

TRIBUNALE DI PISA
Sezione Fallimentare

CONCORDATO PREVENTIVO N.11/2009

Giudice Delegato: dott.ssa Laura Pastacaldi
Commissario giudiziale: dott.ssa Lucia Del Seppia

AVVISO DI VENDITA COMPETITIVA
CON MODALITA' ASINCRONA TELEMATICA

Il sottoscritto Dott.ssa Lucia Del Seppia con studio in Via di Palazzetto, 25 San Giuliano Terme 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 beni immobili:

LOTTO D:

Appezamento di terreno agricolo ubicato in Peccioli, loc. Ghizzano di proprietà di Bellini Mario, composto da 2 distinte zone, entrambe a giacitura collinare, di forma irregolare, e dotate di recinzione realizzata con pali in cemento e rete metallica, per quasi tutto il perimetro, dotata di cancelli metallici per l'accesso al fondo.

L'appezamento di terreno è in parte boschivo, in parte destinato ad uliveto e in parte seminativo.

Il bene è censito catastalmente come segue:

C.T. Comune di Peccioli, Foglio 61, particella 52, qualità Seminativo, classe 4, superficie 1920 mq, reddito dominicale 1,98 €, reddito agrario 1,78€

C.T. Comune di Peccioli, Foglio 61, particella 53, qualità Seminativo, classe 3, superficie 3740 mq, reddito dominicale 7,73 €, reddito agrario 7,73€

C.T. Comune di Peccioli, Foglio 61, particella 64, qualità Seminativo, classe 3, superficie 8240 mq, reddito dominicale 17,02 €, reddito agrario 17,02€

C.T. Comune di Peccioli, Foglio 61, particella 65, qualità Seminativo, classe 3, superficie 5510 mq, reddito dominicale 11,38 €, reddito agrario 11,38€

C.T. Comune di Peccioli, Foglio 61, particella 66, qualità Bosco ceduo, classe 2, superficie 10570mq, reddito dominicale 9,28 €, reddito agrario 2,73€

C.T. Comune di Peccioli, Foglio 61, particella 67, qualità Seminativo, classe 3, superficie 21670mq, reddito dominicale 44,77 €, reddito agrario 44,77€

C.T. Comune di Peccioli, Foglio 61, particella 71, qualità Bosco Ceduo , classe 2, superficie 5200 mq, reddito dominicale 4,57 €, reddito agrario 1,34€

C.T. Comune di Peccioli, Foglio 61, particella 118, qualità Seminativo, classe 3, superficie 14150 mq, reddito dominicale 29,23 €, reddito agrario 29,23€

C.T. Comune di Peccioli, Foglio 61, particella 127, qualità Bosco Misto, classe 3, superficie 3350 mq, reddito dominicale 1,38 €, reddito agrario 0,69€

C.T. Comune di Peccioli, Foglio 61, particella 143, qualità Pascolo cespugliato, classe U, superficie 670 mq, reddito dominicale 0,17 €, reddito agrario 0,07€

C.T. Comune di Peccioli, Foglio 61, particella 248, qualità Bosco Misto, classe 2, superficie 14.250 mq, reddito dominicale 11,04 €, reddito agrario 5,89€

C.T. Comune di Peccioli, Foglio 61, particella 251, qualità Seminativo, classe 4, superficie 4.460 mq, reddito dominicale 4,81 €, reddito agrario 4,33€

C.T. Comune di Peccioli, Foglio 61, particella 254, qualità Seminativo, classe 3, superficie 880 mq, reddito dominicale 1,82 €, reddito agrario 1,82€

C.T. Comune di Peccioli, Foglio 61, particella 256, qualità Seminativo, classe 3, superficie 960 mq, reddito dominicale 1,98 €, reddito agrario 1,98€

C.T. Comune di Peccioli, Foglio 61, particella 68, qualità Seminativo arborato, classe 2, superficie 6900 mq, reddito dominicale 33,85 €, reddito agrario 14,25€

C.T. Comune di Peccioli, Foglio 61, particella 69, qualità Bosco ceduo, classe 2, superficie 6990 mq, reddito dominicale 0,87 €, reddito agrario 0,26€

C.T. Comune di Peccioli, Foglio 61, particella 253, qualità Seminativo, classe 3, superficie 11180 mq, reddito dominicale 23,10 €, reddito agrario 23,10€

C.T. Comune di Peccioli, Foglio 61, particella 255, qualità Seminativo, classe 3, superficie 3680 mq, reddito dominicale 7,60 €, reddito agrario 7,60€

C.T. Comune di Peccioli, Foglio 61, particella 264, qualità Seminativo, classe 2, superficie 965 mq, reddito dominicale 4,73 €, reddito agrario 2,24€

Il suindicato bene è posto in vendita al prezzo base d'asta di € 18.000,00 (euro diciottomila/00).

Nell'ipotesi in cui si debba aprire la gara tra più offerenti, si prevede un rilancio minimo di € 1.000,00 (euro mille/00).

Il prezzo offerto non potrà essere inferiore di oltre un quarto del prezzo base d'asta sopra indicato e, quindi, pari non potrà essere inferiore ad €13.500 (tredicimilacinquecentoeuro).

I beni in vendita sono meglio descritti nella perizia di stima redatta dal geom. Mirko Gioli , consultabile presso lo studio del sottoscritto e sui siti www.astagiudiziaria.com, www.pvp.giustizia.it , www.fallcoaste.it, www.ivgpisalivornogrosseto.com.

COME SI PRESENTA L'OFFERTA

Le offerte di acquisto dovranno:

a) essere presentate, a partire dal giorno **03/08/2026 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, www.astagiudiziaria.com e www.fallcoaste.it;

b) indicare, a pena di inefficacia, il prezzo che dovrà essere pari o **superiore al 75% del prezzo base 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 offerto d'asta**, 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 curatore.

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 Commissario e liquidatore giudiziale 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 Commissario e liquidatore giudiziale, 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 Commissario e liquidatore giudiziale 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 Commissario e liquidatore 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 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 14/09/2026 ore 12:00 ed il giorno 17/09/2026 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.

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, a mezzo bonifico bancario sul conto corrente intestato 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'2,5% 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, la curatela e l'aggiudicatario provvederanno a concordare la data del decreto di trasferimento o del rogito notarile, da tenersi tassativamente entro 90 giorni dal saldo del prezzo. 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 o dal rogito notarile redatto dal notaio, avverrà a cura e spese della curatela/organismi 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;
- sui siti internet www.astagiudiziaria.com , www.fallcoaste.it e www.ivgpisalivornogrosseto.com

Maggiori informazioni e chiarimenti potranno essere forniti dal curatore.

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 Curatore giudiziale, il Comitato dei Creditori ed i concorrenti che partecipano alla vendita;
- soggetto predisposto alla raccolta dei dati è la Procedura Concorsuale.

Pisa, 19/06/2026

IL Commissario Giudiziale
Dott.ssa Lucia Del Seppia

