali regimi fiscali privilegiati.

### **Formalizzazione dell'atto definitivo di vendita**

L'atto di vendita verrà formalizzato, a cura di un Notaio nominato dalla parte acquirente ed a spese di quest'ultima. Sarà cura dell'aggiudicatario comunicare al Liquidatore Giudiziale il nominativo del notaio incaricato della stipula dell'atto di trasferimento e i suoi recapiti. L'atto di trasferimento dovrà essere stipulato entro 30 giorni dal termine del saldo prezzo salvo proroga che si dovesse rendere necessaria per esigenze degli organi della procedura.

Una volta riscosso interamente il prezzo ed eseguita la vendita, il Giudice Delegato ordina, con decreto, la cancellazione delle iscrizioni ipotecarie e delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi (solo se cancellabili nell'ambito della procedura concorsuale), il tutto ai sensi dell'art. 108 L.F.. Le spese di cancellazione di detti gravami saranno a totale carico della procedura.

### **Immissione in possesso degli immobili**

L'aggiudicatario sarà immesso nel possesso dei beni oggetto di vendita il giorno successivo al pagamento della somma di euro 20.000,00 oltre oneri fiscali, detratta la cauzione versata al momento della presentazione dell'offerta.

Il trasferimento di proprietà si perfezionerà esclusivamente al momento del saldo prezzo.

## **F. ALTRE INFORMAZIONI**

### **Consultazione della documentazione**

La documentazione, epurata di alcuni dati in ossequio alla legge, è consultabile sui siti Internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e [www.tribunale.pisa.it](http://www.tribunale.pisa.it) o richiesta via mail al Liquidatore Giudiziale.

La documentazione integrale potrà essere visionata anche presso lo studio del Liquidatore Giudiziale previo appuntamento.

### **Richiesta informazioni**

Maggiori informazioni possono essere fornite dal custode a chiunque vi abbia interesse.

### **Visite dell'immobile**

L'immobile potrà essere visitato previa prenotazione tramite la funzione "PRENOTA VISITA IMMOBILE" dal portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia al seguente indirizzo <https://pvp.giustizia.it/pvp/it/homepage.page> all'interno della categoria terreni, selezionando nei campi di ricerca: Tribunale di Pisa, numero e anno della procedura (26/2013) e compilando i campi richiesti.

### **Pubblicità**

Il presente avviso di vendita, contenente tutti i dati che possono interessare il pubblico, sarà inserito sul portale del Ministero della Giustizia in un'area pubblica denominata "**Portale delle vendite pubbliche**".

Inoltre alla presente vendita sarà data pubblicità mediante:

- pubblicazione dell'autorizzazione del GD, dell'avviso di vendita, della perizia di stima, delle fotografie e delle planimetrie sui siti [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e [www.tribunale.pisa.it](http://www.tribunale.pisa.it);

### **Avvertenze ai sensi del D.Lgs n. 196/2003 e GDPR 2016/679**

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 terreno 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 Commissario Giudiziale, il Liquidatore Giudiziale, il Comitato dei Creditori ed i concorrenti che partecipano alla vendita;
- il soggetto preposto alla raccolta dei dati è la procedura concorsuale.

### **Rinvio alle disposizioni di legge**

Per quanto qui non previsto, si applicano le norme di legge vigenti.

San Miniato, il 24.09.2024

Il Liquidatore Giudiziale  
Dott. Giovanni Zanoboni