



TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PISA

SEZIONE FALLIMENTARE

CONCORDATO PREVENTIVO N. 3/2018

Società "F.lli Boldri di Boldri Renzo e Tulio & C. s.n.c."

C.F. / P.IVA 00108320508

con sede in Casciana Terme Lari (PI), Via Dante Aringhieri n.13

GIUDICE DELEGATO: DOTT.SSA LAURA PASTACALDI

COMMISSARIO GIUDIZIALE: DOTT. MICHELE GELLI

LIQUIDATORE GIUDIZIALE: DOTT. SIMONE DEL VITA

Il sottoscritto Dott. Simone Del Vita, Liquidatore Giudiziale del Concordato Preventivo in epigrafe,

PREMESSO

- che nell'ambito della proposta di concordato depositata dalla società indicata in epigrafe è prevista la vendita del seguente bene immobile, così come identificato nell'allegata perizia di stima redatta dal CTU dott.ssa Maria Mazzanti:
Lotto n. 2: identificato presso l'Agenzia del Territorio di Casciana Terme Lari al N.C.E.U. Foglio 15, Mappale 352, Subalterno 3, categoria A/2, classe 3, vani 8,5, superficie catastale mq. 142, rendita Euro 1.108,45;
- che in riferimento al suddetto immobile, è pervenuta in data 20 maggio 2025 una proposta di acquisto, per un prezzo offerto di euro 100.000,00 (centomila/00), regolarmente cauzionata per l'importo di euro 10.000,00 (diecimila/00), da intendersi irrevocabile per un periodo di 90 (novanta) giorni;
- che l'Ill.mo Giudice Delegato, Dott.ssa Laura Pastacaldi, ha autorizzato la vendita competitiva dell'immobile suddetto sulla base dell'offerta già pervenuta, disponendo che si provveda alla pubblicazione di un "invito a offrire" sui siti internet www.astegiudiziarie.it - www.tribunale.pisa.it, www.pisa.astagiudiziaria.com e sul portale delle vendite pubbliche www.pvp.giustizia.it al fine di acquisire eventuali manifestazioni di interesse per l'acquisto dell'immobile predetto.

Tutto ciò premesso, il sottoscritto

INVITA

eventuali ulteriori soggetti interessati a far pervenire manifestazioni di interesse per l'acquisto della piena proprietà dell'immobile suddetto, come meglio identificato e descritto nell'allegata documentazione, costituito da appartamento sito in Casciana Terme Lari (PI), via del Commercio nord n. 2, con ingresso indipendente, adibito a civile abitazione, facente parte di un complesso immobiliare più ampio formato da numero tre edifici. Più precisamente occupa la porzione sud del piano primo dell'edificio principale e pertanto presenta strutture in comune, quali fondamentazioni, copertura, ecc. Inoltre il complesso immobiliare risulta corredato da ampio piazzale comune, con unico accesso carrabile, nel quale sono dislocati tutti i servizi quali condotte e utenze. All'appartamento è necessario assegnare una porzione del piazzale comune per una superficie di circa mq. 35 da destinare a numero due posti auto, in quanto richiesto dalle normative urbanistico-edilizie vigenti.

Si comunica che nell'ambito della procedura concorsuale pendente avanti il Tribunale di Pisa, è pervenuta un'offerta di acquisto di detto immobile per euro 140.000,00 (centoquarantamila/00), oltre imposte e spese notarili se ed in quanto dovute.

Si invitano eventuali ulteriori soggetti interessati a trasmettere la manifestazione di interesse per il miglioramento dell'offerta **entro e non oltre le ore 15:00 del giorno 27.10.2025**, secondo le seguenti modalità.

PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Le manifestazioni di interesse dovranno essere presentate in busta chiusa presso lo studio del Liquidatore Giudiziale posto in Casciana Terme Lari (PI), P.za San Martino n. 5, oppure via PEC all'indirizzo del Liquidatore: simonedelvita@pec.odcecpisa.it, entro le ore **15.00** del giorno **27.10.2025**.

All'esterno della busta dovrà essere annotato, a cura del Liquidatore Giudiziale, le generalità di chi la deposita, il numero della Procedura (C.P. 3/2018), la data e l'ora del deposito, la data fissata per la vendita.

Le manifestazioni di interesse non saranno efficaci se pervenute oltre il termine stabilito. Le manifestazioni di interesse dovranno contenere:

- il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto interessato, copia di un documento d'identità in corso di validità. Nel caso di più soggetti interessati per uno stesso lotto, essi potranno predisporre una sola manifestazione di interesse, completa delle generalità di ciascuno e sottoscritta da tutti, allegando anche una copia del documento d'identità per ciascun soggetto interessato. Se il soggetto interessato è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicate anche le generalità del coniuge. Nel caso in cui i coniugi intendano acquisire il bene fuori dalla comunione occorre che venga rilasciata espressa dichiarazione a firma di **entrambi**. Qualora il soggetto interessato sia un minore, e/o un interdetto e/o un inabilitato, la manifestazione di interesse dovrà essere sottoscritta da chi ne esercita la potestà, la tutela o la curatela. Qualora il soggetto interessato fosse invece una persona giuridica, oltre all'indicazione delle generalità del legale rappresentante, corredata da copia del documento d'identità del medesimo, dovranno essere indicati i dati della persona giuridica, fornendo nel contempo prova della propria legittimazione ad agire in nome e per conto della persona giuridica medesima, allegando alla manifestazione di interesse il certificato della Camera di Commercio in originale e visura camerale aggiornata;
- i dati identificativi del bene per il quale la manifestazione di interesse è proposta, da esprimersi anche con la semplice indicazione del numero del Concordato Preventivo e del lotto prescelto, così come indicate nel presente invito;
- a pena di inefficacia, l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore all'offerta minima indicata nel presente invito, del tempo di pagamento (che non potrà comunque essere superiore a novanta (90) giorni dalla aggiudicazione definitiva) e delle relative modalità di pagamento nonché di ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta. La manifestazione di interesse sarà inoltre ritenuta valida, solo se accompagnata dal deposito della cauzione di importo pari al 10% del prezzo offerto. Il predetto deposito può essere effettuato secondo le seguenti alternative modalità: **i)** a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato a "Concordato Preventivo n. 3/2018 F.lli Boldri di Boldri Renzo e Tulio & c. s.n.c.", che dovrà essere inserito nella busta, **ii)** tramite bonifico bancario da

ASTE GIUDIZIARIE®
effettuarsi sul c/c n. 000000253722 aperto presso la Banca di Pisa e Fornacette Credito Cooperativo, sede di Fornacette (PI), ABI 08562, CAB 70910, IBAN: IT67G0856270910000000253722, intestato a "Concordato Preventivo n. 3/2018 F.lli Boldri di Boldri Renzo e Tulio & c. s.n.c." che deve pervenire entro e non oltre il termine di scadenza di presentazione della domanda con causale "cauzione offerta di acquisto bene immobile lotto n.";

- l'indicazione, qualora il soggetto interessato intenda avvalersene e ne possieda i requisiti, di regimi fiscali agevolati per la tassazione dell'atto definitivo di trasferimento; tali requisiti dovranno essere certificati allegandoli ad un'istanza a parte che dovrà essere predisposta dall'aggiudicatario al momento dell'atto definitivo di trasferimento stesso;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e del presente invito a offrire, documenti visionabili anche sul sito internet www.astegiudiziarie.it – www.tribunale.pisa.it, e sul portale delle vendite pubbliche www.pvp.giustizia.it e di accettare incondizionatamente il contenuto degli stessi documenti;
- non saranno ammesse singole offerte che riguardano più lotti.

In seguito alla ricezione delle manifestazioni di interesse sarà avviata la procedura competitiva per l'assegnazione dell'immobile secondo le seguenti modalità.

MODALITÀ DI SVOLGIMENTO DELLA VENDITA

Esame delle offerte

Il giorno **28.10.2025** alle ore **15.00** e ss. presso lo studio del Liquidatore Giudiziale, alla presenza delle parti e degli offerenti, si procederà all'apertura delle buste, all'esame delle eventuali offerte ed alla delibera sulle stesse.

Offerte inefficaci

Saranno considerate inefficaci:

- le manifestazioni d'interesse pervenute oltre il termine indicato nel presente avviso;
- le offerte inferiori al prezzo base indicato nell'invito, pari ad euro 100.000,00;
- le offerte non accompagnate da cauzione prestata con le modalità sopra indicate.

Modalità di aggiudicazione

a. Pluralità di offerte valide

In caso di presentazione per quel lotto di più offerte valide il Liquidatore Giudiziale contestualmente inviterà comunque tutti i soggetti interessati ad una gara sull'offerta più alta.

Alla gara potranno partecipare tutti gli offerenti e l'aumento minimo obbligatorio dovrà essere pari all'importo di euro 2.000,00 (duemila/00).

All'esito della gara il Liquidatore Giudiziale aggiudicherà il bene a favore del miglior offerente.

Se la gara non potrà aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti il Liquidatore Giudiziale disporrà la vendita a favore del miglior offerente ed in caso di più offerte dello stesso valore, a favore di colui che ha presentato l'offerta per primo. Ove il Liquidatore Giudiziale, in presenza di più offerte, ritenga di non disporre di elementi sufficienti per stabilire quale sia l'offerta migliore provvederà a rimettere gli atti al Giudice.

b. Nessuna offerta valida

In mancanza di offerte valide il Liquidatore Giudiziale disporrà la vendita a favore dei soggetti che hanno fatto pervenire agli organi della procedura la proposta di acquisto di cui in premessa.

Offerenti non aggiudicatari

Agli offerenti che non risultano aggiudicatari, sarà restituito l'assegno depositato come cauzione, con ritiro a carico degli stessi presso lo studio del Liquidatore Giudiziale previo appuntamento.

ADEMPIMENTI SUCCESSIVI ALL'AGGIUDICAZIONE

PRECISAZIONI SULLE MODALITÀ DI VENDITA

L'unico offerente la cui proposta viene ritenuta accolta ovvero il miglior offerente in caso di gara diverrà "aggiudicatario provvisorio". Qualora non pervenga al Liquidatore Giudiziale, ai sensi dell'art. 107, co. 4, L.F., un'offerta irrevocabile di acquisto migliorativa per un importo non inferiore al prezzo offerto maggiorato del 10% nei dieci (10) giorni successivi, l'aggiudicazione diverrà DEFINITIVA. Se, viceversa, vi saranno offerte migliorative il Liquidatore Giudiziale provvederà a fissare un nuovo ed unico esperimento di vendita, seguendo le modalità del presente avviso, stabilendo il prezzo base pari all'offerta più alta pervenuta. Nel caso in cui i precedenti concorrenti, verificata l'esistenza dell'offerta migliorativa, vogliano procedere ad ulteriore offerta, saranno tenuti ad integrare e/o versare la cauzione sul nuovo prezzo base.

Il Liquidatore Giudiziale, comunque, può sempre esercitare la propria discrezionalità nel sospendere la vendita e di riaprire la gara oppure continuare il procedimento; è in ogni caso riservata al Giudice Delegato la facoltà di esercitare i poteri previsti dall'art. 108 L.F.

Modalità di versamento del saldo del prezzo e delle spese a carico dell'aggiudicatario

L'aggiudicatario del bene dovrà provvedere al pagamento del saldo del prezzo, detratta la cauzione già versata, di tutti gli oneri fiscali e le imposte dovute, spese di trascrizione, diritti di cancelleria e marche e quant'altro necessario per remissione, registrazione e trascrizione dell'atto definitivo di trasferimento e relative vulture catastali, entro il termine perentorio di novanta (90) giorni dall'aggiudicazione definitiva. L'adempimento dovrà effettuarsi secondo le seguenti alternative modalità: **i)** a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato a "Concordato Preventivo n. 3/2018 F.lli Boldri di Boldri Renzo e Tulio & c. s.n.c.", **ii)** tramite bonifico bancario da effettuarsi sul c/c n. 000000253722 aperto presso la Banca di Pisa e Fornacette Credito Cooperativo, sede di Fornacette (PI), ABI 08562, CAB 70910, IBAN: IT67G0856270910000000253722, intestato a "Concordato Preventivo n. 3/2018 F.lli Boldri di Boldri Renzo e Tulio & c. s.n.c."; in quest'ultima ipotesi la prova dell'avvenuto versamento del saldo prezzo sarà costituita dall'accreditamento delle somme sul conto corrente indicato nel presente avviso e, ove necessario, dalla presentazione in originale del mod. F23.

In caso di mancato versamento del prezzo nei termini stabiliti, il Liquidatore Giudiziale rimetterà gli atti al Giudice per i provvedimenti conseguenti (dichiarazione di decadenza, perdita della cauzione nonché pronuncia della condanna al risarcimento per danno arrecato alla procedura).

Pagamento del prezzo mediante finanziamento

I partecipanti alla vendita hanno la possibilità di avvalersi di finanziamenti ipotecari per il pagamento del prezzo in caso di aggiudicazione della vendita stessa, inserendo preventivamente tale richiesta nella domanda di partecipazione. A tal fine i soggetti interessati:

- potranno rivolgersi 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;
- i partecipanti alla vendita potranno contattare la banca prescelta almeno quarantacinque (45) giorni prima della presentazione dell'offerta, per consentire lo svolgimento dell'istruttoria bancaria di fido, il cui esito positivo andrà comunicato al partecipante della vendita in tempo utile per la formulazione dell'offerta. In caso di aggiudicazione, nell'atto definitivo di trasferimento sarà conseguentemente fatta menzione, ai sensi e per gli effetti dell'art. 585 ultimo comma c.p.c., che il pagamento è avvenuto mediante erogazione del finanziamento e versamento delle somme direttamente alla procedura.

Offerta per persona da nominare

Nel caso di Avvocato che presenti l'offerta per persona da nominare, egli dovrà dichiarare presso lo studio del Liquidatore Giudiziale nei tre (3) giorni successivi dall'aggiudicazione il nome della persona per la quale ha fatto offerta, depositando il mandato.

Comunicazione di eventuali agevolazioni fiscali

Entro cinque (5) giorni dall'aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà far pervenire al Liquidatore Giudiziale la documentazione in originale necessaria all'applicazione di eventuali regimi fiscali privilegiati.

Si informa che il Decreto c.d. "Salva Banche" (D.L. n. 18/2016 recante misure urgenti per il settore del credito) ha introdotto disposizioni dirette ad agevolare la vendita di immobili in esito a procedure esecutive.

CONDIZIONI DI VENDITA

La vendita sarà compiuta nello stato di fatto e di diritto in cui si trova il bene, anche in relazione alla L. n. 47/1985 e sue successive modificazioni e integrazioni nonché al D.P.R. n. 380/2001, a corpo e non a misura, con tutte le eventuali pertinenze, accessori, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, apparenti e non. La vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo.

L'aggiudicatario definitivo potrà, ove ne ricorrano i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli art. 40, co. 6, della L. n. 47/1985 e 46, co. 5, del D.P.R. n. 380/2001.

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 e 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 del bene.

L'atto definitivo di trasferimento avverrà con atto pubblico, con oneri e spese a carico dell'aggiudicatario.

L'espletamento delle formalità di cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie e di qualsiasi altra iscrizione o trascrizione pregiudizievole, avverrà a cura e spese della procedura concorsuale.

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 e, ove dovuto, l'Attestato di Prestazione Energetica (APE). Per quanto qui non previsto, si applicheranno le vigenti disposizioni di legge. La descrizione dell'immobile in vendita è effettuata sulla base della relazione tecnica d'ufficio e relativi allegati redatta dalla Dott.ssa Maria Mazzanti. La partecipazione degli offerenti implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nella predetta relazione e nei suoi allegati.

Consultazione della documentazione

Maggiori informazioni potranno essere assunte gratuitamente dal sito www.astegiudiziarie.it – www.tribunale.pisa.it, www.pisa.astagiudiziaria.com e sul portale delle vendite pubbliche www.pvp.giustizia.it; compresa la perizia di stima dell'immobile indicato, il Tribunale competente (Pisa) e il numero della procedura concorsuale (C.P. 3/2018) o richieste via email all'indirizzo PEC del Liquidatore Giudiziale simonedelvita@pec.odcecpisa.it oppure nelle due settimane antecedenti la vendita, presso lo studio del Liquidatore Giudiziale posto in Casciana Terme Lari (PI), P.za San Martino n. 5, previo appuntamento (tel. 0587/645090).

Eventuali visite all'immobile dovranno essere previamente concordate con il Liquidatore Giudiziale secondo le seguenti alternative modalità: **i)** richiesta via email all'indirizzo PEC del Liquidatore Giudiziale simonedelvita@pec.odcecpisa.it; **ii)** richiesta previo appuntamento telefonico (tel. 0587/645090).

AVVERTENZA AI SENSI DEL D.LGS. N. 196/2003

Ai sensi dell'art. 13 del D. Lgs. n. 196/2003, come modificato dal D. Lgs. n. 101/2018, 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 Giudiziale, il Comitato dei Creditori ed i concorrenti che partecipano alla vendita;
- il soggetto preposto alla raccolta dei dati è la procedura concorsuale.

Casciana Terme Lari, 06.08.2025

Il Liquidatore Giudiziale
Dott. Simone Del Vita