

TRIBUNALE DI PISA

Sezione Concorsuali

Fallimento n. 103/2015

Giudice Delegato: Marco Zinna

Curatore: Dott. Simone Sartini

AVVISO DI VENDITA COMPETITIVA

CON MODALITA' ASINCRONA TELEMATICA

Il sottoscritto Dott. Simone Sartini con studio in Bientina, Piazza Vittorio Emanuele II, n. 37 PEC simone.sartini@pec.odcecpisa.it quale Curatore del Fallimento sopra indicato, visto gli Artt. da 105 a 108 ter L.F., pone in vendita competitiva nell'ambito della procedura sopra indicata, il seguente bene immobile:

LOTTO UNICO

Bene n.1 - APPARTAMENTO UBICATO A CAPANNOLI (PI) - VIA SANTISSIMA ANNUNZIATA CIV.NR. 1, PIANO T.

Piena proprietà di unità abitativa posta al piano terra, costituente la porzione ovest di più ampio fabbricato residenziale su due piani fuori terra (P.T.-1°), costituito da quattro unità abitative sito in Comune di Capannoli, Via SS Annunziata, angolo Via volterrana. L'abitazione in oggetto è sita in via S.S. Annunziata al nr. civ.1 ed è composta da: porticato della superficie v/p di 2 mq. con annesso ripostiglio sottoscala della superficie v/p di 5 mq., ingresso-disimpegno, soggiorno-pranzo, cucina, antibagno e w.c. - doccia, due camere, per una superficie (v/p) di circa 75 mq.

Bene n. 5 - AREA URBANA UBICATA A CAPANNOLI (PI) - VIA VOLTERRANA, S.N.C., PIANO T

la quota ideale di duecentocinquanta millesimi (250/1000mi) di piena proprietà su area urbana, posta al piano terra, sita in Comune di Capannoli, in Via Volterrana s.n.c., angolo con la via Santissima annunziata s.n.c., parzialmente recintato, della superficie catastale di 88 mq. o quanti in effetti siano a corpo e non a misura, con sovrastante piano di calcestruzzo di forma pressoché quadrata di circa 10 mq. spess. medio 15 cm. (vedasi allegato doc. nr. 6 - documentazione fotografica).

Si precisa che la suddetta quota di proprietà, è stata assegnata in sede di accatastamento e dovrà essere ratificata con atto notarile pubblico e che potrebbe subire modifiche derivanti anche dal calcolo/approvazione delle tabelle millesimali attualmente non presenti.

Rappresentazione Catastale

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CAPANNOLI (PI) - VIA SANTISSIMA ANNUNZIATA
CIV.NR. 1 , PIANO T.**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	19	207	2		A4	3	5		387,34	T	

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
19	207				ENTE URBANO		00 07 80				

Corrispondenza catastale

Al catasto fabbricati: Non essendo corrispondente la planimetria in atti, rispetto allo stato dei Luoghi, lo scrivente, preventivamente Autorizzato da Giudice Delegato, ha redatto e presentato su formato docfa la variazione planimetria in data 10/10/2016 prot. nr. PI0078942 (vedasi allegato doc. nr. 11).

Al catasto terreni sussiste la corrispondenza (vedasi allegato doc. nr. 7).

BENE N° 5 - AREA URBANA UBICATA A CAPANNOLI (PI) - VIA VOLTERRANA, S.N.C. , PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	19	207	20	u	F1	U	88				

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
19	207		PORZIONE		ENTE URBANO		00 07 80	0	0		

Corrispondenza catastale

Al catasto fabbricati: Non essendo corrispondente la planimetria in atti, rispetto allo stato dei Luoghi, lo scrivente, preventivamente Autorizzato da Giudice Delegato, ha redatto e presentato su formato docfa la variazione planimetria in data 12/10/2016 prot nr. PI0080057 (vedasi allegato doc. nr. 15).

Al catasto terreni sussiste la corrispondenza (vedasi allegato doc. nr. 7).

Si precisa che la quota assegnata catastalmente in sede di aggiornamento catastale, dovrà essere ratificata con atto notarile pubblico tra tutti i comproprietari.

Confini

BENE N° 1 - Confina a nord, est e ovest con cortile comune (F.19 P.207 sub.12); a est con proprietà della u.i censita al Foglio 19, Particella 207 sub.8, s.s.a

BENE N° 5 - Confina: a nord con cortile comune (P.207 sub.12 e P.207 sub.21), a sud con proprietà della particella 417 al c.t., ad est con proprietà della Particella 207 sub.19, ad ovest con la Via S.S. Annunziata, s.s.a.

Stato di occupazione

BENE N° 1 - L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di comodato gratuito. In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni: Registrazione contratto: 03/02/2015 - Canoni di locazione, Canone mensile: € 0,00. Occupato dalla famiglia di **** Omissis **** nato a Gherta Mica (Romania) il 01/04/1986 **** Omissis ****, (vedasi allegato doc. nr. 16) con contratto di comodato gratuito registrato a Pontedera il 03/02/2015 al nr. 216 serie III°. Sul contratto si precisa che tale comodato è stipulato a tempo indeterminato.

BENE N° 5 - L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

Situazione urbanistica e regolarità edilizia

Circa la consistenza e regolarità urbanistica del suddetto immobile, si rinvia integralmente alla perizia tecnica in atti redatta dal CTU Geom. Ferretta Davide, che deve essere consultata dall'offerente sui siti internet www.astagiudiziaria.com, www.pvp.giustizia.it, www.fallcoaste.it e www.ivgpisalivornogrosseto.com.

PREZZO BASE per la vendita competitiva euro €. 47.104,00 (quarantasettemilacentoquattro/00)

I beni in vendita sono meglio descritti nella perizia di stima redatta dal CTU. Geom. Ferretta Davide, consultabile presso lo studio del sottoscritto e sui siti www.astagiudiziaria.com, www.pvp.giustizia.it, www.fallcoaste.it, 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 **28/09/2026 ore 10:00 fino al giorno 30/10/2026 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, www.ivgpisalivornogrosseto.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 ovvero pari o superiore ad € 35.328,00 (trentacinquemilatrecentoventotto/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**, 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 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 Curatore, 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 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 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 , 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 02/11/2026 ore 12:00 ed il giorno 05/11/2026 ore 16:00**. 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'1.5% sul prezzo di aggiudicazione oltre 22% di iva e sarà corrisposta direttamente dall'aggiudicatario, in aggiunta al prezzo di aggiudicazione

b) 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.

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 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 il Curatore, il Comitato dei Creditori ed i concorrenti che partecipano alla vendita;

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

Bientina, 09/09/2026

Il curatore
Dott. Simone Sartini

