

Dott.ssa Katuscia Orsucci

Dottore commercialista e Revisore Legale
Via Prov.le Francesca n. 446/g - Fraz. Montecalvoli
56020 Santa Maria a Monte (PI)
Tel. 0587/354860 - Cell. 344/1230449
E-mail: korsucci@yahoo.it

TRIBUNALE DI PISA

UFFICIO FALLIMENTI

INVITO AD OFFRIRE VENDITA COMPETITIVA IMMOBILIARE FALLIMENTO N. 69/2018 APPARTAMENTO E GARAGE SITI IN CASCIANA TERME LARI

Giudice Delegato: Dott. Marco Zinna

Curatore e custode: Dott. ssa Katuscia Orsucci

INVITO AD OFFRIRE VENDITA COMPETITIVA IMMOBILIARE

BENI OGGETTO DI VENDITA					
LOTTO	N. UNICO				
Ubicazione:	Casciana Terme Lari (PI) – Via Salvetti				
Descrizione sintetica:	Appartamento per civile abitazione composto da soggiorno con angolo cottura, ripostiglio, due camere, disimpegno, servizio e garage.				
Diritto ceduto:	Proprietà	Quota	1/1		
Disponibilità del bene:	Libero da persone				
Valore di perizia:	€ 103.000,00	Perizia del	12/08/2019	Ctu	Geom. Riccardo Gennai
Prezzo base	€ 50.000,00				
Cauzione minima	10% del prezzo offerto	Rilancio minimo	€ 1.000,00		
Curatore e custode	Dott.ssa Katuscia Orsucci con studio in Santa Maria a Monte, via Francesca n. 446/g, telefono 0587/354860, cell. 344/1230449, e-mail korsucci@yahoo.it e Pec pif692018@procedurepec.it .				
Visite immobile	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 (69/2018), e compilando i campi richiesti.				
Termine presentazione offerte	giorno	08/05/2025	ore	13:00	
Deliberazione sulle offerte ed eventuale gara	giorno	09/05/2025	ore	09:00	

La Dott.ssa Katuscia Orsucci Curatore del Fallimento in epigrafe,

PREMESSO CHE

- la scrivente Curatore ha ricevuto un'offerta irrevocabile d'acquisto per l'appartamento e il garage ubicati in Casciana Terme Lari (Pi) di seguito descritti dalle ***** (di seguito "primo offerente") pari ad € 50.000,00;
- è interesse della procedura invitare chiunque interessato a presentare possibili offerte migliorative;

VISTI

- 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 dal Dott. Giovanni Zucconi, Giudice Delegato all'epoca del fallimento,
- visto l'autorizzazione del Giudice Delegato Dott. Marco Zinna rilasciata anche a modifica del programma di liquidazione

AVVISA

che il giorno 09.05.2025 alle ore 09,00, in **Santa Maria a Monte (Pi), Via Prov.le Francesca n. 446/g Fraz. Montecalvoli** presso lo studio del Curatore del Fallimento in epigrafe, si procederà alla vendita degli immobili di seguito descritti e

INVITA

ogni potenziale interessato a presentare un'offerta per l'acquisto dell'appartamento per civile abitazione e del garage, posti al piano terra di un più ampio fabbricato condominiale articolato su tre piani fuori terra, a sua volta facente parte del complesso edilizio residenziale denominato "CALIDAE" posto tra via Salvetti e via dell'Arco.

Nel dettaglio la

VENDITA

dei beni in appresso descritti sarà compiuta nello stato di fatto e di diritto in cui si trova il bene, anche in relazione alla Legge n. 47/1985 e sue successive modificazioni e integrazioni nonché al D.P.R. 380/01 ed al D.M. n. 37/2008 e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c., come risulta dalla relazione tecnico estimativa redatta dal Geom. Riccardo Gennai la cui consultazione è requisito essenziale per la partecipazione alla vendita e disponibile presso lo studio del curatore e sui siti internet www.astegjudiziarie.it e www.tribunale.pisa.it.

Le offerte di acquisto dovranno essere presentate **entro le ore 13.00 del giorno 08.05.2025.**

Ai sensi dell'art. 107 L.F. tutte le attività saranno effettuate da parte della Dott.ssa Katuscia Orsucci Curatore del Fallimento n. 69/2018.

BENI OGGETTO DI VENDITA

Di seguito si riporta una sintetica descrizione dei beni posti in vendita, per maggiore dettaglio si rimanda a quanto precisato nella relazione dal Geom. Riccardo Gennai che costituisce parte integrante del presente avviso

Lotto Unico

Il lotto unico posto in vendita è formato da un appartamento e da un garage.

Descrizione del bene

L'appartamento per civile abitazione, posto al piano terra di un più ampio fabbricato condominiale articolato su tre piani fuori terra, a sua volta facente parte del complesso edilizio residenziale denominato "CALIDAE" posto tra via Salvetti e via dell'Arco; detto appartamento, avente accesso pedonale da via Salvetti tramite corte esclusiva è composto da soggiorno con angolo cottura, ripostiglio, due camere, disimpegno e servizio igienico

L'appartamento nel locale ripostiglio ha una porta di comunicazione con l'autorimessa.

L'autorimessa costituita da un unico locale con accesso carrabile da piazzale condominiale, posta al piano terra di un più ampio fabbricato condominiale articolato su tre piani fuori terra, a sua volta facente parte del complesso edilizio residenziale denominato "CALIDAE" posto tra via Salvetti e via dell'Arco.

Rappresentazione catastale

I beni oggetto di vendita sono rappresentati al Catasto Fabbricati del Comune di Casciana Terme Lari (Pi) sezione di Casciana Terme:

- al foglio 14, part. 64, sub. 35, categoria A2, classe 2, consistenza 4 vani, superficie catastale 81 mq, rendita 434,86, piano terra, graffato alla particella 575 sub. 2;
- al foglio 14, part. 64, sub. 14, categoria C6, classe 3, consistenza 16 mq, superficie catastale 18 mq, rendita 52,89, piano terra.

Corrispondenza catastale

Giusta le risultanze della perizia redatta dal Ctu Geom. Riccardo Gennai.

Limitatamente all'appartamento sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente.

Per l'autorimessa non sussiste corrispondenza catastale. La planimetria catastale non risulta corrispondere con lo stato dei luoghi in quanto risulta riportata un'altezza interna di 2,70 m. anziché 2,23 m. Al fine di adeguare la planimetria catastale allo stato dei luoghi, occorrerà presentare idonea variazione catastale mediante procedura DOCFA.

Confini

L'appartamento confina a sud/ovest con via Salvetti, a sud/est con piazzale condominiale, a nord/est con bene comune ai sig.*****, ***** , ***** , con proprietà ***** , con altra proprietà della società fallita e proprietà ***** , infine a nord/ovest con proprietà *****

L'autorimessa confina a sud/ovest con altra proprietà della società fallita, a sud/est con proprietà ***** , a nord/est con piazzale condominiale, infine a nord/ovest con proprietà ***** .

Provenienza

L'immobile oggetto di vendita è pervenuto alla società fallita da ***** e ***** per atto pubblico notarile di compravendita del Notaio Gustavo Cammuso del 03.12.2009 repertorio n. 11475 raccolta n. 9.369 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Livorno in data 16.12.2009 al n. di RG 21552 e al n. di RP 12410.

Servitù, censo, livello, usi civici

I beni sono oggetto di tutti gli obblighi ed oneri nascenti dall'atto unilaterale d'obbligo a favore del comune di Casciana Terme Lari ricevuto dal segretario comunale in data 07 dicembre 1999 repertorio 2101, registrato a Pontedera il 13 dicembre 1999 al n. 1431-1, trascritto a Livorno in data 5 febbraio 2000 al n. 902 particolare, il quale ha previsto che il percorso pedonale che attraversa l'intero lotto, su cui è stato edificato il complesso residenziale "CALIDAE", compreso lo spazio di sosta attrezzato a prato, alberature e panchine previste all'interno della corte, debba essere di uso pubblico, ed in proposito si precisa che le spese di manutenzione delle aree condominiali soggette a diritto di uso pubblico, saranno suddivise tra i proprietari delle unità immobiliari che compongono l'intero complesso, in base alle rispettive quote millesimali.

Parti comuni

Sono a comune i percorsi pedonali e carrabili, i piazzali ed i passaggi rappresentati dalle particelle 64 sub. 86, p.la 474 sub. 5, p.la 475 sub. 1 e p.la 575 sub. 1. Nonché tutte quelle parti comuni indicate nell'atto rogato notaio D'Errico in data 25.09.2002, rep. 12041 registrato a Pontedera il 08.10.2002 al n. 3056 e trascritto a Livorno il 28.09.2002 al n. 9555 part.

Vincoli o oneri condominiali

Sono presenti vincoli e oneri condominiali. I beni posti in vendita fanno parte del "Condominio Le Calidaie".

Stato conservativo

L'appartamento presenta fenomeni di umidità di risalita nella parte inferiore dei muri perimetrali e dalle infiltrazioni di acqua sul soffitto dell'alloggio che ha comportato il deterioramento degli intonaci interni. Il cancello pedonale dal quale si accede alla proprietà è in stato precario.

L'autorimessa è in un buono stato conservativo.

Caratteristiche costruttive prevalenti

L'appartamento in oggetto gode di due affacci di cui uno finestrato attestante il resede esclusivo prospiciente via Salvetti e l'altro dove sono presenti due luci su spazi condominiali. La struttura portante del fabbricato è in muratura con solai in laterocemento e copertura in legno con manto in laterizio. Nell'alloggio la cui altezza interna è pari a 2,70 m. le pareti interne sono in muratura, intonacate al civile e tinteggiate, i pavimenti dell'intero alloggio e i rivestimenti del bagno e della cucina, sono in ceramica, se pur di diversa tipologia e colore. Le porte interne sono in legno tamburato e la porta d'ingresso come peraltro gli altri infissi esterni è in legno e vetro-camera, dotati di persiane in legno. L'unità risulta dotata di un impianto elettrico del tipo sottotraccia e di un impianto idrotermo-sanitario di tipo autonomo costituito da una caldaia a gas metano installata esternamente per la produzione di acqua calda sanitaria, nonché di termosifoni in ghisa. Il resede esclusivo è per la maggior parte pavimentato e delimitato da una recinzione in muratura e metallo.

L'autorimessa in oggetto gode di un solo affaccio prospiciente il piazzale condominiale. Le pareti interne sono in muratura, intonacate al civile e tinteggiate, i pavimenti e i rivestimenti dove è presente la predisposizione per un pilozzo sono in ceramica, se pur di diversa tipologia e colore. Le porte interne sono in legno tamburato e la porta d'ingresso è di tipo basculante in metallo. L'unità risulta dotata di un impianto elettrico del tipo sottotraccia e di un impianto idro-sanitario.

Stato di occupazione

I beni posti in vendita sono liberi.

Formalità pregiudizievoli

In merito alle difformità pregiudizievoli indicate in perizia si precisa che la domanda giudiziale/esecuzione in forma specifica trascritta a Livorno il 08.10.2010 al RP n. 10668 è stata cancellata il 04.01.2022.

Si precisa altresì che la trascrizione della sentenza di fallimento non sarà cancellata.

Situazione urbanistica

Secondo il vigente regolamento urbanistico all'epoca della perizia i beni posti in vendita ricadono all'interno dell'UTOE n. 1 - CASCIANA TERME - Ambito dell'edificato di recente formazione cui all'art. 45 delle Norme Tecniche di Attuazione, in zona - Aree ad edificazione aperta ad assetto urbano discendente da un disegno unitario o comunque configurabile come unità di spazio "B3".

Regolarità edilizia

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985.

Il complesso edilizio di cui fa parte l'immobile oggetto di perizia è stato edificato in virtù dei seguenti titoli edilizi:

- Concessione Edilizia rilasciata dal comune di Casciana Terme in data 03/08/2000 n. 19, pratica edilizia n. 3497, per la costruzione di n. 35 appartamenti;
- Denuncia Inizio Attività del 22/11/2001 n. 65, pratica edilizia n. 3737, quale variante n. 1 alla C.E. n.

19/2000 per l'aumento di unità abitative da 35 a 41 nell'ambito del volume originario;

- Concessione Edilizia rilasciata dal comune di Casciana Terme in data 26/07/2002 n. 8, pratica edilizia n. 3801, quale variante n. 2 alla C.E. n. 19/2000;
- pratica edilizia n. 3858 per variante alla C.E. n. 8/2002 per modifiche estetiche;
- Attestazione di Abitabilità presentata in data 05/05/2003 prot. 4820.

Lo stato dei luoghi risulta corrispondere al progetto allegato all'ultima pratica edilizia depositata presso gli uffici pubblici del comune di Casciana Terme Lari.

Circa la consistenza e regolarità urbanistica del suddetto immobile, si fa riferimento alla perizia tecnica, in atti, redatta dal Geom. Gennai Riccardo, depositata in data 12.08.2019 presso la Cancelleria del Tribunale di Pisa – Ufficio Fallimenti e Procedure concorsuali che deve essere consultata dall'offerente sui siti internet www.astegiudiziarie.it e www.tribunale.pisa.it.

Sicurezza degli impianti e certificazione energetica

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile/APE.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

In ogni caso l'aggiudicatario assumerà a proprio esclusivo carico ogni responsabilità per danni derivanti dalle eventuali difformità degli impianti e per le spese inerenti l'adeguamento degli impianti medesimi alle vigenti disposizioni di legge e di regolamento in materia di sicurezza, con esonero, pertanto, per la procedura da qualunque vizio relativo agli impianti e consistente nella difformità dei medesimi dalle norme in materia di sicurezza.

PREZZO BASE, CAUZIONE ED AUMENTO MINIMO IN CASO DI GARA

L'immobile è posto in vendita alle seguenti condizioni:

- **prezzo base € 50.000,00 (€ cinquantamila /00);**
- **cauzione pari ad almeno il 10% del prezzo offerto;**
- **aumento minimo obbligatorio in caso di gara Euro 1.000,00 (€ mille/00).**

PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Soggetti legittimati a presentare offerte

Alla vendita può partecipare chiunque, tranne il fallito e il suo coniuge se è in comunione legale dei beni con il fallito stesso, di persona o a mezzo di procuratore legale, anche a norma dell'articolo 579, ultimo comma, c.p.c. Se all'asta non compare personalmente chi ha sottoscritto l'offerta, la persona che si presenta alla gara deve essere munita di procura speciale conferita con atto pubblico.

Modalità di presentazione delle offerte

Le offerte di acquisto dovranno essere presentate in **busta chiusa** presso lo studio del Curatore posto in **Santa Maria a Monte (Pi), Via Prov.le Francesca n. 446/g Fraz. Montecalvoli, entro le ore 13.00 del giorno che precede la vendita**, nei giorni feriali dal lunedì al venerdì dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle ore 15:00 alle ore 19:00 **previo appuntamento**.

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

Le offerte, corredate da marca da bollo da euro 16,00, dovranno contenere:

- il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico dell'offerente, copia di un documento d'identità in corso di validità. Nel caso di più offerenti per uno stesso lotto, essi potranno predisporre una sola offerta d'acquisto, completa delle generalità di ciascuno e sottoscritta da tutti, allegando anche una copia del documento di identità per ciascun offerente. Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche le generalità del coniuge. Nel caso in cui i coniugi in comunione intendano acquisire il bene fuori dalla comunione occorre che venga rilasciata espressa dichiarazione a firma di entrambi. Qualora l'offerente sia un minore, e/o un interdetto e/o un inabilitato, l'offerta dovrà essere sottoscritta da chi ne esercita la potestà, la tutela o la curatela, e dovrà essere allegata all'offerta copia autentica del provvedimento giudiziale dell'autorizzazione all'acquisto. Qualora l'offerente fosse invece una persona giuridica, oltre all'indicazione delle generalità del legale rappresentante, corredata da copia del documento d'identità del medesimo, dovranno essere indicati i dati della persona giuridica offerente fornendo nel contempo prova della propria legittimazione ad agire in nome e per conto della persona giuridica medesima, allegando all'offerta il certificato della Camera di Commercio in originale e/o visura camerale aggiornata;
- dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta, da esprimersi anche con la semplice indicazione del numero del Fallimento e del lotto prescelto per l'offerta stessa, così come indicate nel presente avviso di vendita;
- l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al prezzo base indicato nell'avviso di vendita, a pena di inefficacia dell'offerta, del tempo di pagamento (che non potrà comunque essere superiore

a novanta (90) giorni dalla aggiudicazione definitiva) e delle relative modalità di pagamento, nonché di ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta. L'offerta sarà inoltre ritenuta valida, solo se accompagnata dal deposito della cauzione di importo pari al 10% del prezzo offerto, effettuato a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato a "Fallimento n. 69/2018 Trib. di Pisa", che dovrà essere inserito nella busta;

- l'indicazione, qualora l'offerente intenda avvalersene e ne possieda i requisiti, di regimi fiscali agevolati per la tassazione del decreto di trasferimento;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e del presente avviso di vendita, documenti visionabili anche sul sito internet www.astegiudiziarie.it – www.tribunale.pisa.it, e di accettare incondizionatamente il contenuto degli stessi documenti;
- non saranno ammesse singole offerte che riguardano più lotti.

Irrevocabilità dell'offerta

L'offerta d'acquisto, una volta presentata, è irrevocabile ai sensi dell'articolo 571 comma 3 c.p.c.

MODALITÀ DI SVOLGIMENTO DELLA VENDITA

Esame delle offerte

Il giorno 09.05.2025 alle ore 09,00 e ss. presso lo studio del Curatore Dott.ssa Katuscia Orsucci, Curatore del Fallimento n. 69/2018, posto in Santa Maria a Monte (Pi), Via Prov.le Francesca n. 446/g Fraz. Montecalvoli, alla presenza delle parti e degli offerenti, si darà inizio alle operazioni di vendita.

Qualora siano pervenute ulteriori offerte rispetto a quella del primo offerente il Curatore procederà all'apertura delle buste pervenute e si procederà alla gara sulla base della miglior offerta individuata tenuto conto, nell'ordine, dell'entità del prezzo, della cauzione prestata e dei tempi di pagamento. A parità di tutti i suddetti elementi sarà considerata migliore l'offerta presentata per prima.

Offerte inefficaci

Saranno considerate inefficaci:

- le offerte pervenute oltre il termine indicato nel presente avviso;
- le offerte inferiori al prezzo base indicato nell'avviso (€ 50.000,00);
- le offerte non accompagnate da cauzione prestata con le modalità sopra indicate;
- le offerte che indichino un termine di pagamento superiore a 90 giorni dall'aggiudicazione definitiva.

Modalità di aggiudicazione

Qualora non siano pervenute ulteriori offerte valide rispetto a quella già presentata dal primo offerente il Curatore provvederà ad aggiudicare provvisoriamente a favore dell'unico offerente.

Qualora siano presentate ulteriori offerte valide rispetto a quella già presentata dal primo offerente, il Curatore inviterà tutti coloro che hanno presentato un'offerta valida e il primo offerente ad una gara

sull'offerta migliore che potrebbe essere anche quella formulata dall'offerente non presente al momento dell'apertura delle buste, con rilancio minimo obbligatorio pari all'importo di € 1.000,00 (mille/00).

In caso di più offerte dello stesso valore, il Curatore considererà migliore l'offerta garantita dal versamento di una cauzione di importo maggiore; a parità di cauzione versata considererà migliore l'offerta che prevede tempi di pagamento più brevi ed a parità di tempi di pagamento considererà migliore l'offerta quella presentata per prima, utilizzando i criteri nella sequenza indicata. 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.

La gara sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo di 60 secondi senza che vi siano state offerte migliorative rispetto all'ultima offerta valida.

In caso di adesione alla gara il Curatore provvederà ad aggiudicare provvisoriamente a favore dell'offerente che ha offerto il prezzo più alto all'esito della gara.

Ove nessuno degli offerenti partecipi alla gara, il Curatore provvederà ad aggiudicare provvisoriamente a favore dell'offerente che ha presentato l'offerta migliore.

Avvenuta l'aggiudicazione provvisoria potranno pervenire offerte migliorative per un importo non inferiore al prezzo offerto dall'aggiudicatario provvisorio maggiorato del 10%, ai sensi dell'art. 107 c. 4 L.F. entro 10 giorni dall'aggiudicazione provvisoria.

Qualora non pervenga al Curatore un'offerta irrevocabile di acquisto migliorativa valida l'aggiudicazione provvisoria diverrà definitiva.

Se, viceversa, vi saranno offerte migliorative il Curatore provvederà a fissare un nuovo ed unico esperimento di vendita 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 una cauzione almeno pari al 10% del sul nuovo prezzo base.

Il Curatore, comunque, può sempre esercitare la propria discrezionalità nel sospendere la vendita e di riaprire la gara oppure continuare il procedimento.

Il Giudice Delegato ha il potere di sospendere e comunque impedire il perfezionamento della vendita, ai sensi dell'art. 108, comma 1, legge fallimentare.

Offerenti non aggiudicatari

Agli offerenti che non risultino aggiudicatari, sarà restituito l'assegno depositato come cauzione, con ritiro a carico degli stessi 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, comunque, può 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 e termine di versamento del saldo del 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, e del fondo spese costituente il deposito per le spese di trasferimento. L'entità del fondo spese viene provvisoriamente indicata nella misura del 15% del prezzo di aggiudicazione, salvo eventuale supplemento e ferma in ogni caso la restituzione a rendiconto di quanto in eccedenza versato. Ogni onere fiscale derivante dalla vendita (trascrizione del decreto di trasferimento e registrazione dello stesso, voltura catastale, pagamento delle imposte di registro e/o sul valore aggiunto e di bollo relative ai singoli atti necessari al trasferimento del bene, ecc.) sarà a carico dell'aggiudicatario.

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 definitiva. L'adempimento dovrà effettuarsi mediante bonifico sul conto corrente intestato alla procedura; la prova dell'avvenuto versamento del saldo prezzo sarà costituita dall'accreditamento delle somme sul conto corrente della procedura.

In caso di mancato versamento del prezzo e del fondo spese 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..

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.

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. In mancanza, l'aggiudicazione diviene definitiva al nome del procuratore.

Comunicazione di eventuali agevolazioni fiscali

Entro 5 giorni dall'aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà far pervenire al curatore la documentazione in originale necessaria all'applicazione di eventuali regimi fiscali privilegiati.

CONDIZIONI DI VENDITA

La vendita sarà compiuta nello stato di fatto e di diritto in cui si trova il bene, anche in relazione alla Legge n. 47/1985 e sue successive modificazioni e integrazioni nonché al D.P.R. 380/01, a corpo e non a misura, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, apparenti e non. La vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, ne potrà essere revocata per alcun motivo.

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.

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.

L'espletamento delle formalità di cancellazione delle iscrizioni ipotecarie conseguenti al Decreto di Trasferimento pronunciato dal Giudice Delegato, avverrà a cura e spese della Curatela.

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. Gennai Riccardo. La partecipazione degli offerenti implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nella predetta relazione e nei suoi allegati.

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.

Consultazione della documentazione

Maggiori informazioni potranno essere assunte gratuitamente dai siti www.astegiudiziarie.it e www.tribunale.pisa.it (compresa la perizia di stima dell'immobile) indicando il Tribunale competente (Pisa) e il numero della procedura fallimentare (R.F. n 69/2018) o richieste via mail all'indirizzo del Curatore oppure presso lo studio del medesimo previo appuntamento.

Visite dell'immobile

L'immobile potrà essere visitato previa prenotazione tramite il portale del Ministero della Giustizia, accedendo ad un'area pubblica denominata "**Portale delle vendite pubbliche**" 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 (69/2018), scegliendo la funzione "PRENOTA VISITA IMMOBILE" e compilando i campi richiesti. Al fine di garantire la visita dell'immobile le richieste dovranno pervenire entro il termine di 10 giorni antecedenti la data della vendita.

Le visite saranno effettuate dal Curatore Dott.ssa Katuscia Orsucci.

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, il Comitato dei Creditori ed i concorrenti che partecipano alla vendita;
- il soggetto preposto alla raccolta dei dati è la procedura concorsuale.

Santa Maria a Monte, il 26.02.2025

Il Curatore
Dott. Katuscia Orsucci