

TRIBUNALE DI PISA
Procedure Concorsuali

Liquidazione Giudiziale N. 5-2023

Giudice Delegato: Marco Zinna
Curatore giudiziale: Alessandro Merenda

AVVISO DI VENDITA COMPETITIVA
CON MODALITA' ASINCRONA TELEMATICA

Il sottoscritto Dott. Alessandro Merenda, con studio in Pisa, Via G.B. Pellizzi n. 16, - PEC alessandro.merenda@pec.odcecpisa.it quale della Liquidazione Giudiziale sopra indicato, visto l'Art. 114 CCII., pone in vendita competitiva nell'ambito della procedura sopra indicata, i seguenti beni immobili:

LOTTO 1- Bene N° 1 - Negozio ubicato a Pontedera (PI) - Via della Misericordia n.24, piano

Terra

Piena proprietà di un'unità immobiliare ad uso commerciale, posta al piano terra di un più ampio fabbricato condominiale sita in Pontedera, via della Misericordia n.24 con accesso diretto dalla predetta via. E' composto da un ampio vano che si sviluppa in lunghezza, altro vano e bagno (attualmente utilizzato come magazzino). La superficie lorda complessiva è di circa mq.82,00. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 22, Sub. 26, Categoria C1 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Nel vigente Piano Urbanistico del Comune di Pontedera (Deliberazione di Consiglio Comunale n. 2 del 25 febbraio 2014), il fabbricato in oggetto è ricompreso nell'UTOE 1B1 "Pontedera Ovest". Il fabbricato risulta ricompreso nell'ambito della zona B e nella sottozona B1 – Insediamenti recenti a carattere residenziale di particolare valore urbanistico e gli interventi ammessi risultano normati dall'art.8, 8.1 e dall'art.53 delle NTA di riferimento.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).

PREZZO BASE per la vendita competitiva del LOTTO 1 Euro 87.400,00 (sottantasettemilaquattrocento//00)

LOTTO 2- Bene N° 2 - Ufficio ubicato a Pontedera (PI) - Via della Misericordia n.22, piano

Primo

Piena proprietà di un'unità immobiliare adibita ad ufficio, posta al piano primo (secondo da terra) di un più ampio fabbricato condominiale sito in Pontedera, via della Misericordia n.22 con accesso dalla predetta via tramite corridoio e vano scala condominiali. E' composto da ingresso-reception-sala da aspetto, tre vani ad uso ufficio, una sala riunioni e bagno di servizio. La superficie lorda complessiva è di circa mq.108,00.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 22, Sub. 30, Categoria A10 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Nel vigente Piano Urbanistico del Comune di Pontedera (Deliberazione di Consiglio Comunale n. 2 del 25 febbraio 2014), il fabbricato in oggetto è ricompreso nell'UTOE 1B1 "Pontedera Ovest". Il fabbricato risulta ricompreso nell'ambito della zona B e nella sottozona B1 – Insedimenti recenti a carattere residenziale di particolare valore urbanistico e gli interventi ammessi risultano normati dagli articoli nn.8, 8.1 e 53 delle NTA di riferimento.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).

PREZZO BASE per la vendita competitiva del LOTTO 2 Euro 114.600,00 (centoquattordicimilaseicento//00)

LOTTO 3- Bene N° 3 - Bene N° 3 - Laboratorio ubicato a Pontedera (PI) - Via Salvo D'Acquisto n.42, piano Terra

Piena proprietà di un'unità immobiliare ad uso laboratorio artigianale, posta al piano terra di un più ampio fabbricato condominiale di recente costruzione, sito in Pontedera via Salvo D'Acquisto n.42, con accesso dalla predetta via tramite una iniziale area condominiale ed altra area esclusiva antistante il fondo stesso di circa mq.50,00 adibita a parcheggio. E' composto da un unico ampio vano di forma rettangolare, bagno e antibagno; la superficie lorda complessiva è di circa mq.188,00. Fa parte del presente lotto la quota di comproprietà pari ad 1/18 di un'area urbana adibita a viabilità interna posta lungo il confine sud-est del fabbricato condominiale della superficie complessiva catastale di mq.323. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 771, Sub. 11, Categoria C3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Nel vigente Piano Urbanistico del Comune di Pontedera (Deliberazione di Consiglio Comunale n. 2 del 25 febbraio 2014), il fabbricato in oggetto è ricompreso nell'UTOE 1B11 "Il Chiesino". Il fabbricato risulta ricompreso nell'ambito della zona D e nella sottozona D2a – Insediamenti a carattere commerciale e artigianale esistenti e gli interventi ammessi risultano normati dagli articoli nn.10, 10.4 e 64 delle NTA di riferimento.L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).

PREZZO BASE per la vendita competitiva del LOTTO 3 Euro 90.000,00 (novantamila//00)

I beni in vendita sono meglio descritti nella perizia di stima redatta dal CTU. Geom. Collavoli Andrea, 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 5.000,00.

COME SI PRESENTA L'OFFERTA

Le offerte di acquisto dovranno:

a) essere presentate, a partire dal giorno **17/03/2025 ore 10:00 fino al giorno 18/04/2025 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 offerto, sul conto corrente dell'Istituto Vendite Giudiziarie srl **BPM: IT74L**

05034 14011 0000 0000 8108, 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 Curatore procederà ad aggiudicare all'offerente che ha presentato il prezzo più alto nella prima fase.

All'offerente che non risulti aggiudicatario sarà restituita la cauzione.

L'offerente la cui proposta viene accolta, ovvero il miglior offerente in caso di gara, diverrà **aggiudicatario definitivo salvo il saldo prezzo entro i termini stabiliti nel presente avviso**.

Il Curatore 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 217 CCII.

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 21/04/2025 ore 09:00 ed il giorno 24/04/2025 ore 17:00**. Nel caso in cui pervengano rilanci poco prima del termine previsto di scadenza per la proposizione degli stessi, il sistema provvede a prolungare la gara per il tempo prestabilito di 5 minuti dall'ultimo rilancio al fine di garantire la massima concorrenza.

CONDIZIONI DI VENDITA

I beni sono posti in vendita, fermo il disposto dell'art. 2922 C.C., nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, anche in riferimento alla L. n.47/85, e/o a vincoli o servitù esistenti, abitabilità, licenze, permessi ed autorizzazioni di qualsivoglia genere e alle disposizioni in tema di sicurezza sui luoghi di lavoro e conformità alla legge di luoghi.

I beni oggetto di vendita sono meglio e più esattamente descritti in ogni loro parte - ivi compresi i dati catastali e i confini che qui s'intendono integralmente riportati - nella perizia in atti.

Il presente avviso non costituisce offerta al pubblico *ex art.* 1336 C.C. né sollecitazione del pubblico risparmio ai sensi delle leggi vigenti. Il presente avviso non costituisce obbligo per gli organi della procedura concorsuale o impegno di alienazione nei confronti di eventuali offerenti fino al momento della firma dell'atto di trasferimento e, per questi ultimi, alcun diritto a qualsivoglia prestazione o rimborso compreso il pagamento di mediazioni o consulenze.

Farà carico agli offerenti dimostrare la loro identità personale e i poteri di firma in caso di offerta per conto di società e/o ente di altra natura.

La presentazione dell'offerta comporta la conoscenza del presente avviso, della perizia e degli altri documenti allegati e costituisce accettazione delle condizioni della vendita.

Per quanto non disposto, si applicano, in quanto compatibili, le norme del c.p.c. relative all'espropriazione forzata dei beni immobili.

OBBLIGHI E SPESE DELL'AGGIUDICATARIO

a) l'aggiudicatario dovrà versare la differenza del prezzo, dedotta la sola cauzione già prestata mediante versamento, entro il termine perentorio di 90 giorni dalla data di aggiudicazione o nel minor tempo indicato nell'offerta, 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'2,5% sul prezzo di aggiudicazione oltre 22% di iva e sarà corrisposta direttamente dall'aggiudicatario, in aggiunta al prezzo di aggiudicazione

b) entro il medesimo termine massimo di 90 giorni dalla data di aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà, inoltre, corrispondere 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, solo successivamente alla ricezione di tutti gli importi, si procederà al trasferimento immobiliare che avverrà mediante decreto di trasferimento emesso dal GD. Tutti gli importi occorrenti - borsuali e compensi - pertanto 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 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, 18/02/2025

IL CURATORE

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'P. C.', written over the printed text 'IL CURATORE'.