

**TRIBUNALE DI PISA**

**Sezione Concorsuali**

**Liquidazione Controllata n. 81-2025**

**Giudice Delegato: Laura Pastacaldi**

**Liquidatore: David Baccelli**

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

Il sottoscritto Dott. David Baccelli con Studio in Pisa, Via San Martino, 77, Pisa : quale Liquidatore della Procedura sopra indicata, visto l'Art. 114 CCII., pone in vendita competitiva nell'ambito della procedura sopra indicata, il seguente bene immobile:

**LOTTO 1- Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fauglia (PI) - Via Marconi n.8/A, frazione Acciaiolo**

Appartamento ubicato a Fauglia (PI) - Via Marconi n.8/A frazione Acciaiolo, piano S1-T-1

Piena proprietà di un appartamento per civile abitazione sito nel Comune di Fauglia, località Acciaiolo, via Marconi n.8/A, facente parte di una palazzina bifamiliare, da terra a tetto, formato da tre piani fuori terra (compreso il piano sottotetto) e da un piano interrato, collegati tra loro mediante scala interna e più precisamente così composto: - piano terra: soggiorno, cucina, locale pranzo, bagno con disimpegno e pergolato sul lato frontale; - piano primo: tre camere, bagno, disimpegno, vano armadi avente accesso da una camera e balcone avente accesso da un'altra camera; - piano secondo (sottotetto): il piano secondo sottotetto, avente altezza interna variabile da circa cm.117 a circa cm.250, è suddiviso in due vani soffitta, di cui uno con ridotte dimensioni; - piano interrato: il piano interrato occupa l'intera sagoma del fabbricato ed è composto di tre vani cantina-locali di deposito. Completa la proprietà un ampio resede esclusivo che circonda l'abitazione su tre lati. Vi si accede all'immobile dalla via Marconi, mediante servitù di passo pedonale e con ogni mezzo, sulla strada privata di accesso identificata al C.T. del Comune di Fauglia, foglio 27 particella 514. Si precisa che l'intera superficie utile dell'unità immobiliare adibita a garage è stata adibita, con cambio di destinazione d'uso, a sala pranzo, bagno e disimpegno. Tale trasformazione non è consentita dagli strumenti urbanistici vigenti, pertanto dovrà essere ripristinata l'unità immobiliare a se stante adibita a garage.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 538, Sub. 1, Categoria A2 - Fg. 27, Part. 538, Sub. 2, Categoria C6

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

Stato di occupazione: l'immobile risulta occupato dal debitore con compagna.

**PREZZO BASE per la vendita competitiva Euro € 186.750,00 (Euro centoottantaseimilasettecento cinquanta/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](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 **13/07/2026 ore 10:00 fino al giorno 11/09/2026 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 pari o superiore ad € 140.063.00 (Euro centoquarantamilasessantatre/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 intestato a 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 Liquidatore.

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 Liquidatore 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 Liquidatore 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](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 14/09/2026 ore 12:00 ed il giorno 17/09/2026 ore 16:00**. Eventuali rilanci pervenuti negli ultimi 5 minuti di gara prolungheranno la scadenza automaticamente di altri 5 minuti e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento.

### **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.

#### **Il bene risulta occupato dal debitore e dalla compagna.**

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 termine indicato nell'offerta presentata, a mezzo bonifico bancario sul conto corrente intestato Istituto Vendite Giudiziarie srl IT33 X084 6114 0000 0001 0995 652 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) Sono a totale carico dell'aggiudicatario ogni onere fiscale e tutte le spese di aggiudicazione e trasferimento (quali compensi e spese borsuali, registrazione, trascrizione, voltura, oneri fiscali per il trasferimento) ivi comprese tutte le spese necessarie per la cancellazione dei gravami;

c) In caso di aggiudicazione, solo dopo il versamento del saldo prezzo entro il termine stabilito il trasferimento immobiliare avverrà mediante atto notarile con spese a totale 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 con spese a carico dell'aggiudicatario.

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 dal liquidatore.

#### **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 Liquidatore, i Creditori ed i concorrenti che partecipano alla vendita;

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

Pisa, 16/06/2026

Il liquidatore