

**TRIBUNALE DI PISA**  
**Ufficio Fallimenti**  
**Fallimento N. 66/2018**

**Giudice Delegato: Dott.ssa Laura Pastacaldi**  
**Curatore: Dr.ssa Isabella Lelli**

**AVVISO DI VENDITA COMPETITIVA**  
**CON MODALITA' ASINCRONA TELEMATICA**

La sottoscritta Dr. Isabella Lelli con studio in Cascina (Pi) Via Macerata 41/43 quale Curatore del Fallimento sopra indicato, visto l'Art. 182 L.F. ed il richiamo agli Artt. da 105 a 108 ter L.F., pone in vendita competitiva nell'ambito della procedura concorsuale in epigrafe, il seguente **COMPLESSO IMMOBILIARE** sito in Bientina (Pi), Via Circonvallazione Umberto Nobile, 6 (Coordinate geografiche: 10.6197221 (Lon.) - 43.7099866 (Lat.)).

Il complesso immobiliare in esame risulta composto da tre unità immobiliari distinte, di seguito denominate e descritte rispettivamente come "BENE N° 1", "BENE N° 2" e "BENE N° 3", oltre che da ampio "Resede comune a tutte le unità che compongono il complesso immobiliare", il quale circonda il fabbricato su tutti e quattro i lati.

Le principali caratteristiche dei beni che costituiscono il complesso vengono descritte di seguito:

- **BENE N° 1** - Fabbricato commerciale ubicato a Bientina (PI) - Via Circonvallazione Umberto Nobile 6, piano T-1. Piena proprietà su porzione di fabbricato di maggior consistenza destinata ad uso commerciale al piano terra ed a magazzino al piano primo. Al bene si accede tramite resede a comune (comune a tutte le unità che compongono l'edificio) censito al Fg. 20 mapp. 1614 sub 6 dalla Via Circonvallazione Umberto Nobile. In particolare il bene è composto: a piano terra da vasto salone espositivo, n. 3 uffici ed un archivio, disimpegno, anti W.C., n. 2 locali W.C. ed un locale ripostiglio; a piano primo, al quale si accede tramite scala interna, vasto locale ad uso magazzino ed un locale ad uso ufficio ed un archivio. Sempre al piano terra con accesso indipendente e collegato al resto dell'unità è presente un vasto locale ad uso magazzino.

Identificato al catasto Fabbricati - **Fg. 20, Part. 1614, Sub. 7, Categoria C1.**

Il BENE N° 1 viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).

- **BENE N° 2** - Fabbricato commerciale ubicato a Bientina (PI) - Via Circonvallazione Umberto Nobile 6, piano T. Piena proprietà su porzione di fabbricato di maggior consistenza destinata ad uso commerciale posto al piano terra. Al bene si accede tramite resede a comune (comune a tutte le unità che compongono l'edificio) censito al Fg. 20 mapp. 1614 sub 6 dalla Via Circonvallazione Umberto Nobile. In particolare il bene è composto: da ampia sala espositiva, un magazzino, due locali archivio, un ripostiglio, un antibagno e W.C. ed altro antibagno con due W.C., di cui uno accessibile a disabili, oltre a box esterno in pannelli sandwich posto in adiacenza alla scala esterna a cui si accede al BENE N° 3.

Identificato al catasto Fabbricati - **Fg. 20, Part. 1614, Sub. 8, Categoria C2.**

Il BENE N° 2 viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).

- **BENE N° 3** - Magazzino ubicato a Bientina (PI) - Via Circonvallazione Umberto Nobile 6, piano 1-. Piena proprietà su porzione di fabbricato di maggior consistenza destinato ad uso magazzino posto al piano primo accessibile dal resede tramite scala esterna. Al bene si accede tramite resede a

comune (comune a tutte le unità che compongono l'edificio) censito al Fg. 20 mapp. 1614 sub 6 dalla Via Circonvallazione Umberto Nobile. In particolare il BENE N°3 è composto: da due archivi, e quattro locali usati a magazzino.

Identificato al catasto Fabbricati - **Fg. 20, Part. 1614, Sub. 9, Categoria D8.**

Il BENE N°3 viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).

- **“Resede comune a tutte le unità che compongono il complesso immobiliare”** – Resede ubicato a Bientina (PI) – Via Circonvallazione Umberto Nobile 6. Piena proprietà su ampio resede che circonda il complesso immobiliare su tutti e quattro i lati e dal quale si accede ai Beni sopra descritti. Si segnala la presenza di un tendone copri-scopri realizzato tramite struttura in acciaio e teloni in pvc removibili, di ampie dimensioni ed adibito a magazzino/deposito materiali.

Identificato al catasto Fabbricati – Fg. 20, mapp. 1614 sub 6.

Il “Resede comune” viene posto in vendita per il diritto di proprietà.

Si precisa che l'intero complesso immobiliare, composto dal BENE N°1, BENE N°2 e BENE N°3, oltre che dal “Resede comune a tutte le unità che compongono il complesso immobiliare”, costituisce, nel presente esperimento di vendita, **lotto unico e indivisibile**.

Occupazione: le unità ricomprese nel complesso immobiliare oggetto di vendita si propongono all'asta prive di contratti di locazione e da occupanti e pertanto libero da persone.

L'aggiudicatario acquisirà il possesso di qualsiasi materiale e/o rifiuto presente all'interno o all'esterno dell'immobile e sul piazzale di pertinenza alla data del trasferimento, pertanto assumerà la qualifica di detentore dei suddetti materiali/rifiuti assumendosi ogni responsabilità e costo per la rimozione e smaltimento a norma di legge.

Il lotto in vendita è meglio descritto nella perizia di stima redatta dall'Ing. Alessandro Panattoni, consultabile presso lo studio del sottoscritto e sui siti [www.astagiudiziaria.com](http://www.astagiudiziaria.com), [www.pvp.giustizia.it](http://www.pvp.giustizia.it), [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it), [www.ivgpisalivornogrosseto.com](http://www.ivgpisalivornogrosseto.com).

## **PREZZO BASE, OFFERTA MINIMA, CAUZIONE ED AUMENTO MINIMO IN CASO DI GARA**

Il complesso immobiliare è posto in **vendita senza incanto** alle seguenti condizioni:

**LOTTO UNICO - VALORE DI STIMA: € 935.000,00**

- . Valore di perizia Euro 935.000,00 (novecentotrentacinquemila/00);
- . **prezzo base Euro 841.500,00 (ottocentoquarantunomilacinquecento/00)**
- . **offerta minima Euro 631.125,00 (seicentotrentunomilacentoventicinque/00)**
- . **cauzione pari almeno al 10% del prezzo offerto**
- . **rilancio minimo obbligatorio in caso di gara di Euro 5.000,00 (cinquemila/00)**

### **COME SI PRESENTA L'OFFERTA**

#### **PER IL LOTTO UNICO**

Le offerte di acquisto dovranno:

a) essere presentate, a partire dal giorno **20/01/2025 ore 10:00 fino al giorno 28/02/2025 ore 12:00** in modalità telematica, a seguito di registrazione al sistema, come da istruzioni reperibili sui siti [www.pvp.giustizia.it](http://www.pvp.giustizia.it), [www.astagiudiziaria.com](http://www.astagiudiziaria.com) e [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it);

b) indicare, a pena di inefficacia, il prezzo che dovrà essere pari o **superiore all'offerta minima indicata nel presente avviso**.

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 assenza di offerte, ovvero di offerte non ritenute accoglibili, si procederà alla ripetizione della procedura con riduzioni progressive della base d'asta determinate di volta in volta dal curatore.

In caso di mancanza di offerte si dichiarerà la chiusura delle operazioni senza aggiudicazione del bene.

In caso di presentazione 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).

In caso di presentazione 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 più opportune valutazioni.

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 ed il rilancio minimo sarà quello indicato in precedenza.

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, ai sensi dell'art. 107 comma 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 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 [www.fallcoaste.it](http://www.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 03/03/2025 ore 12:00 ed il giorno 06/03/2025 ore 16:00**. 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 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 22% di iva 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 un anticipo delle spese di aggiudicazione e trasferimento laddove richiesti dalla curatela (quali compensi e spese borsuali, registrazione, trascrizione, voltura e le altre previste a carico dell'aggiudicatario), salvo conguaglio e conteggio finale, in ragione del 20% del

prezzo di aggiudicazione con le stesse modalità previste per il versamento del saldo prezzo, depositando quindi la contabile presso lo studio del curatore;

c) 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.

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.

In ogni caso è onere dell'aggiudicatario verificare previamente il regime fiscale cui risulta assoggettata la vendita. Entro 5 giorni dall'aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà far pervenire al curatore la documentazione in originale necessaria all'applicazione di eventuali regimi fiscali privilegiati.

**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](http://www.pvp.giustizia.it);

- sui siti internet [www.astagiudiziaria.com](http://www.astagiudiziaria.com) , [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it) e [www.ivgpisalivornogrosseto.com](http://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.

Cascina li, 13/12/2024

IL CURATORE

Dott. Isabella Lelli

