TRIBUNALE DI PISA
Sezione Fallimentare

FALLIMENTO N. 78/17

Giudice Delegato: Dott. Marco Zinna
Curatore fallimentare: Dott. Nicola Cipolla

AVVISO DI VENDITA COMPETITIVA

CON MODALITA' ASINCRONA TELEMATICA

XIII ESPERIMENTO DI VENDITA TELEMATICA LOTTO N. 3 (LOTTO UNICO)

Il sottoscritto Dr. Nicola Cipolla con studio in Pontedera (PI), Via Fornace Braccini, 8, quale Curatore del Fallimento sopra indicato, pone in vendita competitiva nell'ambito della procedura sopra indicata, i seguenti beni immobili:

BENE 3 – LOTTO UNICO

FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A FUCECCHIO (FI) - VIALE COLOMBO, 214/216

Fabbricato industriale in comune di Fucecchio (Firenze), località Ponte a Cappiano, viale Colombo 214-216; all'immobile si accede dal viale Colombo mediante cancelli carrabili aperti nella recinzione. L'edificio ha forma planimetrica rettangolare e si sviluppa su un unico piano ad eccezione di una piccola porzione verso viale Colombo che è suddivisa in due piani. L'area produttiva, avente un'altezza media di circa 6 metri, è suddivisa in due grandi vani per una lunghezza complessiva di oltre 60 metri e una larghezza interna costante del corpo di fabbrica di circa 12,50 metri. La porzione che si affaccia sul viale Colombo ospita locali di servizio (uffici, depositi, servizi igienici) su due piani. All'estremità opposta rispetto al viale Colombo sorge in aderenza al capannone in esame un corpo di fabbrica a destinazione produttiva di altra proprietà;

nell'area di pertinenza del suddetto corpo di fabbrica si trovano due una cabina elettriche comprese nella consistenza complessiva del capannone de quo.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 49, Part. 224, Sub. 300, Categoria D1 - Fg. 49, Part. 224, Sub. 302, Categoria D1 - Fg. 49, Part. 224, Sub. 303, Categoria D1.

L'immobile viene posto in vendita libero da persone, nello stato di fatto in cui si trova alla data della vendita, per il diritto di Proprietà (1/1).

Si precisa che l'immobile è interamente ingombro di materiali di varia natura quali a mero titolo di esempio mobili rotti, materassi logori, reti da materasso, capi di abbigliamento usurati e altro cautelativamente classificabili come rifiuti. Con l'acquisto dell'immobile l'aggiudicatario assumerà la qualifica di detentore dei suddetti materiali/rifiuti assumendosi ogni responsabilità e costo relativo alla loro classificazione, rimozione e smaltimento a norma di legge entro il termine di 120 giorni dall'emissione del decreto di trasferimento da parte del G.D..

Destinazione urbanistica: Il complesso ricade in zona D1 - Tessuto produttivo consolidato, regolata dall'art. 94 delle Norme Tecniche di Attuazione.

Dati Catastali:

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	49	224	300		D1				3270,3	T	
	49	224	302		D1				76,62	T	
	49	224	303		D1				99,37	T	

PREZZO BASE per la vendita competitiva del BENE 3 (LOTTO UNICO), Euro 2.000,00 (Euro duemila/00) oltre IVA di legge.

Cauzione pari al 50% del prezzo base pertanto pari ad Euro 1.000,00

In caso di apertura di gara si prevede un rilancio minimo di Euro 500,00.

Il bene in vendita è meglio descritto nella perizia di stima redatta dal Dr. Arch. Sainati Fabrizio, consultabile presso lo studio del sottoscritto e sui siti www.astagiudiziaria.com,

www.pvp.giustizia.it , ivgpisa.fallcoaste.it, www.ivgpisalivornogrosseto.com.

COME SI PRESENTA L'OFFERTA

Le offerte di acquisto dovranno:

a) essere presentate, a partire dal giorno **14 dicembre 2026 ore 10:00 fino al giorno 15 gennaio 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 75,00% del prezzo come 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 50,00% del *prezzo base d'asta*, pertanto pari ad Euro 1.000,00, 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 LOTTO

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.

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, 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 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, 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.

La vendita

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 gennaio 2027 ore 12:00 ed il giorno 21 gennaio 2027 ore 12:00.**

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, senza garanzie su abitabilità, licenze, permessi ed autorizzazioni di qualsivoglia genere e alle disposizioni in tema ambientale, sicurezza sui luoghi di lavoro e conformità alla legge di luoghi e ambienti.

Si ribadisce che l'immobile è interamente ingombro di materiali di varia natura quali a mero titolo di esempio mobili rotti, materassi logori, reti da materasso, capi di abbigliamento usurati e altro cautelativamente classificabili come rifiuti. Con l'acquisto dell'immobile l'aggiudicatario assumerà la qualifica di detentore dei suddetti materiali/rifiuti assumendosi ogni responsabilità e costo relativo alla loro classificazione, rimozione e smaltimento a norma di legge entro il termine di 120 giorni dall'emissione del decreto di trasferimento da parte del G.D..

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 al fallimento e depositare la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo, presso lo studio del curatore, 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, l'aggiudicatario dovrà, inoltre, corrispondere un anticipo delle spese di aggiudicazione e trasferimento (quali compensi e spese borsuali, registrazione, trascrizione, voltura e le altre previste a carico dell'aggiudicatario), che saranno comunicate dalla Curatela a seguito dell'aggiudicazione definitiva con le stesse modalità previste per il versamento del saldo prezzo, depositando quindi la contabile presso lo studio del curatore;

c) A seguito del versamento del saldo prezzo e delle spese di aggiudicazione, la curatela e l'aggiudicatario provvederanno a concordare la data del decreto di trasferimento, compatibilmente con gli adempimenti ad esso relativi e la disponibilità del Giudice delegato per la sottoscrizione. Tutti gli importi occorrenti - borsuali e compensi - saranno ad esclusivo carico dell'aggiudicatario. Le imposte, le spese e tutti gli altri oneri derivanti dalla vendita saranno ad esclusivo carico dell'acquirente, in aggiunta al prezzo di aggiudicazione definitivo. In ogni caso è onere dell'aggiudicatario verificare previamente il regime fiscale cui risulta assoggettata la

vendita (al riguardo, si precisa che la procedura – laddove ricorrano i presupposti – eserciterà l'opzione per l'assoggettamento della vendita ad Iva).

In caso di mancato versamento del prezzo e delle spese 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.

DECRETO DI TRASFERIMENTO

Il decreto di trasferimento sarà emesso dal Giudice Delegato dopo il pagamento del saldo prezzo ed il versamento dell'importo comunicato dal Curatore quale "fondo spese" per le spese di aggiudicazione. 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 della Curatela o di un suo delegato e a spese del fallimento. 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 di qualsiasi natura.

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 , ivgpisa.fallcoaste.it e www.ivgpisa.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 e successive modificazioni e integrazioni, 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, 12 novembre 2026

IL CURATORE
DOTT. NICOLA CIPOLLA