

TRIBUNALE DI PISA
UFFICIO FALLIMENTI

Giudice Delegato: Dott. Marco Zinna
Commissario Giudiziale: Dott. Federico Nocchi
Liquidatore Giudiziale: Dott. Giovanni Zanoboni

ISTANZA AUTORIZZAZIONE VENDITA TERRENO TRAMITE
PROCEDURA COMPETITIVA CON INVITO AD OFFRIRE

Ill.mo Sig. Giudice Delegato, il sottoscritto Dott. Giovanni Zanoboni in qualità di Liquidatore giudiziale del Concordato Preventivo in epigrafe,

PREMESSO

- che nell'Attivo concordatario della società [REDACTED] in liquidazione in C.P. è presente il seguente terreno:

BENI OGGETTO DI VENDITA					
LOTTO	N. 3				
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



Catasto Terreni								
Dati identificativi				Dati di classamento				
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Qualità Classe	Superficie	Deduz.	Reddito	
					(m2)		Dominicale	Agrario
					Ha area ca			
	47	143 2		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

- che il Commissario Giudiziale ha richiesto ai sensi dell'art. 172 comma 2, L.F. la nomina di un consulente tecnico, individuato dal Tribunale di Pisa nell'ing. Gaetano D'Elia di Pisa, il quale con perizia del 23/06/2014 ne ha quantificato il valore pari a € 400.000,00;

premesse inoltre che

- il Piano Particolareggiato "Consorzio Centro Commerciale La Cella" di cui faceva parte il terreno sopra indicato è decaduto;
- in data 05/02/2015 è stato approvato il Piano Particolareggiato Aeroportuale comportante vincoli sovraordinati alla pianificazione e 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,
- in conseguenza di ciò l'Ing. D'Elia ha provveduto a redigere in data 26.03.2024 e a depositare presso la Cancelleria del Tribunale di Pisa un



aggiornamento del valore di stima del Lotto n.3 in questione **quantificandolo**
in € 75.000,00, (All.1)

in data 16.09.2024

il sottoscritto liquidatore giudiziale ha ricevuto una **offerta irrevocabile d'acquisto** (All.2) da parte [REDACTED] per il terreno sopra indicato, alla quale, peraltro, è già stato assegnato definitivamente il fabbricato adiacente, in attesa della stipula del rogito notarile, contenente i seguenti principali dati:

prezzo: i proponenti l'acquisto offrono l'importo complessivo di euro settantacinquemila/00 (Euro 75.000,00) oltre iva oneri tributari ed oneri accessori, e sarà a loro carico ogni spesa di trasferimento;

deposito cauzionale: a titolo di deposito cauzionale i proponenti l'acquisto hanno versato unitamente alla proposta irrevocabile d'acquisto la somma di € 7.500,00 pari al 10% dell'importo del prezzo offerto allegando assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura "Elettromarket Bassoni srl in liquidazione in C.P. n. 2026/2013;

modalità di pagamento: quanto ad euro dodicimilacinquecento/00 (Euro 12.500,00) all'accettazione della presente proposta di acquisto; quanto ad euro cinquantacinquemila/00 (Euro 55.000,00) in numero diciotto rate da euro 3.000,00 ciascuna e l'ultima da euro 1.000,00, omnicomprensiva con decorrenza dal fine mese successivo all'accettazione;

ritenuto opportuno

procedere alla pubblicazione dell'invito ad offrire allegato in bozza (allegato 3) al fine di poter reperire eventuali offerte migliorative e procedere alla cessione del complesso immobiliare.

In particolare :

-Prezzo Base € 75.000,00, termine di presentazione delle offerte 16/12/2024 ore 12,00, apertura delle buste 17/12/2024 ore 10; Cauzione: almeno il 10% del prezzo offerto; possibilità di presentare offerte di acquisto non inferiore al prezzo offerto dall'aggiudicatario provvisorio maggiorato del 10%; termine di pagamento entro 19 mesi dall'aggiudicazione definitiva.

I sopraindicati termini per la presentazione delle offerte potrebbero subire modeste variazioni (con conseguente modifica dell'invito ad offrire) per rendere gli stessi compatibili con i termini minimi di pubblicità,

Pubblicità: pubblicizzazione dell'invito ad offrire, della perizia, delle fotografie e delle planimetrie sui siti **www.astegiudiziarie.it** e **www.tribunale.pisa.it** almeno 60 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte;



richiesti e ottenuti i seguenti pareri favorevoli

del Commissario Giudiziale, del Liquidatore civile e del Comitato dei Creditori (il CDC in forma espressa, tre membri su tre) – (Allegato 4),

tutto ciò premesso,

chiede

che la S.V. Ill.ma voglia autorizzare la vendita del terreno in oggetto, posto in via Monte Rosa - Pisa, tramite procedura competitiva con invito ad offrire come da allegato 3, alle condizioni di cui in premessa.

Si allega:

- Allegato 1: aggiornamento perizia Ing. Gaetano D'Elia depositata
- Allegato 2: offerta irrevocabile d'acquisto
- Allegato 3: bozza dell'invito ad offrire
- Allegato 4: parere del Comitato dei Creditori, Commissario Giudiziale, Liquidatore civile

San Miniato, 26.09.2024
Il Liquidatore Giudiziale
Dott. Giovanni Zanoboni

