

**TRIBUNALE DI PISA**  
**Sezione Concorsuali**

**Fallimento N. 19/2013**

**Giudice Delegato: Laura Pastacaldi**  
**Curatore: Mauro Torrigiani**

**AVVISO DI VENDITA COMPETITIVA**  
**CON MODALITA' ASINCRONA TELEMATICA**

Il sottoscritto Dott. Mauro Torrigiani, con studio in Via Verdi N. 18 - 56029 Santa Croce sull'Arno (Pi) quale Curatore del Fallimento sopra indicato, visto l'Art. 182 L.F. ed il richiamo agli Artt. da 105 a 108 ter L.F., pone in vendita competitiva nell'ambito della procedura sopra indicata, i seguenti lotti immobiliari:

**Nel Comune di Bientina:**

**LOTTO 1- (composto da Fabbricato Commerciale e rudere)**

- **Piena proprietà:** fabbricato commerciale destinato ad attività di ristorazione-pizzeria, articolato su due piani fuori terra oltre al piano seminterrato destinato a magazzino, garage e servizi. I due piani fuori terra destinati all'attività di ristorazione, misurano mq. 620 lordi di cui mq. 530 al netto delle metrature, mentre il piano seminterrato misura mq. 320 al netto e mq. 385 lordi. Di pertinenza del fabbricato vi è il terreno agricolo retrostante, avente conformazione pressochè regolare allungata che si estende dal confine nord del lotto sino a sud con il fosso della Ranocchiaia, per una lunghezza complessiva di circa ml. 200 e dell'estensione catastale di mq. 5.330. Detto immobile è individuato e censito presso il catasto Fabbricati del Comune di Bientina al foglio di mappa 9 come segue:

- piano seminterrato destinato a magazzino e cantina dalla particella 172 subalterni 1 e 4 tra loro graffati, categoria C/2, classe 4<sup>^</sup>, consistenza mq.284, superficie catastale 246 mq e rendita pari ad euro 1.100,05;

- i piani rialzato e primo destinati a ristorazione-pizzeria con annessi servizi igienici al piano seminterrato e pertinenze dalla particella 172 subalterni 2 e 5 tra loro graffati, categoria C/1, classe 3<sup>^</sup>, consistenza mq. 531, superficie catastale mq.624 e rendita pari ad euro 14.041,02 (doc. "1 – 5");

- terreno pertinenziale sopra detto, è individuato presso il catasto terreni del Comune di Bientina nel foglio 9 dalla particella 175, qualità seminativo arborato, classe 2<sup>^</sup>, superficie 2.410, deduzioni A e A16 r.d. euro 9,48 e r.a. euro 6,22 e dalla particella 186, qualità seminativo arborato, classe 2<sup>^</sup>, superficie mq. 2.920, deduzioni A e A16, r.d. euro 11,49 e r.a. 7,54 (doc. "1 – 3").

- **Piena proprietà** Fabbricato rurale di remota costruzione di due piani fuori terra, avente forma rettangolare e ridotto allo stato di rudere con copertura pericolante e con annesse aree cortilizie delimitanti i quattro lati dell'edificio (doc."8").

Detto fabbricato è posto a nord rispetto alla struttura destinata a ristorante sopra descritto; i due piani del suddetto fabbricato sviluppano complessivamente una superficie pari a circa mq 300,00 al lordo delle murature, mentre le aree cortilizie misurano complessivamente mq 1.120 catastali.

Dati catastali Presso il Catasto Fabbricati di Bientina l'immobile è individuato e censito

nel foglio di mappa 9 dalle particelle 220 e 221 senza consistenza e rendita

in quanto classificate come F/2 - unità collabenti (doc. "1 – 5"); le aree cortilizie sono individuate e censite al Catasto Terreni del Comune di Bientina nel foglio di mappa 9 dalle seguenti particelle:

- particelle 166 e 167 ciascuna di consistenza pari a mq 24 ed entrambe aventi qualità "area di fabbricato demolito" senza rendita e consistenza;
- particella 142, qualità corte, superficie mq 422 a comune dei mappali 166 e 167 anzi detti (doc. "1 – 5").

**PREZZO BASE per la vendita competitiva Euro 62.000,00 (sessantaduemila/00).**

I beni in vendita sono meglio descritti nella perizia di stima redatte dal CTU. Geom. Simone Cacianti, del 01/04/2021, consultabile presso lo studio del sottoscritto e 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).

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

#### **COME SI PRESENTA L'OFFERTA**

**Le offerte di acquisto dovranno:**

a) essere presentate, a partire dal giorno **18/05/2026 ore 10:00 fino al giorno 26/06/2026 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 che dovrà essere pari o **superiore al 75% del prezzo base sopra stabilito ovvero:**

- **LOTTO 1: pari o superiore ad euro 46.500,00 (quarantaseimilacinquecento/00)**

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 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 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, il Curatore fallimentare 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 provvisorio**.

Qualora non pervenga al Commissionario e/o 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, salvo il saldo prezzo**. Se, viceversa, vi saranno offerte migliorative non inferiori al 10% del prezzo di aggiudicazione, il Commissionario e/o 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 [ivgpisa.fallcoaste.it](http://ivgpisa.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 29/06/2026 ore 12:00 ed il giorno 02/07/2026 ore 16:00 e ss..** 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 - nelle perizie 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, a mezzo bonifico bancario sul conto corrente intestato Istituto Vendite Giudiziarie srl sul conto corrente IT33 X084 6114 0000 0001 0995 652, intestato a 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'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 provvisoria, 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 atto notarile con spese a totale carico dell'aggiudicatario, il notaio verrà designato dall'aggiudicatario. Tutti gli importi occorrenti - borsuali e compensi - 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 conseguenti al Decreto di Trasferimento pronunciato dal Giudice Delegato, 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](http://www.pvp.giustizia.it);

- 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 dalla procedura.

#### **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 gli organi della procedura.

-soggetto predisposto alla raccolta dei dati è la Procedura Concorsuale.

Pisa, 28/04/2026

Il Curatore

Dott. Mauro Torrigiani

