

TRIBUNALE DI PISA
Sezione Fallimentare
FALLIMENTO N. 52/2021

Giudice Delegato: Dott.ssa Laura Pastacaldi
Curatore giudiziale: Dott.ssa Denise Doveri

AVVISO DI VENDITA COMPETITIVA
CON MODALITA' ASINCRONA TELEMATICA
V ESPERIMENTO VENDITA

La sottoscritta Dott.ssa Denise Doveri con studio in Pontedera (PI), Via Tosco Romagnola n. 212/H, quale Curatrice 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, il seguente bene immobile:

LOTTO NUMERO 1:

Trattasi di un'area urbana, della superficie catastale di metri quadrati 604 posta nel Comune di Santa Croce sull'Arno (PI) nella frazione di Staffoli, alla quale si accede dalla Via Bocciardi già Strada Vicinale degli Agnoli su cui attesta.

Dati Catastali:

Foglio	Particella	Categoria	RCE	Sup.
2	538	F/1	0,00	604

PREZZO BASE per la vendita competitiva Euro 24.075,00 (Euro tventiquattromilasettantacinque/00)

LOTTO NUMERO 2:

Trattasi di alcuni terreni a vocazione agricola, posti nella frazione Staffoli, della superficie catastale complessiva di metri quadrati 12.160, in zona denominata "Bocciardi" tra la Via Vicinale di Spedaletto e la Via Bocciardi già strada Vicinale degli Agnoli che si diramano dalla Strada della Val di Nievole, adiacenti tra loro fatta eccezione di un appezzamento che si trova separato dal Rio del Lischeto.

Dati Catastali:

Catasto Terreni					
Foglio	Particella	Qualità	RDE	RAE	Sup.
2	343	SA	5.36	6.25	3.460

2	353	S	8.35	5.97	2.310
2	354	SA	12.66	7.79	3.770
2	341	PRATO	2.53	1.84	890
2	342	BM	0.81	0.24	780
3	212	BM	0.98	0.29	950

PREZZO BASE per la vendita competitiva Euro 6.540,00 (Euro seimilacinquecentoquaranta/00)

LOTTO NUMERO 3:

I terreni in questione, sono ubicati sempre nella frazione di Staffoli, sono indipendenti l'uno dall'altro e sono in adiacenza al corso d'acqua precedentemente indicato, il tutto della superficie catastale complessiva di metri quadrati 6.610. Secondo le norme del Regolamento Urbanistico del Comune di Santa Croce sull'Arno in Zona Aree Agricole di interesse paesaggistico ZAIP.

Dati Catastali:

Catasto Terreni					
Foglio	Particella	Qualità	RDE	RAE	Sup.
6	17	SA	21.44	12.41	4.370
6	23	SA	10.99	6.36	2.240

PREZZO BASE per la vendita competitiva Euro 4.350,00 (Euro quattromilatrecentocinquanta/00)

LOTTO NUMERO 4:

Trattasi di un appezzamento di terreno posto nel capoluogo di Santa Croce sull'Arno, in zona denominata "Bordicino" della superficie catastale di metri quadrati 1.065, raggiungibile dalla strada comunale Sant'Andrea, morfologicamente pianeggiante e della superficie catastale di mq. 1.065. Secondo le norme del Regolamento Urbanistico del Comune di Santa Croce sull'Arno, il terreno ricade in parte in zona Q1 per metri quadrati rilevati cartograficamente di circa 525 per un lotto di ml. 12,50 x ml. 42,00 Aree Residenziali e dei Servizi correlati – Ambiti di Qualificazione che la norma prevede.

Dati Catastali:

Catasto Terreni					
Foglio	Particella	Qualità	RDE	RAE	Sup.
14	918	SA	8.03	4.13	1.065

PREZZO BASE per la vendita competitiva Euro 42.190,00 (Euro quatantaduemilacentonovanta/00)

I beni in vendita sono meglio descritti nella perizia di stima redatta dall'Ing. Andrea Spagnolo, 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 **04/03/2025 ore 10:00 fino al giorno 12/04/2025 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 15/04/2025 ore 12:00 ed il giorno 18/04/2025 ore 16:00 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, l'aggiudicatario dovrà, inoltre, corrispondere le spese di aggiudicazione e trasferimento (quali compensi e spese concorsuali, registrazione, trascrizione, voltura, imposte e tasse nonché le altre previste a carico dell'aggiudicatario), che saranno comunicate dalla Curatela a seguito dell'aggiudicazione definitiva con le stesse modalità previste per il versamento del saldo prezzo, depositando quindi la contabile presso lo studio del curatore;

c) il trasferimento di proprietà avverrà a mezzo decreto di trasferimento rilasciato dal GD, una volta eseguito il pagamento del saldo prezzo e di tutte le altre spese ed oneri a carico dell'aggiudicatario. Tutti gli importi occorrenti – di qualsiasi natura – saranno ad esclusivo carico dell'aggiudicatario, il quale sarà tenuto al relativo pagamento nei termini indicati dal Curatore.

Le imposte, le spese, la cancellazione delle formalità pregiudizievoli e tutti gli altri oneri derivanti dalla vendita saranno ad esclusivo carico dell'acquirente, in aggiunta al prezzo di aggiudicazione definitivo. In ogni caso è onere dell'aggiudicatario verificare previamente il regime fiscale cui risulta assoggettata la vendita (al riguardo, si precisa che la procedura – laddove ricorrano i presupposti – eserciterà l'opzione per l'assoggettamento della vendita ad Iva).

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.

DECRETO DI TRASFERIMENTO

Il decreto di trasferimento sarà emesso dal Giudice Delegato dopo il pagamento del saldo prezzo ed il versamento dell'importo comunicato dal Curatore quale "fondo spese".

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 della Curatela o di un suo delegato e a spese del fallimento.

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.

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, 03/02/2025

LA CURATRICE
Denise Dorei