

# TRIBUNALE DI PISA

## UFFICIO FALLIMENTI

\*\*\*\*\*

### AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE FALLIMENTO N. 33/2016

#### SESTO ESPERIMENTO DI VENDITA

La Dott.ssa Angela Bozzano, Curatore del fallimento in epigrafe,

- visti gli articoli 104 ter, 105 e 107 L.F.;
- visto il programma di liquidazione approvato ed in esecuzione degli atti ad esso conformi come disposto dall'Ill.mo Sig. Giudice Delegato

#### AVVISA

che il giorno **08/04/2025** alle ore **9:30** si procederà all'esperimento di vendita competitiva, avanti a sé, **presso la sede dell'Ordine dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili di Pisa** sita in Pisa (PI), P.zza Vittorio Emanuele II n. 2., dei seguenti immobili, secondo le modalità previste nel presente avviso.

Catasto Fabbricati			
Lotto	2		
Comune	Santa Croce sull'Arno (Cod. I177)		
Foglio	14		
Particella	392	393	393
Subalterno	3		6
Categoria	C/3		
Classe	4		
Consistenza	241 mq		121 mq
Superficie catastale	269 mq		130 mq
Rendita	€ 1.145,09		€ 574,92
	Via Piemonte 9		
Intestazione	***** omissis ***** (Nuda proprietà per 1/1) ***** omissis ***** (Usufrutto per 1/1)		
Diritto posto in vendita	<b>Nuda proprietà per l'intero di porzione di fabbricato ad uso laboratorio artigianale</b>		

Il tutto come meglio in fatto descritto dalla perizia redatta dal Geometra Marco Chiappalone in data 09/12/2016 depositata in atti, che costituisce parte integrante del presente avviso, ed alla quale si rinvia per maggiore dettaglio sulla completezza e regolarità urbanistica e catastale oltre che sugli ipotizzabili costi di sanatoria di

eventuali abusi edilizi (consultabile presso lo studio della sottoscritta e sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e [www.tribunale.pisa.it](http://www.tribunale.pisa.it)).

L'immobile sopra descritto è posto in vendita senza incanto in unico lotto:

### **Lotto 2**

- **prezzo base di euro 40.000,00 (quarantamila/00);**
- **offerta minima euro 30.000,00 (trentamila/00);**
- **cauzione non inferiore al 10% del prezzo offerto;**
- **aumento minimo obbligatorio in caso di gara ex art. 573 c.p.c. euro 1.000,00(mille/00).**

Ai sensi dell'art.107 L.F. si precisa che tutte le attività saranno effettuate da parte della Dott.ssa Angela Bozzano Curatore del Fallimento n. 33/2016.

### **FISSA**

termine agli interessati all'acquisto sino al giorno **07 aprile 2025 alle ore 12:00** per il deposito di offerte ai sensi dell'art. 571 c.p.c.

### **FISSA**

il giorno **08 aprile 2025 alle ore 09:30** per la deliberazione sull'offerta e per l'eventuale gara tra gli offerenti ai sensi dell'art. 573 c.p.c.

### **INFORMA**

che 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 immobili, selezionando nei campi di ricerca: Tribunale di Pisa, numero e anno della procedura (33/2016), e compilando i campi richiesti.

L'immobile potrà inoltre essere visitato previo appuntamento da fissare ai seguenti recapiti: cellulare 3478727662 o email [angela.bozzano@studiobozzano.com](mailto:angela.bozzano@studiobozzano.com), pec [pif332016@procedurepec.it](mailto:pif332016@procedurepec.it)

### **DETERMINA**

le condizioni di vendita, le modalità di presentazione dell'offerta, le modalità di aggiudicazione e gli adempimenti successivi all'aggiudicazione come di seguito descritto.

### **DESCRIZIONE SINTETICA DEGLI IMMOBILI**

Di seguito si riporta una sintetica descrizione dell'immobile, per maggiore dettaglio si rimanda a quanto precisato nella relazione del Geom. Marco Chiappalone che costituisce parte integrante del presente avviso. Il bene è posto in vendita nelle condizioni di fatto e di diritto in cui si trova, anche in relazione alla Legge n. 47/1985 e sue successive modificazioni e integrazioni, al dm n. 37/2008 e fermo il disposto dell'art.2922 c.c.

### **LOTTO 2,**

**Nuda proprietà per l'intero**, di porzione di fabbricato ad uso laboratorio artigianale destinato alla lavorazione delle pelli posto al piano terreno.

L'unità immobiliare si compone di un ampio vano laboratorio, attualmente destinato alla lavorazione delle pelli, oltre a locali accessori ubicati sul lato nord, di una cabina elettrica sul lato sud e di una corte esclusiva sul lato attestante via Piemonte e sul lato nord del fabbricato. Si accede al fabbricato da via Piemonte attraverso la corte esclusiva sul lato est ed attraverso un passo comune sul lato sud.

Dalla presa visione dei locali le unità immobiliari presentano criticità generalizzate di carattere manutentivo/conservativo.

All'interno dell'unità immobiliare si ravvede l'insistenza di una pavimentazione in cemento nelle aree ad uso laboratorio e in gress rosso nelle aree destinate a servizi. Nei bagni e nelle docce sono presenti rivestimenti in ceramica. Tutte le superfici risultano usurate e/o non integre.

Sono presenti serramenti in ferro a compartimentazione dei vari locali di servizio, fatta eccezione per la porta presente nel locale deposito, originariamente destinato ad uso ufficio, che è costituito da un serramento avente caratteristiche REI.

Tutti i serramenti presenti nei locali sono realizzati in ferro e vetro. Lo stato di conservazione generalizzato nonché l'usura suggerisce quanto meno una manutenzione ordinaria per il corretto funzionamento meccanico, con sostituzione delle parti ammalorate.

Gli accessi di uso esclusivo alle porzioni del capannone in procedura sono rappresentati dalle due porte carrabili in ferro e vetro poste su fronte strada e la porta di servizio in ferro posta nel locale ristoro.

L'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico, impianto idrico, impianto di riscaldamento e utenza telefonica.

L'impianto di riscaldamento la cui propagazione è demandata ad aerotermi a parete, viene alimentato da caldaia basale posta su proprietà terza.

Il fabbricato è realizzato con pareti perimetrali /portanti in laterizio. Le murature sono rifinite ad intonaco. La copertura è realizzata con elementi prefabbricati in calcestruzzo e impermeabilizzata con guaina bituminosa. Tutte le lattonerie per convergenze, gronde, canali e discendenti sono realizzate in PVC. L'assenza di rilevanti quadri lesivi, non evidenziano problemi statici e/o la necessità di operare interventi di risanamento strutturale.

**Ubicazione:** Comune di Santa Croce sull'Arno (PI) - Via Piemonte n. 9.

**Identificativi Catastali:** Comune di Santa Croce sull'Arno, Provincia di Pisa (Codice I177) - Catasto Fabbricati:

- Foglio n. 14, Particella n. 392 graffato alla Particella n. 393, Subalterno n. 3, Categoria C/3, Classe 4, Consistenza 241 mq., Rendita € 1.145,09;
- Foglio n. 14, Particella n. 393, Subalterno n. 6, Categoria C/3, Classe 4, Consistenza 121 mq., Rendita € 574,92;
- Foglio 14, Particella 393, Subalterno n. 4, Ente Comune.

**Diritto posto in vendita:** nuda proprietà per l'intero.

**Confini:** L'unità immobiliare confina con proprietà \*\*\* *omissis* \*\*\*, con via Piemonte, con passo a comune, con \*\*\* *omissis* \*\*\*, salvo se altri.

**Provenienza:** l'unità immobiliare è pervenuta alla \*\*\*\*\* *omissis* \*\*\*\*\* con "atto di permuta" a rogito del dott. Roberto Rosselli, Notaio in San Miniato (PI), in data 04 febbraio 2013, Rep. 40775,

Raccolta 18177, trascritto presso la Conservatoria Immobiliare di Pisa in data 06 febbraio 2013, Registro Generale n.1966, Registro Particolare n.1346.

Si precisa che alla sig.ra \*\*\* *omissis* \*\*\* che ha trasferito l'immobile alla fallita, lo stesso è pervenuto con atto di donazione con riserva di usufrutto e vendita a rogito del dott. Roberto Rosselli, Notaio in San Miniato (PI), in data 05 novembre 2009, Rep. 35615/14635, trascritto presso la Conservatoria Immobiliare di Pisa in data 20 novembre 2009, ai nn. 13704, 13705, 13706 e 13707 part.

**Servitù, limitazioni d'uso:** non sono state dichiarate servitù o diritti di terzi che gravino sul bene o ne limitino il possesso o l'utilizzo.

**Occupazione:** l'unità immobiliare risulta locata dall'usufruttuario alla società \*\*\*\*\* *omissis* \*\*\*\*\* con contratto di locazione stipulato in data 01 gennaio 2023 con scadenza 31 dicembre 2028 tacitamente rinnovabile di sei anni in sei anni.

**Situazione urbanistica ed edilizia:** giuste le risultanze della perizia redatta dal perito Geom. Marco Chiappalone depositata in data 09.12.2016 è stato rilevato quanto segue.

La costruzione del fabbricato è avvenuta in conformità alla Licenza Edilizia rilasciata dal Comune di Santa Croce sull'Arno in data 19 luglio 1969 n. 53.

Agli atti risultano inoltre:

- Concessione edilizia n. 247 del 16.01.1979 per la costruzione di due locali da adibire a cabine elettriche;
- Attestazione di conformità in sanatoria n. 4/2006 del 14.03.2006, pratica n. 636/05 per alcune opere interne di manutenzione straordinaria eseguite in assenza di Denuncia Inizio Attività;
- Denuncia inizio attività n.144/2006 prot. 8277 per opere di completamento locali destinati ad uso ufficio e locale di sgombro;
- Autorizzazione all'uso n. 2798 del 14.03.1970 fascicolo n. 53 avente ad oggetto "costruzione di tre laboratori artigianali in un unico fabbricato.

Dal raffronto degli elaborati di progetto contenuti nelle pratiche con quanto rilevato nello svolgimento delle operazioni peritali, la porzione di fabbricato industriale presenta le seguenti difformità:

- le lavorazioni di completamento di cui alla D.I.A. del 24/03/2006, non sono state portate a compimento;
- non perfetta corrispondenza della rappresentazione grafica di cui all'Attestazione di conformità in sanatoria del 14/03/2006 (spessore pareti e finestrature);
- non perfetta corrispondenza della destinazione d'uso di alcuni locali;
- mancata rappresentazione grafica di:
  - locale per deposito autoclave posto al piano di copertura sul prospetto tergale;
  - locale tecnico per "pressurizzatori" posto sul resede tergale;
  - tettoia basculante presente sul resede a comune;
  - parziale realizzazione di una recinzione a paletti e corrente in filo di ferro posta sul confine nord.

- mancato riallineamento della planimetria catastale, relativamente al subalterno n. 3, successivamente alla pratica di “Attestazione di conformità in sanatoria” del 14 marzo 2006.

La sanabilità di dette difformità è attuabile con la presentazione di una pratica di “attestazione di conformità” ai sensi della L.R. Toscana n. 1 del 31 gennaio 2005 e successive modifiche ed integrazioni. Al fine di tener conto della minor appetibilità commerciale che le difformità comportano all’immobile, si è applicato un deprezzamento dell’1,00% imputabile alle spese di istruzione della pratica e alla minor valore scaturito dalle medesime.

#### **Sicurezza degli impianti e certificazione energetica:**

La porzione di fabbricato oggetto della procedura è dotata di impianto elettrico, impianto idrico, impianto di riscaldamento e linea telefonica. Da specificare, come risulta dalla perizia depositata a cui si rimanda, che **detti impianti risultano a comune con la residua proprietà del fabbricato e che non tutti sono di pertinenza.**

Si precisa che il Comune di Santa Croce sull’Arno non è stato in grado di produrre copia delle certificazioni di conformità degli impianti installati.

Ulteriori precisazioni:

DECRETO 22 gennaio 2008, n. 37 Art. 7 comma 6:

Nel caso in cui la dichiarazione di conformità prevista dal presente articolo, salvo quanto previsto all'articolo 15, non sia stata prodotta o non sia più reperibile, tale atto è sostituito - per gli impianti eseguiti prima dell'entrata in vigore del presente decreto - da una dichiarazione di rispondenza, resa da un professionista iscritto all'albo professionale per le specifiche competenze tecniche richieste, che ha esercitato la professione, per almeno cinque anni, nel settore impiantistico a cui si riferisce la dichiarazione, sotto personale responsabilità, in esito a sopralluogo ed accertamenti, ovvero, per gli impianti non ricadenti nel campo di applicazione dell'articolo 5, comma 2, da un soggetto che ricopre, da almeno 5 anni, il ruolo di responsabile tecnico di un'impresa abilitata di cui all'articolo 3, operante nel settore impiantistico a cui si riferisce la dichiarazione.

DECRETO 22 gennaio 2008, n. 37 Art. 13 (abrogato)

I soggetti destinatari delle prescrizioni previste dal presente decreto conservano la documentazione amministrativa e tecnica, nonché il libretto di uso e manutenzione e, in caso di trasferimento dell'immobile, a qualsiasi titolo, la consegnano all'avente causa. L'atto di trasferimento riporta la garanzia del venditore in ordine alla conformità degli impianti alla vigente normativa in materia di sicurezza e contiene in allegato, salvo espressi patti contrari, la dichiarazione di conformità ovvero la dichiarazione di rispondenza di cui all'articolo 7, comma 6. Copia della stessa documentazione è consegnata anche al soggetto che utilizza, a qualsiasi titolo, l'immobile.

NB. Il presente articolo è stato abrogato dalla Legge 6 agosto 2008, n. 133 "Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 25 giugno 2008, n. 112, recante disposizioni urgenti per lo sviluppo economico, la semplificazione, la competitività, la stabilizzazione della finanza pubblica e la perequazione tributaria"

Relativamente alla “Certificazione energetica”, per l’immobile oggetto della presente perizia non è stato reperito alcun documento, ad esclusione dell’”Attestato di prestazione energetica” rilasciato in data 21.03.2019 ed allegato al contratto di locazione dell’immobile.

**Gravami:** secondo perizia, a cui si rimanda, il bene non risulta gravato da:

- domande giudiziali e sequestri;
- atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti alla edificabilità o diritto di prelazione;
- convenzioni matrimoniali o provvedimenti di assegnazione della casa coniugale.

Per altri pesi o limitazioni d’uso si individua quanto segue:

- nell’atto di permuta stipulato tra la \*\*\*\*\* *omissis* \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* *omissis* \*\*\*\*\* , a rogito Dott. Roberto Rosselli, Notaio in San Miniato (PI), del 04 febbraio 2013 Repertorio n.40775, Raccolta n.18177, trascritto presso la Conservatoria Immobiliare di Pisa in data 06 febbraio 2013, Registro generale n.1966, Registro particolare n.1346 si rileva:
  - a. l’esistenza di un **usufrutto generale vitalizio a favore di \*\*\*\*\* *omissis* \*\*\*\*\* e dopo la sua morte a favore di \*\*\*\*\* *omissis* \*\*\*\*\*;**
  - b. l’unità immobiliare di cui al Foglio n. 14, Particella n. 393, Subalterno n. 6, Categoria C/3, Classe 4, Consistenza 121 mq., Rendita € 574,92, **non è materialmente separata, ma è unita di fatto ad altra unità immobiliare di proprietà del Sig. \*\*\*\*\* *omissis* \*\*\*\*\*** (Foglio n. 14, Particella n. 393, Subalterno n. 5 e Foglio n.14 Particella n. 393 Subalterno n. 1).
- l’usufruttuario \*\*\*\*\* *omissis* \*\*\*\*\* ha locato l’immobile alla Società \*\*\*\*\* *omissis* \*\*\*\*\* con “Contratto di Locazione” stipulato in data 01 gennaio 2023 come meglio specificato nello stato di occupazione.

#### CONDIZIONI DI VENDITA

I beni sono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessori, ragioni e azioni, e servitù attive e passive, apparenti e non. La vendita deve intendersi a corpo e non a misura, e quindi le eventuali differenze di misura non potranno dare luogo a risarcimento, indennità o riduzione di prezzo. In altri termini 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.

La vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità ex art. 2922 c.c., anche con riferimento alla L. n. 47/85 e successive modifiche, nonché al D.P.R. n. 380/2001, a vincoli o servitù, abitabilità, licenze, permessi, e autorizzazioni di qualsivoglia genere, nonché alle disposizioni in materia di sicurezza dei luoghi e degli impianti ivi esistenti, ne potrà essere revocata per alcun motivo. Eventuali adeguamenti per difformità alle prescrizioni di legge, ad atti e regolamenti saranno ad esclusivo carico dell’aggiudicatario.

L'aggiudicatario definitivo potrà, ove ne ricorrano i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli articoli 40, comma sesto, della legge 47/85 e 46 comma quinto del D.P.R. 380/2001.

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 procedura concorsuale.

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. La descrizione dell'immobile in vendita è effettuata sulla base della relazione tecnica di ufficio e relativi allegati redatta dal Geom. Marco Chiappalone.

Ai fini delle imposte indirette gravanti sulla cessione si informa che saranno applicate le disposizioni e le aliquote vigenti all'atto del decreto di trasferimento.

La partecipazione alla vendita comporta la conoscenza di quanto riportato nella perizia, negli altri documenti allegati e nel presente avviso, e costituisce accettazione delle condizioni di vendita.

Il presente avviso non costituisce promessa al pubblico ex art. 1989 C.C. né offerta al pubblico ex art. 1336 C.C. e non comporta alcun obbligo per gli organi della procedura concorsuale o impegno di alienazione nei confronti di eventuali offerenti sino al momento della firma del decreto di trasferimento e, per questi ultimi alcun diritto a qualsivoglia rimborso, indennizzo o prestazione compreso il pagamento di mediazioni, oneri di consulenza e quanto altro.

## **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 dell'immobile oggetto della presente vendita, di persona o a mezzo di procuratore legale, anche a norma dell'articolo 579, ultimo comma, c.p.c.

### **Modalità di presentazione delle offerte**

Le offerte di acquisto dovranno essere presentate, in busta chiusa presso lo studio del Curatore posto in Pisa Via di Nudo n. 40, nei giorni feriali dal lunedì al venerdì dalle ore 9.00 alle ore 13.00 e dalle ore 15.00 alle ore 18.00 **previo appuntamento** (tel. 3478727662, email [angela.bozzano@studiobozzano.com](mailto:angela.bozzano@studiobozzano.com) pec [pif332016@procedurepec.it](mailto:pif332016@procedurepec.it)). Le offerte dovranno pervenire **entro il giorno lunedì 07 aprile 2025 alle ore 12:00.**

Nessuna indicazione deve essere apposta all'esterno della busta consegnata al Curatore il quale provvederà all'identificazione del depositante ed alle annotazioni di cui al comma 4 dell'art. 571 c.p.c. all'esterno della stessa.

### **Contenuto dell'offerta e documenti da allegare**

L'offerta sottoscritta ed in bollo nella misura vigente (pari ad € 16,00 al momento della redazione del presente avviso), dovrà contenere le indicazioni di cui all'art. 571 c.p.c. ed in particolare:

1. cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto al quale dovrà essere intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). 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 ed 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. Se l'offerente è minorenne, la domanda di partecipazione dovrà essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare, che dovrà essere contenuta nella busta in originale o copia conforme. Se l'offerente è una persona giuridica dovranno essere indicati la denominazione sociale, la sede legale, codice fiscale, partita Iva e i dati anagrafici completi del legale rappresentante che dovrà sottoscrivere l'offerta;

2. **i dati identificativi del bene** per cui l'offerta è proposta, da esprimersi anche con la semplice indicazione del numero della procedura esecutiva 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. Qualora si intenda presentare offerte per più lotti, si dovrà presentare un numero di buste pari al numero delle offerte che si intende formulare;
3. **l'indicazione del prezzo offerto**, che non potrà essere inferiore all'offerta minima indicata nell'avviso di vendita, a pena di inefficacia dell'offerta;
4. **il termine di versamento del saldo del prezzo**, nonché degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita. In mancanza di indicazione il termine è pari a 90 (novanta) giorni dall'aggiudicazione. In ogni caso tale termine non potrà essere superiore a 90 (novanta) giorni dall'aggiudicazione;
5. **l'espressa dichiarazione di aver preso visione dell'avviso di vendita, della perizia di stima e dei relativi allegati e di accettare incondizionatamente il contenuto degli stessi documenti**;
6. la **dichiarazione di residenza o di elezione del domicilio** presso terzi; in difetto le eventuali comunicazioni saranno effettuate presso la Cancelleria del Tribunale di Pisa;
7. con l'offerta dovranno essere allegati i seguenti **documenti**:

#### a. 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);

b. se società o persona giuridica:

- certificato del Registro delle Imprese o altro documento attestante la vigenza dell'ente e i poteri di rappresentanza;
- statuto vigente ed eventuali autorizzazioni necessarie per statuto o per legge (ad es. delibera assemblea o CdA);
- fotocopia di un documento d'identità in corso di validità e del codice fiscale del rappresentante o dei rappresentanti legali.

L'offerta stessa dovrà essere accompagnata da un assegno circolare non trasferibile (da inserire nella busta chiusa) intestato a "Fallimento PI 33/2016 - dott. A. Bozzano", dell'importo pari ad almeno il **10% del prezzo offerto** costituente il **deposito cauzionale**.

**Irrevocabilità dell'offerta**

L'offerta presentata è irrevocabile, salvo i casi previsti dall'art. 571, 3 co., c.p.c.

**MODALITÀ' DI SVOLGIMENTO DELLA VENDITA**

**Esame delle offerte**

L'esame delle offerte e l'eventuale gara tra gli offerenti presenti saranno effettuati **presso la sede dell'Ordine dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili di Pisa** sito in Pisa (PI), P.zza Vittorio Emanuele II n. 2, **il giorno martedì 08 aprile 2025 alle ore 09:30**.

Il soggetto indicato nell'offerta come futuro intestatario del bene è tenuto a presentarsi alla data sopra indicata poiché, qualora non si presenti, in caso di gara, il bene potrà essere aggiudicato anche ad altro offerente.

**Offerte inefficaci**

Saranno considerate inefficaci:

- le offerte pervenute oltre il termine indicato nel presente avviso;
- le offerte inferiori di oltre un quarto al prezzo base indicato nell'avviso;
- le offerte non accompagnate da cauzione prestata con le modalità sopra indicate.

**Modalità di aggiudicazione**

Al momento dell'apertura delle buste potranno verificarsi le seguenti situazioni:

**a. Una sola offerta valida di importo pari o superiore al prezzo base.**

In caso di presentazione per quel lotto 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).

**b. Unica offerta valida di importo inferiore al prezzo base e pari o superiore all'offerta minima.**

In caso di presentazione per quel lotto di una **sola offerta valida di importo inferiore al prezzo base e pari o superiore all'offerta minima**, gli atti saranno rimessi al Giudice Delegato affinché possa esprimere le valutazioni ai sensi dell'art. 572 c.p.c.

**c. Pluralità di offerte valide**

In caso di presentazione per quel lotto di più offerte valide il Curatore contestualmente inviterà comunque tutti gli offerenti ad una gara sull'offerta più alta (che potrebbe essere anche quella formulata dall'offerente non presente al momento dell'apertura delle buste).

Alla gara potranno partecipare tutti gli offerenti e l'aumento minimo obbligatorio dovrà essere pari all'importo sopra indicato.

All'esito della gara il Curatore aggiudicherà il bene a favore del miglior offerente, anche nel caso in cui la miglior offerta risulti di importo inferiore al prezzo base e comunque pari o superiore all'offerta minima.

Se la gara non potrà aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti il Curatore disporrà la vendita a favore del migliore offerente ed in caso di più offerte dello stesso valore, a favore di colui che ha presentato l'offerta per primo. Ove il Curatore, in presenza di più offerte, ritenga di non disporre di elementi sufficienti per stabilire quale sia la migliore offerta provvederà a rimettere gli atti al Giudice.

#### d. Nessuna offerta valida

In mancanza di offerte ovvero di offerte valide il Curatore dichiarerà la chiusura delle operazioni e procederà ad informare il Giudice Delegato.

#### **Offerenti non aggiudicatari**

All'offerente che non risulti aggiudicatario, sarà restituito l'assegno depositato come cauzione, con ritiro a carico dello stesso presso lo studio del Curatore previo appuntamento.

### **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 Curatore, 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 Curatore 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 Curatore può comunque 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 prezzo e delle spese a carico dell'aggiudicatario**

L'aggiudicatario del bene dovrà provvedere al pagamento del saldo del prezzo, detratta la cauzione già versata, entro il termine indicato nell'offerta, ovvero in caso di mancata indicazione del termine, entro il termine perentorio di 90 giorni dall'aggiudicazione definitiva.

L'adempimento dovrà effettuarsi mediante assegno circolare non trasferibile intestato a " \*\*\*\*\*  
*omissis* \*\*\*\*\*" ovvero mediante bonifico sul conto corrente intestato alla procedura ed aperto presso la Banca di Pisa e Fornacette Credito Cooperativo Spa, agenzia Ghezzeno (PI) - Loc. La Fontina – IBAN IT53F083252530000000204641; in quest'ultima ipotesi la prova dell'avvenuto versamento del saldo prezzo sarà costituita dall'accreditamento delle somme sul conto corrente indicato nel presente avviso.

Nello stesso termine e con le stesse modalità dovrà essere versato il **fondo spese**, ovvero l'importo dovuto dall'acquirente per gli oneri fiscali e per le altre spese di trasferimento a suo carico che sarà comunicato dal Curatore.

In caso di mancato versamento del prezzo nei termini stabiliti, il Curatore rimetterà gli atti al Giudice per i provvedimenti conseguenti (dichiarazione di decadenza, perdita della cauzione nonché pronuncia della condanna al risarcimento per danno arrecato 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., inserendo preferibilmente tale richiesta nell'offerta di acquisto.

In ogni caso il pagamento dovrà essere effettuato nel termine indicato nell'offerta, (che non potrà comunque essere superiore a novanta giorni dall'aggiudicazione), ovvero in caso di mancata indicazione del termine, entro 90 (novanta) giorni dall'aggiudicazione.

Nel decreto 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.

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

Entro 7 giorni dall'aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà far pervenire al curatore la documentazione in originale necessaria all'applicazione di eventuali regimi fiscali privilegiati.

#### **Offerta per persona da nominare**

Nel caso di Avvocato che presenti l'offerta per persona da nominare, egli dovrà dichiarare presso lo studio del Curatore nei 3 (tre) giorni successivi dall'aggiudicazione, il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando il mandato.

#### **Consultazione della documentazione**

Maggiori informazioni, compresa la perizia di stima, potranno essere assunte gratuitamente dal sito [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e [www.tribunale.pisa.it](http://www.tribunale.pisa.it) indicando il Tribunale competente (Pisa) e il numero del fallimento (R.F. n. 33/2016). La documentazione integrale potrà essere visionata anche presso lo studio del Curatore previo appuntamento.

#### **Pubblicità**

Ai sensi dell'art. 490 c.p.c. 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**” nonché della presente vendita sarà data pubblicità mediante:

a) pubblicazione 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) almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte;

**Rinvio alle disposizioni di legge**

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

Pisa li 23 gennaio 2025

Il Curatore  
(Dott.ssa Angela Bozzano)