

TRIBUNALE DI PISA
Sezione Procedure Concorsuali

Fallimento N. 67/2019

Giudice Delegato: Dott. Marco Zinna
Curatore Fallimentare: Prof. Stefano Garzella

AVVISO DI VENDITA COMPETITIVA
CON MODALITA' ASINCRONA TELEMATICA

Il sottoscritto Prof. Stefano Garzella con studio in Pisa, Via delle Belle Donne, 8, quale Curatore della Procedura in epigrafe, visto l'Art. 107 L.F., pone in vendita competitiva, nell'ambito di detta Procedura, i seguenti beni immobili:

**LOTTO NUMERO 1 - Fabbricato artigianale ubicato in Calcinaia (PI) – Frazione
Fornacette, Piazza A. Moro n.10-12-14, piano T-1**

Il fabbricato in oggetto è di fatto il risultato dell'unione tra due originari capannoni successivamente resi comunicanti tra loro a mezzo di un corpo centrale.

Il complesso è adibito per l'intero piano terra a uso deposito-magazzino, con mensa, spogliatoi e servizi, mentre al piano primo, raggiungibile da tre vani scala in acciaio dislocati sul lato ovest, da uffici, sala d'attesa, reparto campionari e bagno.

Il tutto è corredato di resede esclusivo su tre lati adibito a carico - scarico, sul quale insiste un manufatto in lamiera a uso ripostiglio sul lato frontale.

E' rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Calcinaia al foglio 20, particella 763, categoria D1, rendita € 20.463.06, mq 2.698 (superficie lorda) di cui 2.171 ad uso magazzino e 527 ad uso uffici.

Una porzione del fabbricato, e precisamente quella lato nord, al piano terra, per una superficie di mq 555 circa, risulta occupata da terzi in virtù di contratto di locazione con scadenza al 28 febbraio 2031. Il canone è stabilito in € 7.200 annui.

Valore di perizia: € 609.000,00

PREZZO BASE LOTTO 1 per la vendita competitiva: € 389.760,00

In caso di apertura di gara si prevede un rilancio minimo di € 1.000,00.

LOTTO NUMERO 2 - Negozio ubicato in Empoli (FI), Via Ridolfi n. 63, piano T

Unità immobiliare a uso commerciale posta al piano terra di un più ampio fabbricato condominiale ubicato nel centro storico di Empoli in via Ridolfi n° 63, avente accesso diretto da detta via. La stessa è composta da ampio locale di forma pressoché rettangolare a uso negozio, magazzino, piccolo ripostiglio e w.c. oltre a corte esclusiva posta sul lato sud sulla quale insiste una scala in muratura.

E' rappresentata al Catasto Fabbricati del Comune di Empoli al foglio 8, particella 244, sub. 20, categoria C1, rendita € 2.206,15, mq 147 (superficie catastale).

Valore di perizia: € 295.000,00

PREZZO BASE LOTTO 2 per la vendita competitiva: € 188.800,00

In caso di apertura di gara si prevede un rilancio minimo di € 1.000,00.

I beni in vendita sono meglio individuati e descritti nella perizia di stima redatta dal Geom.

Riccardo Nieri, consultabile presso lo studio del sottoscritto e sui siti

www.astagiudiziaria.com,

www.pvp.giustizia.it,

www.fallcoaste.it,

www.ivgpisalivornogrosseto.com.

Gli interessati tengano presente che la perizia di stima è stata redatta dal Geom. Nieri nell'anno 2020. Eventuali evoluzioni nelle normative catastali o di ogni altra normativa in materia edile non sono considerate nella perizia. Si invitano pertanto gli interessati a procedere in proprio alle necessarie verifiche.

COME SI PRESENTA L'OFFERTA

Le offerte di acquisto dovranno:

- a) essere presentate, a partire dal giorno **11/05/2026 ore 10:00 fino al giorno 19/06/2026 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 e www.fallcoaste.it;
- b) indicare, a pena di inefficacia, il prezzo che dovrà essere **pari o superiore al 100% del prezzo come 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**, a mezzo bonifico bancario sul conto corrente intestato a Istituto Vendite Giudiziarie srl presso 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 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 dagli Organi della Procedura.

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, si procederà ad aggiudicare il bene 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 offerta viene accolta, ovvero il miglior offerente in caso di gara, diverrà **aggiudicatario provvisorio**.

Qualora non pervenga al Curatore fallimentare, 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 Curatore fallimentare 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 Curatore fallimentare 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 22/06/2026 ore 12:00 ed il giorno 25/06/2026 ore 15:00**. 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.

La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti o comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

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.

Si ricorda che detta perizia di stima è stata redatta dal Geom. Riccardo Nieri nell'anno 2020. Eventuali evoluzioni nelle normative catastali o di ogni altra normativa in materia edile non sono in essa considerate. Si invitano pertanto gli interessati a procedere in proprio alle necessarie verifiche.

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 versata, entro il termine perentorio di 90 giorni dalla data di aggiudicazione, a mezzo bonifico bancario sul conto corrente intestato a Istituto Vendite Giudiziarie srl presso CASTAGNETO CARDUCCI - iban: IT33 X084 6114 0000 0001 0995 652 e inviare la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo, all'indirizzo di Posta Elettronica Certificata della Procedura (pif672019@procedurepec.it), 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 un anticipo delle spese di aggiudicazione e trasferimento (quali

compensi e spese borsuali, registrazione, trascrizione, voltura e le altre previste a carico dell'aggiudicatario), salvo conguaglio e conteggio finale, in ragione del 20% del prezzo di aggiudicazione con le stesse modalità previste per il versamento del saldo prezzo, inviando quindi la contabile all'indirizzo di Posta Elettronica Certificata della Procedura (pif672019@procedurepec.it);

c) In caso di aggiudicazione, il Curatore fallimentare e l'aggiudicatario provvederanno a concordare la data del trasferimento della proprietà che avverrà mediante rogito, avanti ad un Notaio scelto dall'aggiudicatario nel distretto notarile di Pisa, da stipularsi entro 30 giorni dal saldo del prezzo. Tutti gli importi occorrenti - borsuali e compensi - saranno ad esclusivo carico dell'aggiudicatario. Le imposte, 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.

In caso di mancato versamento del prezzo nei termini stabiliti, si procederà ai sensi dell'art. 587 c.p.c.

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 fallimentare.

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 la vendita dei sopra indicati beni immobili 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 fallimentare, il Comitato dei Creditori ed i concorrenti che partecipano alla vendita;
- soggetto predisposto alla raccolta dei dati è la Procedura Concorsuale.

Pisa, 28/04/2026

IL CURATORE FALLIMENTARE

