TRIBUNALE DI PISA

SEZIONE CRISI D'IMPRESA E PROCEDURE CONCORSUALI

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N. 32/2025

Giudice Delegato: Dott. Marco Zinna

Curatore: Dott. Roberto Dell'Omodarme

AVVISO DI VENDITA COMPETITIVA CON MODALITÀ ASINCRONA TELEMATICA

Il sottoscritto Dott. Roberto Dell'Omodarme, con studio in Pisa, Galleria G.B. Gerace n. 7/15, nella qualità di Curatore della Liquidazione Giudiziale in epigrafe, visto il programma di liquidazione ex art. 213 CCII approvato il 15 giugno 2026 e vista l'autorizzazione del Giudice Delegato alla vendita congiunta del 9 novembre 2026, ai sensi degli artt. 213 e 216 CCII, **AVVISA** che è posta in vendita competitiva telematica asincrona nell'ambito della procedura sopra indicata, la piena proprietà del seguente **LOTTO UNICO INSCINDIBILE**, composto da beni immobili e dai soli beni mobili espressamente indicati.

LOTTO UNICO COMPOSTO DA BENI IMMOBILI E BENI MOBILI:

Bene n. 1 – Magazzino ubicato a Ponsacco (PI), Via Luigi Einaudi n. 22, piano terra.

Piena proprietà di un'unità immobiliare ad uso magazzino artigianale, elevata su un unico piano fuori terra, adiacente ad altro fabbricato sul lato nord, composta da ingresso, ufficio, disimpegno, ripostiglio, antibagno, bagno, ampio magazzino, ulteriore ripostiglio, antibagno e bagno. Nel vano magazzino è presente un soppalco a struttura metallica.

Superficie netta indicativa circa mq 97,00; altezza interna circa m 3,70.

L'accesso avviene da Via Einaudi, inizialmente attraverso un terreno agricolo (bene n. 3) e poi da un'area urbana (bene n. 2).

Identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Ponsacco: foglio 3, particella 218, subalterno 8, categoria C/3.

Diritto venduto: piena proprietà (1/1).

Bene n. 2 – Area urbana ubicata a Ponsacco (PI), Via Luigi Einaudi n. 22.

Piena proprietà di un'area urbana di forma regolare, antistante il magazzino, adibita a resede e parcheggio.

Superficie indicativa mq 34.

L’accesso avviene dalla predetta strada, attraverso un terreno agricolo (bene n. 3).

Identificato al Catasto Fabbricati: foglio 3, particella 1798, categoria F/1.

Diritto venduto: piena proprietà (1/1).

Bene n. 3 – Terreno ubicato a Ponsacco (PI), Via Luigi Einaudi.

Piena proprietà di terreno di forma regolare, superficie catastale mq 110, in parte utilizzato come resede e parcheggio del bene n. 1 e in parte a verde.

Accesso diretto da Via Einaudi e delimitazione mediante recinzione metallica di cantiere.

Identificato al Catasto Terreni: foglio 3, particella 1800, qualità seminativo arborato.

Diritto venduto: piena proprietà (1/1).

La qualificazione catastale non sostituisce quella urbanistica e fiscale.

Beni mobili inclusi nel lotto unico.

Sono compresi esclusivamente i seguenti beni mobili, individuati ai numeri da 11 a 21 della stima mobiliare del 17 marzo 2026 redatta dall’Istituto Vendite Giudiziarie di Pisa:

- **N. 11 –** Soppalco metallico di circa m 5 × 5
- **N. 12 –** Scrivania ad «L» in laminato (ufficio 1)
- **N. 13 –** N. 3 mobili bassi a 2 ante (ufficio 1)
- **N. 14 –** Mobile in laminato con 2 ante a vetro (ufficio 1)
- **N. 15 –** Mobile alto a 5 ripiani (ufficio 1)
- **N. 16 –** Mobile alto con 2 ante a vetro (ufficio 1)
- **N. 17 –** Scrivania in laminato (ufficio 2)
- **N. 18 –** Mobile alto a 2 ante (ufficio 2)
- **N. 19 –** Armadio in laminato a 4 ante (ufficio 2)
- **N. 20 –** Mobile basso (ufficio 2)
- **N. 21 –** N. 3 sedie (ufficio 2)

Sono espressamente **ESCLUSI** tutti gli altri beni mobili, attrezzature, materiali edili e rimanenze presenti nei locali o nelle aree esterne: l’aggiudicatario non ne acquista la proprietà. La Curatela provvederà alla separata liquidazione e alla rimozione dei beni esclusi, assicurando la consegna del compendio libero da tali beni.

PREZZO BASE per la vendita competitiva: euro 65.000,00 (sessantacinquemila/00), di cui euro 62.000,00 riferiti ai beni immobili ed euro 3.000,00 ai beni mobili.

OFFERTA MINIMA AMMISSIBILE: euro 48.750,00, pari al 75% del prezzo base. CAUZIONE: almeno il 10% del prezzo complessivo offerto.

RILANCIO MINIMO: euro 1.000,00.

Ai fini dell'aggiudicazione e del trasferimento, il prezzo complessivamente offerto, inclusi gli eventuali rilanci, sarà ripartito attribuendo 62/65 alla componente immobiliare e 3/65 alla componente mobiliare, con arrotondamento ai centesimi e imputazione dell'eventuale differenza alla componente immobiliare. L'offerente dovrà indicare esclusivamente il prezzo complessivo, senza necessità di ripartirlo. Non sono ammesse offerte separate per singoli beni.

I beni sono più dettagliatamente descritti nella perizia immobiliare redatta dal CTU, geom. Andrea Collavoli e nella stima mobiliare redatta dall'Istituto Vendite Giudiziarie di Pisa, da intendersi qui richiamate, consultabili presso la Curatela e sui siti www.astagiudiziaria.com, www.pvp.giustizia.it,

COME SI PRESENTA L'OFFERTA

Le offerte di acquisto dovranno:

a) essere presentate esclusivamente in modalità telematica, previa registrazione e secondo le istruzioni del sistema, **dalle ore 10:00 del 23/11/2026 alle ore 12:00 del 15/01/2027**, attraverso la piattaforma indicata dall'Istituto Vendite Giudiziarie di Pisa, con istruzioni disponibili sui siti www.pvp.giustizia.it, www.astagiudiziaria.com, www.astagiudiziaria.com, www.fallcoaste.it e ww.ivgpisalivornogrosseto.com;

b) indicare, a pena di inammissibilità, il solo prezzo complessivo proposto per il lotto unico, pari o superiore a euro 48.750,00 (**75% del prezzo base sopra stabilito**);

c) contenere i dati identificativi dell'offerente, codice fiscale o partita IVA, recapiti, documenti di identità, e, per società o enti, documentazione comprovante i poteri del sottoscrittore, oltre a quanto richiesto dalla piattaforma;

d) essere accompagnate dal versamento di una cauzione almeno pari al **10%** del prezzo complessivo offerto, con le modalità e nei termini tecnici stabiliti dal sistema telematico. Le coordinate bancarie devono essere verificate sulle istruzioni operative ufficiali del gestore.

Le offerte non saranno efficaci e non saranno recepite dal sistema se pervenute oltre il termine stabilito.

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 o di offerte non ammissibili, le operazioni si chiuderanno senza aggiudicazione; eventuali ulteriori esperimenti e riduzioni del prezzo saranno disposti nel rispetto del programma di liquidazione e delle autorizzazioni applicabili.

In presenza di una sola offerta valida, la Curatela procederà alle determinazioni di competenza secondo l'avviso, il programma approvato e le disposizioni del CCII. In presenza di più offerte valide, si aprirà una gara telematica riservata agli offerenti ammessi, con base pari alla migliore offerta ricevuta e rilanci minimi di euro 1.000,00. In mancanza di rilanci, prevale la migliore offerta

valida; eventuali situazioni di parità saranno risolte secondo i criteri di gara resi disponibili sulla piattaforma.

L'individuazione del migliore offerente e la conseguente aggiudicazione non comportano il trasferimento della proprietà, che avverrà esclusivamente mediante il successivo atto notarile, previo integrale pagamento del prezzo e degli oneri dovuti. L'aggiudicazione resta soggetta ai poteri del Giudice Delegato previsti dall'art. 217, comma 1, CCII, che, su istanza dei soggetti legittimati e nei presupposti di legge, può sospendere le operazioni di vendita per gravi e giustificati motivi ovvero impedire il perfezionamento della vendita, a seguito dell'istanza proposta entro dieci giorni dal deposito di cui all'art. 216, comma 9, CCII, nei casi previsti dalla medesima disposizione. Il Curatore provvederà agli adempimenti informativi e al deposito degli esiti della vendita ai sensi dell'art. 216, comma 9, CCII.

Ai partecipanti non aggiudicatari sarà restituita la cauzione con le modalità e nei tempi tecnici previsti dal gestore. L'individuazione del migliore offerente non comporta di per sé trasferimento della proprietà né esclude l'esercizio dei poteri previsti dagli artt. 216 e 217 CCII, nei presupposti e termini di legge. Non si applica il meccanismo automatico delle offerte migliorative del 10% nei dieci giorni previsto dalla previgente 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 18/01/2027 ore 12:00 ed il giorno 21/01/2027 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 cinque minuti dall'ultimo rilancio al fine di garantire la massima concorrenza, secondo le regole tecniche della piattaforma.

CONDIZIONI DI VENDITA

I beni sono venduti a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con diritti, pertinenze, accessori, vincoli e servitù risultanti dai titoli e dalle perizie, fermo quanto previsto dall'art. 2922 c.c. e dalla disciplina concorsuale, anche in relazione alla normativa edilizia, urbanistica, impiantistica, ambientale e sulla sicurezza. Le indicazioni sintetiche dell'avviso non sostituiscono le perizie, i titoli e gli atti di provenienza, che gli interessati sono tenuti a esaminare.

Il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Ponsacco il 18 febbraio 2026 (pratica n. 06-2026), allegato alla perizia, indica per le particelle 218 e 1798 la zona B1 "tessuti misti", disciplinata dagli artt. 44–45 delle NTA del Piano Operativo Comunale; per la particella 1800 indica la medesima zona B1 in parte e aree per parcheggi pubblici, art. 103 NTA, in parte.

Sono inoltre riportate le ulteriori prescrizioni e tutele del Piano Strutturale, comprese quelle relative ai corsi d'acqua. L'effettiva edificabilità, gli indici e le limitazioni sono quelli desumibili dagli strumenti urbanistici vigenti e dalla documentazione tecnica, cui si rinvia.

La perizia immobiliare segnala, tra l'altro, una porta interna da rimuovere con ripristino della muratura (onere stimato euro 1.000, già considerato nella valutazione) e l'assenza delle dichiarazioni di conformità degli impianti elettrico, termico e idrico. Il soppalco viene ceduto quale bene inventariato nello stato in cui si trova, senza attestazione della sua autonoma conformità edilizia, funzionale o di sicurezza. Ogni interessato è invitato a verificare le condizioni tecniche e amministrative prima dell'offerta.

Il presente avviso non costituisce offerta al pubblico ai sensi dell'art. 1336 c.c. né sollecitazione del pubblico risparmio. La presentazione dell'offerta comporta la conoscenza e l'accettazione dell'avviso, delle perizie e della documentazione pubblicata. Gli offerenti devono dimostrare la propria identità e, se agiscono per conto di altri soggetti, i poteri di rappresentanza.

La vendita è effettuata senza garanzia per vizi o mancanza di qualità nei limiti consentiti dalla legge; eventuali difformità, oneri e necessità di regolarizzazione, anche non evidenziati in perizia, non daranno diritto a riduzione del prezzo, indennizzi o risarcimenti nei limiti della disciplina applicabile. Restano a carico dell'acquirente gli eventuali oneri di regolarizzazione o sanatoria, ove consentita.

Per quanto non espressamente previsto dal presente avviso, si applicano le disposizioni del CCII e, in quanto compatibili, le norme del Codice di procedura civile relative alle vendite forzate.

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 S.r.l. – IBAN: 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 al trattenimento della cauzione, con riserva di pretendere dall'aggiudicatario inadempiente la differenza rispetto al minor prezzo ricavato, ai sensi dell'art. 587 c.p.c..

b) La commissione spettante all'Istituto Vendite Giudiziarie di Pisa, a carico dell'aggiudicatario e in aggiunta al prezzo, è pari al 2,5% del prezzo di aggiudicazione, oltre IVA di legge, secondo le condizioni economiche della vendita affidata all'Istituto.

c) L'aggiudicatario dovrà sostenere integralmente gli onorari e le spese notarili, le imposte e le spese di registrazione, trascrizione e voltura, nonché gli altri oneri accessori inerenti e conseguenti al trasferimento, nessuno escluso, salvi gli oneri inderogabilmente posti dalla legge a carico della procedura. Le suddette somme dovranno essere corrisposte nei termini e con le modalità comunicate dalla Curatela e dal Notaio rogante.

d) Il trasferimento della proprietà degli immobili e dei beni mobili inclusi nel lotto avverrà mediante atto pubblico notarile, successivamente all'integrale pagamento del prezzo e degli importi dovuti, presso un Notaio individuato e designato in via esclusiva dalla Curatela. L'aggiudicatario

non potrà imporre la scelta di un diverso Notaio. La cancellazione delle formalità pregiudizievoli sarà regolata dall'art. 217 CCII e dagli eventuali provvedimenti del Giudice Delegato; i relativi adempimenti saranno eseguiti secondo la disciplina applicabile.

e) Il prezzo offerto e di aggiudicazione si intende al netto delle imposte indirette eventualmente dovute. Il regime fiscale sarà determinato distintamente per il fabbricato strumentale C/3, per le particelle 1798 e 1800 e per i beni mobili, in relazione alla loro qualificazione fiscale, alla destinazione urbanistica, alla disciplina IVA e alle eventuali opzioni esercitate in sede di rogito. In particolare, il CDU del 18 febbraio 2026 indica destinazioni urbanistiche differenziate per la particella 1800. Le imposte applicabili saranno specificate prima della stipula, ferma la loro integrale imputazione all'aggiudicatario secondo legge.

Quanto alla pubblicità in funzione della vendita, essa sarà effettuata almeno 45 giorni prima del termine della gara, secondo le disposizioni applicabili e il calendario autorizzato, sui seguenti siti:

– sul sito ministeriale www.pvp.giustizia.it;

– sui siti internet www.astagiudiziaria.com, www.fallcoaste.it e ww.ivgpisalivornogrosseto.com.

Per visite e informazioni sulla partecipazione rivolgersi all'Istituto Vendite Giudiziarie di Pisa; per questioni procedurali al Curatore, presso lo studio in Pisa, Galleria G.B. Gerace n. 7/15, tel. 050-970742 / 050-9711330.

INFORMATIVA SUL TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

I dati personali conferiti dagli interessati saranno trattati, nel rispetto del Regolamento (UE) 2016/679 e della normativa nazionale applicabile, esclusivamente per le finalità connesse alla partecipazione alla procedura competitiva, agli adempimenti conseguenti e agli obblighi di legge. Per l'informativa completa e l'individuazione dei soggetti titolari del trattamento si rinvia alle informative rese disponibili dalla procedura e dal gestore della piattaforma.

Al riguardo, con il presente avviso si informa che:

- i dati raccolti sono destinati alla necessità di promuovere sia il bene immobile che i beni mobile, al fine della presentazione di eventuali offerte;
- il conferimento dei dati è onere dell'offerente per la partecipazione all'asta nonché per gli adempimenti successive.

Pisa, 11 novembre 2026

Il Curatore

Dott. Roberto Dell'Omodarme

