

TRIBUNALE DI PISA
Sezione Fallimentare
FALLIMENTO N.5/2010

Giudice Delegato: dott. MARCO ZINNA
Curatore giudiziale: dott.ssa Lucia Del Seppia

AVVISO DI VENDITA COMPETITIVA
CON MODALITA' ASINCRONA TELEMATICA

Il sottoscritto Dott.ssa Lucia Del Seppia con studio in Via di Palazzetto, 25 San Giuliano Terme 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 sopra indicata, i seguenti beni immobili:

LOTTO NUMERO 2:

Intera quota del diritto di piena proprietà spettante alla società Immobiliare Gianluca s.r.l. di appartamento facente parte di un maggior fabbricato civile di due piani da terra, il tutto **posto in comune di Ponsacco (PI), località Le Melorie, via le Melorie**. L'immobile posto al piano terra con accesso dal retro rispetto alla strada comunale (quello più a sud) e precisamente da passo comune con altri rappresentato dal subalterno 14, comprende ampio vano soggiorno-cottura, disimpegno notte, bagno w.c., ripostiglio, due camere da letto oltre resede laterale antistante il soggiorno e resede posteriore antistante le camere da letto. **Rappresentato all'Agenzia del Territorio di Pisa, Catasto Fabbricati del Comune di Ponsacco, nel foglio di mappa 9 particella 252 sub. 3, piano T, civile abitazione con annesso resede esclusivo, categ. A/2, classe 2, vani 4, R.C. € 537,12.**

Si precisa che al suindicato bene immobile risulta comune la particella 252, sub. 14, piano T, quale B.N.C. comune ai subalterni 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 15 e 16 (passo

comune).

Il bene immobile risulta pervenuto nella piena proprietà della società Immobiliare Gianluca s.r.l. con atto di compravendita ai Rogiti Notaio Forziati di Cascina del 21/12/2004, rep. n. 14962, trascritto alla Conservatoria di Livorno in data 23/12/2004 al n. 13479 di particolare.

L'immobile risulta locato in forza di contratto di locazione stipulato tra la società Immobiliare Gianluca s.r.l. e la Sonadora Ltd, società di diritto inglese, con sede legale in Suite 29 Harley Street London UK, iscritta alla Company House n. 5728462, C.F. 06122561217 di durata dal 02/01/2008 al 01/02/2017, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Nola.

Il suindicato bene immobile è posto in vendita al prezzo base d'asta di € 51.030,00 (euro cinquantunomilatrecenta/00).

Nell'ipotesi in cui si debba aprire la gara tra più offerenti, si prevede un rilancio minimo di € 1.000,00 (euro mille/00).

Il prezzo offerto non potrà essere inferiore di oltre un quarto del prezzo base d'asta sopra indicato e, quindi, pari non potrà essere inferiore ad € 38.272,50 (euro trentottomiladuecentosettantadue/50).

LOTTO NUMERO 6:

Intera quota del diritto di piena proprietà spettante alla società Immobiliare Gianluca s.r.l. di fondo ad uso laboratorio, avente altezza netta pari a ml.2,30-2,35 situato al piano terra di un maggior fabbricato posto in Cascina (PI), frazione San Frediano a Settimo, via Barca di Noce 6, consistente in unico vano diviso da paretina, con piccolo wc realizzato abusivamente nella porzione destra per chi entra, ove è posta una piccola finestra ed avente il tutto accesso da cortile.

Rappresentato all'Agenzia del Territorio di Pisa, Catasto Fabbricati del Comune di Cascina, nel foglio di mappa 13 particella 41 sub. 1, categ. C/3, classe 2, mq.32, R.C. € 127,26.

L'immobile risulta locato in forza di contratto di locazione stipulato tra la società Immobiliare Gianluca s.r.l. e la Sonadora Ltd, società di diritto inglese, con sede legale in Suite 29 Harley Street London UK, iscritta alla Company House n. 5728462, C.F. 06122561217 di durata dal 02/01/2008 al 01/02/2017, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Nola.

Il suindicato bene immobile è posto in vendita al prezzo base d'asta di € 18.792,00 (euro diciottomilasettecentonovantadue/00).

Nell'ipotesi in cui si debba aprire la gara tra più offerenti, si prevede un rilancio minimo di € 1.000,00 (euro mille/00).

Il prezzo offerto non potrà essere inferiore di oltre un quarto del prezzo base d'asta sopra indicato e, quindi, non potrà essere inferiore ad € 14.094,00 (euro quattordicimilanovantaquattro/00).

LOTTO NUMERO 7:

Intera quota del diritto di piena proprietà spettante alla società Immobiliare Gianluca s.r.l. di quartiere di tipo popolare ed accessorio facente parte di un maggior fabbricato di più piani da terra posto in **Ponsacco (PI), via Gabbiano 46**, e precisamente appartamento al piano secondo (terzo f.t.) di un fabbricato condominiale di 3 piani da terra cui si accede da ingresso e scala, con altezza netta interna di pari a ml.2,46 e composto da ampia cucina, bagno wc, corridoio, disimpegno, sala, 2 camere e vano stiereria quest'ultimo privo di finestra. E' compreso un piccolo ripostiglio nel pianerottolo della scala al medesimo piano. **Rappresentato all'Agenzia del Territorio di Pisa, Catasto Fabbricati del Comune di Ponsacco, nel foglio di mappa 1 particella 19 sub. 9, categ. A/4, classe 3, vani 6, R.C. €. 449,32.**

A ciò si aggiunge un'area urbana destinata ad orto, anch'essa rappresentata **all'Agenzia del Territorio di Pisa, Catasto Fabbricati del Comune di Ponsacco, nel foglio di mappa 1 particella 209.**

L'immobile risulta locato in forza di contratto di locazione stipulato tra la società

Immobiliare Gianluca s.r.l. e la Sonadora Ltd, società di diritto inglese, con sede legale in Suite 29 Harley Street London UK, iscritta alla Company House n. 5728462, C.F.

06122561217 di durata dal 02/01/2008 al 01/02/2017, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Nola.

Il suindicato bene immobile è posto in vendita al prezzo base d'asta di € 62.532,00 (euro sessantaduemilacinquecentotrentadue/00).

Nell'ipotesi in cui si debba aprire la gara tra più offerenti, si prevede un rilancio minimo di € 1.000,00 (euro mille/00).

Il prezzo offerto non potrà essere inferiore di oltre un quarto del prezzo base d'asta sopra indicato e, quindi, non potrà essere inferiore ad € 46.899,00 (euro quarantaseimilaottocentonovantanove/00).

LOTTO NUMERO 8:

Intera quota del diritto di piena proprietà di porzione centrale, da terra a tetto, del maggior fabbricato di due piani da terra, destinata a laboratorio artigianale al piano terra e quartiere di tipo popolare al piano superiore, in comune di Cascina (PI), frazione Marciana, via di Marciana. L'intero fabbricato è stato completamente ristrutturato ad eccezione di detta porzione che si compone al piano terra di un ampio vano ad uso laboratorio artigianale, un piccolo disimpegno tre vani ad uso ufficio e deposito ed un piccolo wc con anti wc. Al piano primo sottotetto il quartiere di tipo popolare, privo di accesso dal basso, si compone di cucina, soggiorno, tre camere e due ripostigli. Costituisce pertinenza esclusiva (particella 35 subalterno 21) il cortile a sud avente larghezza pari al fronte della porzione di fabbricato in parola ed una profondità di ml. 11,75 nonché il piccolo resede a nord avente la stessa larghezza del fronte della porzione di fabbricato suddetto. L'accesso alle porzioni sopra descritte avviene dalla via di Marciana attraverso il passo comune rappresentato nel foglio 52 particella 35 sub 12, precisando che esso è un bene non censibile comune ai subalterni 13, 16, 17, 18, 19 e 22 della particella 48, successivamente sostituiti dai subalterni 26, 27, 28, 29, 32 e 33 della particella 35 e che

rappresentano sei quartieri. Con gli stessi atti di vendita di tre quartieri e con atti di rettifica degli altri tre (Cfr. all. *) si costituisce su detto subalterno servitù di transito pedonale e carrabile a favore della porzione di fabbricato in parola e oggetto di stima da parte del C.T.U.

Rappresentata la porzione all’Agenzia del Territorio di Pisa, Catasto Fabbricati del Comune di Cascina, in giusto conto alla società Immobiliare Gianluca s.r.l., nel foglio di mappa 52 particella 35 sub 35, laboratorio al piano T, categ. C/3, classe 1, mq. 114,00, R.C. €. 388,58 e particella 35 sub 37, quartiere popolare al piano 1, categ. A/4, classe 1, vani 6, R.C. €. 284,46 (Cfr. all. *), da cui si accede attraverso il resede comune ad entrambe le unità immobiliari contraddistinto dalla particella 35 sub. 21 (b.c.n.c.).

L’immobile risulta locato in forza di contratto di locazione stipulato tra la società Immobiliare Gianluca s.r.l. e la Sonadora Itd, società di diritto inglese, con sede legale in Suite 29 Harley Street London UK, iscritta alla Company House n. 5728462, C.F. 06122561217 di durata dal 02/01/2008 al 01/02/2017, registrato presso l’Agenzia delle Entrate di Nola.

Il suindicato bene immobile è posto in vendita al prezzo base d’asta di € 139.968,00 (euro centotrentanovemilanovecentosessantotto/00).

Nell’ipotesi in cui si debba aprire la gara tra più offerenti, si prevede un rilancio minimo di € 1.000,00 (euro mille/00).

Il prezzo offerto non potrà essere inferiore di oltre un quarto del prezzo base d’asta sopra indicato e, quindi, non potrà essere inferiore ad € 104.976,00 (euro centoquattromilanovecentosettantasei/00).

LOTTO NUMERO 9:

Intera quota del diritto di piena proprietà di quartiere di tipo popolare posto al piano terra di un maggior fabbricato di tre piani f.t. ubicato in comune di **Vicopisano (PI), frazione San Giovanni alla Vena, via Vittorio Veneto n.c. 33.**

Rappresentato all'Agenzia del Territorio di Pisa, Catasto Fabbricati del Comune di Vicopisano, nel foglio di mappa 25 particella 479 sub 2, piano T, categ. A/4, classe 1, vani 3, R.C. € 131,23.

L'immobile risulta locato in forza di contratto di locazione stipulato tra la società Immobiliare Gianluca s.r.l. e la Sonadora Ltd, società di diritto inglese, con sede legale in Suite 29 Harley Street London UK, iscritta alla Company House n. 5728462, C.F. 06122561217 di durata dal 02/01/2008 al 01/02/2017, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Nola.

Il suindicato bene immobile è posto in vendita al prezzo base d'asta di € 33.048,00 (euro trentatremilaquarantotto/00).

Nell'ipotesi in cui si debba aprire la gara tra più offerenti, si prevede un rilancio minimo di € 1.000,00 (euro mille/00).

Il prezzo offerto non potrà essere inferiore di oltre un quarto del prezzo base d'asta sopra indicato e, quindi, non potrà essere inferiore ad € 24.786,00 (euro ventiquattromilasettecentoottantasei/00).

LOTTO NUMERO 10:

Intera quota del diritto di piena proprietà spettante alla società Immobiliare Gianluca s.r.l. di compendio immobiliare posto in **Comune di Pistoia, frazione Agliana, avente accesso direttamente dal civico numero 40 della via G. Rossini**, composto da diversi edifici di varie altezze e tra loro comunicanti, destinati in parte a civile abitazione ed in parte a laboratori artigianali. Censiti all'Agenzia del Territorio di Pistoia, Catasto Fabbricati di Pistoia, nel foglio di mappa 3 particella 810 sub 6 graffata alla particella 1812, laboratorio ai piani T-1-2, categ. D/1, R.C. € 10.562,00, particella 810 sub 5, appartamento ai piani 1-2, categ. A/2, classe 1, vani 12, R.C. € 1.270,48.

L'immobile risulta locato in forza di contratto di locazione stipulato tra la società Immobiliare Gianluca s.r.l. e la Sonadora Ltd, società di diritto inglese, con sede legale in Suite 29 Harley

Street London UK, iscritta alla Company House n. 5728462, C.F. 06122561217 di durata dal 02/01/2008 al 01/02/2017, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Nola.

Il suindicato bene immobile è posto in vendita al prezzo base d'asta di € 686.880,00 (euro seicentottantaseiottocentottanta/00).

Nell'ipotesi in cui si debba aprire la gara tra più offerenti, si prevede un rilancio minimo di € 1.000,00 (euro mille/00).

Il prezzo offerto non potrà essere inferiore di oltre un quarto del prezzo base d'asta sopra indicato e, quindi, non potrà essere inferiore ad € 515.160,00 (euro cinquecentoquindicicentosessanta/00).

I beni in vendita sono meglio descritti nella perizia di stima redatta dal CTU. Ing. Michele Aiello, consultabile presso lo studio del sottoscritto e sui siti www.astagiudiziaria.com, www.pvp.giustizia.it, www.fallcoaste.it, www.ivgpisalivornogrosseto.com.

In caso di apertura di gara si prevede un rilancio minimo di Euro 1.000,00.

COME SI PRESENTA L'OFFERTA

Le offerte di acquisto dovranno:

a) essere presentate, a partire dal giorno **10/02/2025 ore 10:00** fino al giorno **14/03/2025 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 www.fallcoaste.it;

b) indicare, a pena di inefficacia, il prezzo che dovrà essere pari o **superiore al 75% del prezzo base sopra stabilito**,

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 base d'asta, 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 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 Commissario e liquidatore giudiziale 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 Commissario e liquidatore giudiziale, ai sensi dell'art. 107 comma 4 LF, 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 Commissario e liquidatore giudiziale 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 Commissario e liquidatore giudiziale 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, 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 17/03/2025 ore 12:00 ed il giorno 20/03/2025 ore 12:00 e ss.** 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 Istituto Vendite Giudiziarie srl e depositare la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo, 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 all'1,5% 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 provvisoria, l'aggiudicatario dovrà, inoltre, corrispondere le spese di aggiudicazione e trasferimento (quali compensi e spese borsuali, registrazione, trascrizione, voltura e le altre previste a carico dell'aggiudicatario), direttamente sul conto della procedura concorsuale depositando quindi la contabile presso lo studio del curatore;

c) In caso di aggiudicazione, la curatela e l'aggiudicatario provvederanno a concordare la data del decreto di trasferimento o del rogito notarile, da tenersi tassativamente entro 90 giorni dal saldo del prezzo. Tutti gli importi occorrenti - borsuali e compensi - saranno ad esclusivo carico dell'aggiudicatario.

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 o dal rogito notarile redatto dal notaio, avverrà a cura e spese della curatela/organi della procedura.

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.

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 , www.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, 30/10/2024

IL CURATORE
Dot.ssa Lucia Del Seppia

