

TRIBUNALE DI PISA  
Procedure Concorsuali

Fallimento n. 6/2018

Giudice Delegato: Dott. Marco Zinna

Curatore: Dott. Attilio Navalesi

Oggetto: avviso di vendita: raccolta di offerte migliorative a seguito di proposta irrevocabile di acquisto presentata alla procedura, per la quota di 1/4 della proprietà dei beni immobili (Lotto beni ereditati).

Il sottoscritto Dott Attilio Navalesi con studio in Vicolo del Ruschi n. 2, 56127 Pisa quale Curatore del Fallimento n. 6/2018 di Perini Alessandro innanzi al Tribunale di Pisa

Avvisa

- che è pervenuta nell'attivo della procedura a seguito del decesso della madre del fallito per eredità **una quota pari al 25% della proprietà** di un compendio di beni immobili;
- che per tale quota di beni immobili in seguito identificati come Lotto "eredita" è pervenuta un'offerta irrevocabile di acquisto per un valore di euro 50.000,00 (cinquantamila/00);
- che, nell'ambito della procedura di Fallimento sopra indicata il curatore intende raccogliere offerte migliorative, pertanto, **pone in vendita competitiva**, i seguenti beni immobili che compongono il Lotto.

Vendita competitiva

Il Lotto "eredita" è formato dai seguenti beni:

La procedura a seguito di decesso della madre del fallito ha acquisto al proprio **attivo il 25% (venticinque per cento) della proprietà indivisa** dei seguenti beni immobili.

Descrizione dei Beni

- BENE N° 1 – Quota del 25% di APPARTAMENTO UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI)- VIA TONIOLO N.216/D LOCALITÀ CAMPO.

Dati catastali:

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	96	690	4		A2	3	5	121 mq	649,44 €	T	

Non sussiste corrispondenza tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi.

La villetta bifamiliare, di cui l'appartamento fa parte, è stata costruita nel 1985. Presenta le seguenti caratteristiche costruttive: strutture verticali realizzate in muratura del tipo "poroton", fondazione a cordolo continuo, solai in laterizio e c.a. gettato in opera, tamponamenti interni in muratura intonacati ed imbiancati, solaio di copertura e relativa gronda in c.a., tetto a padiglione con manto in tegole di cotto. L'appartamento

presenta le seguenti caratteristiche interne: pareti divisorie in muratura intonacate ed imbiancate; la pavimentazione in tutti gli ambienti è in piastrelle di gres porcellanato; i bagni sono dotati di sanitari al completo e presentano una pavimentazione e relativo rivestimento in piastrelle di ceramica; gli infissi (porte-finestre e finestre) sono tutte in legno e vetro dotate di persiane in legno; le porte interne sono anch'esse in legno. Sono presenti i seguenti impianti: elettrico distribuito sotto traccia ed idrico-sanitario. L'impianto di riscaldamento, del tipo ad elementi radianti presenti in ogni stanza, è alimentato da caldaia a gas murale ubicata in apposito locale tecnico posto sul retro dell'appartamento. Il resede esterno (a comune con i beni 2 e 3) di circa 770 mq., è in parte pavimentato in porfido ed in parte adibito a giardino con presenza di arbusti e alberi da frutto; sono presenti altresì un pozzo ed un forno in muratura. L'accesso avviene sia tramite cancello carrabile motorizzato che tramite cancello pedonale.

I contatori dell'energia elettrica e dell'acqua, ubicati in appositi vani, sono posti all'esterno nello spazio ricavato arretrando il cancello carrabile; il contatore del gas è ubicato subito all'ingresso della proprietà, varcato il cancello carrabile sulla destra.

- **BENE N° 2 – Quota del 25% di APPARTAMENTO UBCATO A SAN GIULIANO TERME (PI)- VIA TONIOLO N.216/E LOCALITÀ CAMPO**

Dati catastali:

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	96	960	5		A2	3	5	129 mq	649,44 €	1	

**Non sussiste corrispondenza tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi.**

La villetta bifamiliare, di cui l'appartamento fa parte, è stata costruita nel 1985. Presenta le seguenti caratteristiche costruttive: strutture verticali realizzate in muratura del tipo "poroton", fondazione a cordolo continuo, solai in laterizio e c.a. gettato in opera, tamponamenti interni in muratura intonacati ed imbiancati, solaio di copertura e relativa gronda in c.a., tetto a padiglione con manto in tegole di cotto. L'appartamento al piano primo presenta le seguenti caratteristiche: pareti divisorie in muratura intonacate ed imbiancate; la pavimentazione in tutti gli ambienti è in piastrelle di gres porcellanato con effetto parquet; i bagni sono dotati di sanitari al completo e presentano una pavimentazione e relativo rivestimento in piastrelle di ceramica; gli infissi (porte-finestre e finestre) sono tutte in legno e vetro dotate di persiane in legno e vetrocamera; le porte interne sono anch'esse in legno. Sono presenti i seguenti impianti: elettrico distribuito sotto traccia ed idrico-sanitario. L'impianto di riscaldamento, del tipo ad elementi radianti presenti in ogni stanza, è alimentato da caldaia a gas murale posta nella zona disimpegno/bagno.

- **BENE N° 3- Quota del 25% di GARAGE UBCATO A SAN GIULIANO TERME (PI)- VIA TONIOLO N.216/C LOCALITÀ CAMPO**

Dati catastali:

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

	96	690	2		C6	2	15	17 mq	50,35 €	T
	96	690	3		C6	2	15	17 mq	50,35 €	T

**Non sussiste corrispondenza tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi.**

La villetta bifamiliare, di cui i garage fanno parte, è stata costruita nel 1985. Presenta le seguenti caratteristiche costruttive: strutture verticali realizzate in muratura del tipo "poroton", fondazione a cordolo continuo, solai in laterizio e c.a. gettato in opera, tamponamenti interni in muratura intonacati ed imbiancati, solaio di copertura e relativa gronda in c.a., tetto a padiglione con manto in tegole di cotto due garage, oggi di fatto adibiti a taverna e resi comunicanti tra loro, presentano le seguenti caratteristiche: pareti intonacate ed imbiancate; la pavimentazione è in piastrelle di gres; i due infissi di accesso (porta e finestratura) sono in alluminio verniciato e vetro. Sono presenti i seguenti impianti: elettrico distribuito sotto traccia (presente un quadro elettrico generale) ed idrico-sanitario; l'impianto di riscaldamento distribuito sotto traccia e con elementi radianti deriva dallo stesso impianto (caldaia) a servizio dell'appartamento del piano terra.

- **BENE N° 4-Quota del 25% di TERRENO UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI)- VIA TONIOLO N.216**

Dati catastali:

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
96	721				Seminativo arborato	1	2125 mq	17,56 €	9,88 €	
96	589				Rel F D SUB		70 mq			

Il terreno principale di maggior dimensioni (part.721 di mq.2125) risulta agricolo con presenza di alberi e piante da frutto, in prevalenza olivi. Su porzione di detto terreno insistono alcuni box di modeste dimensioni del tipo in lamiera e in legno, alcune tettoie.

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	96	724			C2	1	13	46 mq	30,88 €	T	
	96	725			C2	1	23	51 mq	54,64 €	T	

*Corrispondenza catastale* Si precisa che i due magazzini censiti al C.F. del foglio 96 part.ile 724 e 725 risultano demoliti. Pertanto, dovrà essere aggiornata la mappa catastale con la presentazione di Tipo Mappale per la rimozione dei fabbricati al catasto terreni e la conseguente soppressione degli stessi anche al catasto fabbricati.

## Disponibilità dei beni e stato di occupazione

**BENE N° 1- Quota del 25% di APPARTAMENTO** UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI)- VIA TONIOLO N.216/D LOCALITÀ CAMPO

L'appartamento è abitato dal sig. Perini Giuseppe, padre del fallito Perini Alessandro marito della de-cuius e comproprietario del compendio immobiliare (il Codice civile riserva particolari diritti al coniuge superstite ex art. 540)

**BENE N° 2 – Quota del 25% di APPARTAMENTO** UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI)- VIA TONIOLO N.216/E LOCALITÀ CAMPO

L'appartamento è abitato dal sig. Perini Alessandro, dalla compagna e dalla figlia..

**BENE N° 3 – Quota del 25% di GARAGE** UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI)- VIA TONIOLO N.216/C LOCALITÀ CAMPO

I garage, attualmente adibiti a taverna, sono nella disponibilità dei sig.ri Perini Giuseppe e Perini Alessandro.

**BENE N° 4 – Quota del 25% di TERRENO** UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI)- VIA TONIOLO N.216

I terreni risultano nella disponibilità dei sig.ri Perini Giuseppe e Perini Alessandro

## PREZZO MINIMO AMMISSIBILE E RILANCIO MINIMO

**PREZZO BASE:** euro 50.000,00 (cinquantamila/00), pari al prezzo offerto irrevocabilmente.

**PREZZO MINIMO AMMISSIBILE:** euro 55.000,00 (cinquantacinquemila/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](http://www.astagiudiziaria.com), [www.pvp.giustizia.it](http://www.pvp.giustizia.it), [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it), [www.ivgpisalivornogrosseto.com](http://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](http://www.pvp.giustizia.it), [www.astagiudiziaria.com](http://www.astagiudiziaria.com), [www.ivgpisalivornogrosseto.com](http://www.ivgpisalivornogrosseto.com) e [www.fallcoaste.it](http://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 55.000,00 (cinquantacinquemila/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 5.500,00-cinquemilacinquecento), 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](http://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 16:30**. 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](http://www.pvp.giustizia.it) all'interno della categoria immobili, selezionando nei campi di ricerca: Tribunale di Pisa, numero e anno della procedura (Fallimento n. 6 del 2018), 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](http://www.pvp.giustizia.it);
- ii. sui siti internet [www.astagiudiziaria.com](http://www.astagiudiziaria.com), [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it) e [www.ivgpisalivornogrosseto.com](http://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

