

Tribunale civile e penale di Pisa
Sezione Procedure Concorsuali

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE: n. 8/2024 – Starnini Filippo

CURATORE: Dott. Attilio Navalesi

GIUDICE DELEGATO: Dott.ssa Laura Pastacaldi

OGGETTO: avviso di vendita: raccolta di offerte migliorative a seguito di proposta irrevocabile di acquisto presentata alla procedura, per la quota di 3/8 della proprietà dei beni immobili (**Lotto 2**).

Il sottoscritto Dott Attilio Navalesi con studio in Vicolo del Ruschi n. 2, 56127 Pisa quale Curatore della Liquidazione Giudiziale n. 8-2024 di Starnini Filippo innanzi al Tribunale di Pisa

Avvisa

- che nell'attivo della procedura è presente una quota pari a 3/8 = 37,5% della proprietà di un compendio di beni immobili;
- che per tale quota di beni immobili, in seguito identificati come "**Lotto 2**", è pervenuta **un'offerta irrevocabile di acquisto** per un valore di **euro 48.000,00** (quarantottomila/00);
- che, nell'ambito della procedura di liquidazione giudiziale sopra indicata il curatore intende raccogliere offerte migliorative, pertanto, **pone in vendita competitiva**, i seguenti beni immobili che compongono il "**Lotto 2**".

Vendita competitiva

Il "**Lotto 2**" è formato dai seguenti beni:

La procedura ha nel proprio attivo il 37,5% (trentasette virgola cinque per cento ovvero 3/8) della proprietà indivisa dei seguenti beni immobili.

Descrizione dei Beni

BENE N° 1 – (quota di 3/8) APPARTAMENTO UBICATO A PONTEDERA (PI)- VIA VITTORIO VENETO N.139, PIANO 2

Piena proprietà per la **quota di 3/8** di un appartamento per civile abitazione sito a Pontedera (PI) via Vittorio Veneto n.139 posto al piano secondo di un più ampio fabbricato di tre piani fuori terra oltre piano soffitte. Il fabbricato residenziale che ricomprende l'appartamento in oggetto è situato all'interno di un'area condominiale costituita da un fabbricato e da un'area circostante carrabile di pertinenza con accesso dalla via Vittorio Veneto e zone adibite a parcheggio con posti auto. L'appartamento è composto da ampio ingresso, soggiorno, cucina-pranzo, cucinotto, corridoio zona notte, tre camere, due bagni e due terrazze, quest'ultime poste ai lati nord e sud dell'appartamento, per una superficie lorda complessiva di mq.140,00 circa.

Dati catastali:

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffa to

	3	94	21		A2	3	7		150 mq	994,18€	T-2-3	
--	---	----	----	--	----	---	---	--	--------	---------	-------	--

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Appartamento	124,90 mq	140,00 mq	1	140,00 mq	2,95 m	secondo
Terrazzi	20,40 mq	22,00 mq	0,25	5,50 mq	2,95 m	secondo
Soffitta	30,00 mq	30,00 mq	0,20	6,00 mq	1,20 m	terzo- sottotetto
Superficie convenzionale complessiva:				151,50 mq		

BENE N° 2- (quota di 3/8) GARAGE UBICATO A PONTEDERA (PI)- VIA VITTORIO VENETO N.139, PIANO T

Piena proprietà per la **quota di 3/8** di un garage sito a Pontedera (PI) via Vittorio Veneto n.139, posto al piano terra di un più ampio fabbricato di tre piani fuori terra oltre piano soffitte. Il fabbricato residenziale che ricomprende il garage in oggetto è situato all'interno di un'area condominiale costituita da un fabbricato e da un'area circostante carrabile di pertinenza con accesso dalla via Vittorio Veneto e zone adibite a parcheggio con posti auto. Il garage è composto da un unico vano della superficie lorda di mq.17 circa; vi si accede sia dall'interno del fabbricato a mezzo del corridoio condominiale, che dall'esterno dal resede condominiale.

Dati catastali:

<u>Catasto fabbricati (CF)</u>											
<u>Dati identificativi</u>				<u>Dati di classamento</u>							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Grafatto
	3	94	3		C6	5	14	17 mq	70,13 €	T	

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Garage	14,50 mq	17,00 mq	1	17,00 mq	3,10 m	terra
Superficie convenzionale complessiva:				17,00 mq		

DISPONIBILITÀ DEI BENI E STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 – (quota di 3/8) APPARTAMENTO UBICATO A PONTEDERA (PI)- VIA VITTORIO VENETO N.139, PIANO 2

L'immobile è occupato dai sig.ri Pinori Adriana e Forconi Fernando in forza di un contratto di locazione del 1/04/2013 registrato a Pontedera il 16/04/2013 al n. 1920 serie 3; il predetto contratto è stato modificato per cessione/subentro in data 31/07/2020. Alla prima scadenza contrattuale del 31/03/2017 la locazione si è rinnovata automaticamente con scadenza nel 2029.

BENE N° 2- (quota di 3/8) GARAGE UBICATO A PONTEDERA (PI)- VIA VITTORIO VENETO N.139, PIANO T

L'immobile è occupato dai sig.ri Pinori Adriana e Forconi Fernando in forza di un contratto di locazione del 1/04/2013 registrato a Pontedera il 16/04/2013 al n.1920 serie 3; il predetto contratto è stato modificato per cessione/subentro in data 31/07/2020. Alla prima scadenza contrattuale del 31/03/2017 la locazione si è rinnovata automaticamente con scadenza nel 2029.

PREZZO MINIMO AMMISSIBILE E RILANCIO MINIMO

Prezzo Base: euro 48.000,00 (quarantottomila/00), pari al prezzo offerto irrevocabilmente.

Prezzo Minimo Ammissibile: euro 53.000,00 (cinquantatremila/00), pari al prezzo offerto irrevocabilmente aumentato del rilancio minimo obbligatorio pari ad euro 5.000,00 (cinquemila/00).

Rilancio minimo obbligatorio in caso di apertura gara: euro 5.000,00 (cinquemila/00).

I beni in vendita sono meglio descritti nella perizia di stima redatta dal geom. Andrea Collavoli, consultabile presso lo studio del sottoscritto (previa richiesta di appuntamento) oppure sui siti www.astagiudiziaria.com , www.pvp.giustizia.it , www.fallcoaste.it , www.ivgpisalivornogrosseto.com . Per tutti i dettagli sugli immobili si rinvia alla perizia.

COME SI PRESENTA L'OFFERTA

Le offerte di acquisto dovranno:

- a) essere presentate, **a partire dal giorno 04/05/2026 ore 10:00 fino al giorno 05/06/2026 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 , www.ivgpisalivornogrosseto.com e www.fallcoaste.it
- b) indicare, a pena di inefficacia, il prezzo offerto che dovrà essere pari o superiore al prezzo minimo sopra indicato **di euro 53.000,00 (cinquantatremila/00)**

Le offerte non saranno efficaci e non saranno recepite dal sistema se pervenute oltre il termine stabilito alla precedente lettera a).

L'offerta, inoltre, sarà valida solo se accompagnata dal deposito della cauzione che dovrà essere di importo almeno pari al 10 % del prezzo offerto (pari ad almeno euro 5.300,00-cinquemilatrecento), sul conto corrente ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE SRL: BANCA BPM IBAN: IT74L 05034 14011 0000 0000 8108, effettuato così come 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 altre offerte ovvero di offerte non ritenute accoglibili i beni verranno aggiudicati definitivamente, senza possibilità di nuove gare al soggetto che ha presentato l'offerta irrevocabile di acquisto menzionata in premessa.

In presenza di un'unica offerta valida, pari o superiore al prezzo base ovvero in presenza di una pluralità di offerte, ritenute valide, 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 e nel caso di offerte di pari prezzo si procederà ad aggiudicare all'offerente che ha presentato l'offerta per primo.

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 dalle disposizioni di legge.

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 08/06/2026 ore 12:00 ed il giorno 11/06/2026 ore 16:00**. 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 dei 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

l'aggiudicatario dovrà versare la differenza del prezzo, dedotta la sola cauzione già versata al momento della presentazione dell'offerta, entro il termine perentorio di 90 giorni dalla data di aggiudicazione, a mezzo bonifico bancario sul conto corrente intestato a Istituto Vendite Giudiziarie srl, CASTAGNETO CARDUCCI: IT33 X084 6114 0000 0001 0995 652 e depositare la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo. 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 all'I.V.G. di Pisa, in aggiunta al prezzo di aggiudicazione.

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;

In caso di aggiudicazione, la curatela procederà al trasferimento immobiliare che avverrà mediante atto notarile con spese a totale carico dell'aggiudicatario, il notaio verrà designato dall'aggiudicatario nell'ambito della provincia di Pisa. Tutti gli importi occorrenti saranno ad esclusivo carico dell'aggiudicatario.

In caso di mancato versamento del prezzo nei termini stabiliti, questi decadrà da ogni diritto e tutte le somme percepite dalla procedura, e in particolare la cauzione, saranno trattenute a titolo di risarcimento del danno, con riserva di richiesta degli eventuali danni ulteriori.

All'emissione dell'atto di trasferimento, che avverrà con atto pubblico con oneri e spese a carico dell'aggiudicatario, lo stesso dovrà provvedere al pagamento dell'atto e di tutte le imposte dovute, spese di trascrizione, diritti e marche e quant'altro necessario per remissione, registrazione e trascrizione dell'atto di trasferimento e relative volture catastali. In caso di mancato versamento delle spese e imposte di cui sopra nei termini stabiliti, non si potrà effettuare il trasferimento del bene ed il Curatore rimetterà gli atti al Giudice Delegato.

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.

Per la stipula notarile il Curatore fornirà esclusivamente la perizia di stima, il provvedimento che autorizza la vendita e il verbale di aggiudicazione: qualunque altro documento che il notaio dovesse ritenere necessario per la stipula dovrà essere fornito a cura e spese dell'acquirente.

La sanatoria di irregolarità edilizie, urbanistiche, planimetriche, conformità catastali, conformità impiantistiche, di certificazione energetica, i costi di demolizione e/o ripristino e quant'altro, ove presenti, resta a carico e onere dell'acquirente così come l'adeguamento di ogni difformità a prescrizioni di legge, atti della P.A. e regolamenti.

Qualora, per procedere alla stipula notarile, fosse necessario ottenere la conformità della intestazione catastale e/o della planimetria depositata in catasto nonché l'attestato di prestazione energetica o il certificato di destinazione urbanistica tutte le relative spese e incombenze saranno a carico dell'aggiudicatario.

La presentazione di offerta comporta la manleva per la procedura da ogni responsabilità per eventuali irregolarità e/o difformità urbanistiche, architettoniche, paesaggistiche, idrogeologiche non sanabili anche se non emergenti dalla perizia di stima.

L'acquirente assume interamente a proprio carico le conseguenze e gli oneri di tutte le violazioni di legge connesse allo stato di fatto e di diritto dei beni acquistati, anche se non evidenziate nella perizia di stima.

La liberazione dell'immobile da persone e/o eventuali beni presenti al suo interno è a cura e onere dell'acquirente.

Si ricorda che chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente.

L'espletamento delle formalità di cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie e di qualsiasi altra iscrizione o trascrizione pregiudizievole, avverrà a cura e spese della procedura ed avverrà con decreto del Giudice Delegato una volta eseguita la vendita e riscosso interamente il prezzo.

VISITE DEGLI IMMOBILI

Gli immobili potranno essere visitati previa prenotazione tramite la funzione "prenota visita" dal portale delle vendite pubbliche al seguente indirizzo www.pvp.giustizia.it all'interno della categoria immobili, selezionando nei campi di ricerca: Tribunale di Pisa, numero e anno della procedura, e compilando i campi richiesti.

PUBBLICITÀ

Quanto alla pubblicità in funzione della vendita, sarà effettuata almeno 45 giorni prima del termine della gara con le seguenti modalità:

- i. sul sito Ministeriale www.pvp.giustizia.it;
- ii. sui siti internet www.astagiudiziaria.com , www.fallcoaste.it e www.ivgpisalivornogrosseto.com

Maggiori informazioni e chiarimenti potranno essere forniti dal curatore e della I.V.G. di Pisa Livorno e Grosseto.

AVVERTENZE AI SENSI DEL D.lgs. N° 196/2003 e ss. mm. ii.

Ai sensi dell'Art.13 del D.Lgs N° 196/2003 e ss. mm. li. 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, 19 Marzo 2026

Il Curatore

Dott. Attilio Navalesi

