

**TRIBUNALE DI PISA****UFFICIO FALLIMENTI****AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE****CONCORDATO N. 41/2015****Giudice Delegato: Dott. Marco Zinna****Commissario Giudiziale: Dott. Alberto Lang****Liquidatore Giudiziale: Dott. Federico Nocchi**

Il sottoscritto Dott. Federico Nocchi, con studio in Pontedera (PI), via Sacco e Vanzetti n. 54, Liquidatore Giudiziale del Concordato Preventivo in epigrafe,

-visto l'art.182 L.F. ed il richiamo agli articoli da 105 a 108 ter L.F.;

**AVVISA**

che il **giorno 15 luglio ore 10:00**, in Pontedera (PI), via Sacco e Vanzetti n. 54, presso lo studio del Liquidatore Giudiziale del Concordato Preventivo sopra ascritto, si procederà alla

**VENDITA**

dei beni in appresso descritti e nelle condizioni di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, anche in relazione alla Legge n. 47/1985 e sue successive modificazioni e integrazioni,

**LOTTO UNICO:**

Piena proprietà di n. 5 terreni edificabili rientranti nella c.d. "Area Noghere" ed ubicati in Muggia (TS) presso la zona industriale di Aquilina, affacciata sul golfo di Trieste.

Essi risultano identificati al Catasto Terreni nel predetto Comune di Muggia al foglio 19 pp.cc.nn.129/5, 129/8, 129/10, 129/11 e 129/12 (contigui tra loro) per una superficie totale di 96.797 mq.

**Dati Catastali**

Di seguito quanto censito all'Agenzia del Territorio di Muggia al Catasto Fabbricati del Comune di Muggia:

- Foglio Mappa 19 - p.c.n.129/5 -ente urbano -superficie mq.13.236
- Foglio Mappa 19 - p.c.n.129/8 -ente urbano -superficie mq. 58.754
- Foglio Mappa 19 - p.c.n.129/10 -area fabbricato demolito -superficie mq. 1.663
- Foglio Mappa 19 - p.c.n.129/11 -cortile -superficie mq. 36
- Foglio Mappa 19 - p.c.n.129/12 -area fabbricato demolito -superficie mq. 23.108

Per una superficie totale del lotto immobiliare di mq. 96.797.

I terreni risultano inoltre iscritti nelle seguenti PP.TT.:

- *Partita Tavolare 7709 del C.C. di Muggia, corpo tavolare 2°*, descritto come:

p.c.n.129/5- urbana di mq.13.236.

La proprietà risulta allibrata, in base al verbale di assemblea straordinaria della società ██████████ dd.20/07/2016, pres.27/07/2016 G.N.8561, a nome di ██████████ con sede a Pisa.

In base all'atto di compravendita dd.17/12/1987, pres.24/12/1987 G.N.12284, è intavolato il diritto di servitù di passaggio a piedi e con veicoli di qualsiasi genere, per accedere attraverso gli ingressi attualmente esistenti, a peso della p.c.n.129/5 in c.t.2 limitatamente al tratto "a-b-c-d-a" in righette nel piano prot. cat.n.1281/1988, ed a favore della p.c.n.129/4 in P.T. 5361;

- *Partita Tavolare 7712 del C.C. di Muggia, corpo tavolare 1°*, descritto come:

p.c.n.129/8 - ente urbano di mq.58.754.

La proprietà risulta allibrata, in base al verbale di assemblea straordinaria della società ██████████ dd.20/07/2016, pres.27/07/2016 G.N.8561, a nome di ██████████ con sede a Pisa.

Sulla P.T. non risultano iscritti aggravati;

- *Partita Tavolare 7716 del C.C. di Muggia, corpo tavolare 1°* descritto come: p.c.n.129/10- ente urbano di mq.1.663.

La proprietà risulta allibrata, in base al verbale di assemblea straordinaria della società ██████████ dd.20/07/2016, pres.27/07/2016 G.N.8561, a nome di ██████████ con sede a Pisa.

Sulla P.T. non risultano iscritti aggravati;

- *Partita Tavolare 5471 del C.C. di Muggia, corpo tavolare 2°*, descritto come:

p.c.n.129/11 -ente urbano di mq.:36

p.c.n.129/12 -ente urbano di mq. 23.108

La proprietà risulta allibrata, in base al verbale di assemblea straordinaria della società ██████████ dd.20/07/2016, pres.27/07/2016 G.N.8561, a nome di ██████████ con sede a Pisa.

In base al piano prot. cat.n.32794/2006, pres.16/08/2006 G.N.12155, è intavolato il diritto di servitù attiva sub G.N.3029/2004 (G.N.1009/1924, G.N.2444/1960, G.N.4102/1967, G.N.5243/1996 e G.N.450/2004) a favore delle pp.cc.nn.129/11 e 129/12 in c.t. 2°;

Per ulteriori dati e/o informazioni si rimanda alla perizia di stima redatta dal dott. Giuseppe Rotunno, nonché all'elaborato peritale "Caratterizzazione ed accertamento ambientale – Area ex Raffineria ██████████

Noghere Lotti LN2 e LN3" redatto in data 21 dicembre 2021 dal dott. Francesco Del Gaia, entrambi disponibili tra gli allegati on line sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e presso lo studio del Liquidatore Giudiziale

**Si precisa che il Liquidatore Giudiziale, la ██████████ e gli Organi della Procedura non si assumono alcuna responsabilità in ordine alla veridicità, completezza e aggiornamento della documentazione messa a disposizione essendo onere dell'offerente la preventiva verifica della condizione dei beni, se del caso anche richiedendo una visita in sito, da concordare con il Liquidatore Giudiziale.**

Il Lotto Unico è posto in vendita senza incanto alle seguenti condizioni base proposte dall'Autorità di Sistema Portuale del Mare Adriatico Orientale Porti di Trieste e Monfalcone:

➤ **PREZZO BASE D'ASTA per la vendita competitiva:**

Euro 1.134.000,00 (Euro unmilionecentotrentaquattromila/00) con pagamento in un'unica soluzione alla data di sottoscrizione dell'atto di compravendita all'esito dell'aggiudicazione definitiva;

➤ **Qualora l'offerente risulti un soggetto diverso da Enti Pubblici o soggetti a partecipazione pubblica maggioritaria, la Cauzione è fissata in Euro 113.400,00 pari al 10% del valore del prezzo base d'asta (centotredicimilaquattrocento/00);**

➤ **Aumento minimo obbligatorio in caso di gara Euro 15.000, (Euro quindicimila/00).**

Ai sensi dell'art.107 L.F. si precisa che tutte le attività, saranno effettuate da parte del Dott. Federico Nocchi Liquidatore Giudiziale del Concordato Preventivo n. 41/2015.

## A. PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

### Soggetti legittimati a presentare offerte

Alla vendita può partecipare chiunque, di persona o a mezzo di procuratore legale, anche a norma dell'articolo 579, ultimo comma, c.p.c. Se all'asta non compare personalmente chi ha sottoscritto l'offerta, la persona che si presenta alla gara deve essere munita di procura speciale conferita con atto pubblico.

### Modalità di presentazione delle offerte

Le offerte di acquisto dovranno essere presentate entro le ore 12.00 del giorno che precede la vendita, in busta chiusa, secondo le seguenti modalità:

1. **Consegna a mano** presso Liquidatore Giudiziale Dott. Federico Nocchi  
c/o Studio Polidori & Nocchi Associati  
Via Sacco e Vanzetti, 54 - 56025 Pontedera (PI)

Colui che presenta la busta può essere soggetto diverso dall'offerente.

2. **Invio a mezzo posta prioritaria** all'indirizzo sopra indicato, purché la busta pervenga entro e non oltre il medesimo termine di cui in premessa.

In entrambi i casi, farà fede la data e l'orario di ricezione della busta presso lo studio.

All'esterno della busta dovranno essere annotate, a cura del Liquidatore Giudiziale, le generalità di chi la deposita, il numero della Procedura (C.P. Concordato Preventivo 41/2015), la data e l'ora del deposito, la data fissata per la vendita.

#### **Contenuto dell'offerta e documenti da allegare**

Le offerte non saranno efficaci se pervenute oltre il termine stabilito. Le offerte, corredate da marca da bollo da euro 16,00, dovranno contenere:

- il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico dell'offerente, copia di un documento d'identità in corso di validità. Nel caso di più offerenti per uno stesso lotto, essi potranno predisporre una sola offerta d'acquisto, completa delle generalità di ciascuno e sottoscritta da tutti, allegando anche una copia del documento di identità per ciascun offerente. Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche le generalità del coniuge. Nel caso in cui i coniugi in comunione intendano acquisire il bene fuori dalla comunione occorre che venga rilasciata espressa dichiarazione a firma di entrambi. Qualora l'offerente sia un minore, e/o un interdetto e/o un inabilitato, l'offerta dovrà essere sottoscritta da chi ne esercita la potestà, la tutela o la curatela, e dovrà essere allegata all'offerta copia autentica del provvedimento giudiziale dell'autorizzazione all'acquisto. Qualora l'offerente 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 offerente fornendo nel contempo prova della propria legittimazione ad agire in nome e per conto della persona giuridica medesima, allegando all'offerta il certificato della Camera di Commercio in originale e visura camerale aggiornata;

- i dati identificativi dei beni rientranti nel Lotto Unico per il quale l'offerta è proposta, da accompagnarsi ad espressa dichiarazione di accettazione degli stessi "visti e piaciuti" nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, nonché di rinuncia a far valere in futuro nei confronti della Teseco Srl e degli Organi della Procedura qualsiasi eccezione e/o pretesa e/o richiesta e/o contestazione e/o eventuale riduzione di prezzo e delle garanzie offerte, in particolare in ordine alla sussistenza e/o consistenza di oneri di tipo economico/amministrativo connessi alla necessità di eseguire interventi di bonifica delle aree coinvolte.

In particolare la cessione dei beni avverrà nello stato di fatto e di diritto in cui i beni stessi si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, diritti, oneri ed obblighi derivanti da contratti in essere, dalla Legge, dalle prescrizioni di PP.AA., servitù attive e passive, oneri, canoni e vincoli.

La presentazione dell'offerta implica specifica accettazione e conoscenza della situazione di fatto dei beni, nonché di quella edilizia, urbanistica, ambientale ed amministrativa dei beni stessi.

La vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi o mancanza di qualità o difformità dei beni nonché oneri e obblighi di qualsiasi genere, ovvero derivanti dall'eventuale necessità di adeguamento

degli stessi e/o di pertinenze e/o di impianti alle leggi vigenti e/o a regolamenti e/o a prescrizioni di PP.AA., anche se occulti o comunque non evidenziati in perizia e/o nella Documentazione Ambientale, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, né legittimeranno l'acquirente ad azioni o a far valere pretese o diritti di sorta nei confronti del Liquidatore Giudiziale, della Teseco Srl e degli Organi della Procedura, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni. Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

• l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al prezzo base indicato nell'avviso di vendita, a pena di inefficacia dell'offerta, 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. L'offerta, qualora presentata da un soggetto diverso da Enti Pubblici o soggetti a partecipazione pubblica maggioritaria, sarà ritenuta valida, solo se accompagnata dal deposito della cauzione di importo pari ad Euro 113.400,00 (centotredicimilaquattrocento/00), effettuato a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato a "Concordato Preventivo 41/2015", che dovrà essere inserito nella busta, o tramite bonifico bancario da effettuarsi sul conto corrente avente IBAN: IT41D0832570910000000184507, intestato alla procedura ed aperto presso la BCC Banco Fiorentino – Mugello Impruneta Signa, agenzia Fornacette pervenuto sul conto della procedura stessa 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 l'offerente intenda avvalersene e ne possenga i requisiti, di regimi fiscali agevolati per la tassazione del decreto di trasferimento; tali requisiti dovranno essere certificati allegandoli ad un'istanza a parte che dovrà essere predisposta dall'aggiudicatario al momento del decreto di trasferimento stesso;

• l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima, dell'elaborato peritale "Caratterizzazione ed accertamento ambientale – Area ex Raffineria Aquila – Teseco Srl Noghère Lotti LN2 e LN3" redatto dal dott. Francesco Del Gaia e del presente avviso di vendita, documenti visionabili anche sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e di accettare incondizionatamente il contenuto degli stessi documenti;

• non saranno ammesse singole offerte che riguardano più lotti.

#### **Irrevocabilità dell'offerta**

L'offerta d'acquisto, una volta presentata, è irrevocabile ai sensi dell'articolo 571 comma 3 c.p.c..

### **B. MODALITÀ DI SVOLGIMENTO DELLA VENDITA**

#### **Esame delle offerte**

Il giorno 15 luglio 2025 alle ore 10.00 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 offerte pervenute oltre il termine indicato nel presente avviso;
- le offerte inferiori rispetto al prezzo base indicato nell'avviso;
- le offerte non accompagnate da cauzione prestata con le modalità sopra indicate;
- offerte per titolo diverso dall'acquisto;
- offerte condizionate.

Al riguardo si informa che lo studio effettua il seguente orario: dal lunedì al venerdì dalle ore 8.30 alle ore 13:00 e dalle ore 15.00 alle ore 18:30.

**Modalità di aggiudicazione**

**a. Unica offerta valida di importo pari o superiore al prezzo base.**

In caso di presentazione per quel lotto di una sola offerta valida di importo pari o superiore al prezzo base la stessa sarà senz'altro accolta (anche in caso di mancata presenza al momento dell'apertura delle buste dell'offerente).

**b. Pluralità di offerte valide**

In caso di presentazione per quel lotto di più offerte valide il Liquidatore Giudiziale contestualmente inviterà comunque tutti gli offerenti ad una gara sull'offerta più alta (che potrebbe essere anche quella formulata dall'offerente non presente al momento dell'apertura delle buste).

Alla gara potranno partecipare tutti gli offerenti e l'aumento minimo obbligatorio dovrà essere pari all'importo sopra indicato.

All'esito della gara il Liquidatore Giudiziale aggiudicherà il bene a favore del miglior offerente, valutato secondo le modalità descritte al paragrafo PREZZI BASE.

Se la gara non potrà aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti il Liquidatore Giudiziale disporrà la vendita a favore del migliore 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 la migliore offerta provvederà a rimettere gli atti al Giudice.

**d. Nessuna offerta valida**

In mancanza di offerte valide il Liquidatore Giudiziale dichiarerà la chiusura delle operazioni e procederà ad un nuovo esperimento di vendita.

**Offerenti non aggiudicatari**

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

**C. 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 c. 4 L.F., un'offerta irrevocabile d'acquisto migliorativa per un importo non inferiore al prezzo offerto maggiorato del 10% nei 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.

Restano ferme, anche ai fini del calcolo della maggiorazione del 10% (nel senso che il prezzo maggiorato verrà riespresso a valori attuali nel caso di offerte con pagamento dilazionato) le modalità di calcolo indicate nel paragrafo PREZZI 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 (qualora prevista), nonché 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 del Decreto di Trasferimento e relative voltture catastali, entro e non oltre il termine di 90 giorni dalla data dell'aggiudicazione, termine entro il quale dovrà essere stipulato l'atto di compravendita. L'adempimento dovrà effettuarsi mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "Concordato Preventivo 41/2015", ovvero mediante versamento sul conto corrente avente IBAN: IT41D0832570910000000184507, intestato alla procedura ed aperto presso BCC Banco Fiorentino – Mugello Impruneta Signa, agenzia Fornacette.; 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.

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).

#### **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 3 (tre) giorni successivi dall'aggiudicazione il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando il mandato.

#### **Comunicazione di eventuali agevolazioni fiscali**

Entro 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. 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.

#### **D. CONDIZIONI DI VENDITA**

L'atto di definitivo trasferimento avverrà con atto pubblico, con oneri e spese, anche per imposte tasse e quant'altro, 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 di ufficio e relativi allegati redatta dal dott. Giuseppe Rotunno, nonché dell'elaborato peritale "Caratterizzazione ed accertamento ambientale – Area ex Raffineria [REDACTED] Noghère Lotti LN2 e LN3" redatto in data 21 dicembre 2021 dal dott. Francesco Del Gaia La partecipazione degli offerenti implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nelle predette relazioni e nei loro allegati.

#### **Consultazione della documentazione**

Maggiori informazioni potranno essere assunte gratuitamente dal sito [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) compresa la perizia di stima degli immobili indicando il Tribunale competente (Pisa) e il numero della procedura concorsuale (R.F. n 41/2015) o richieste via mail all'indirizzo del Liquidatore Giudiziale

[nocchi@studiodorinocchi.com](mailto:nocchi@studiodorinocchi.com) oppure nelle due settimane antecedenti la vendita, presso lo studio del Liquidatore Giudiziale, previo appuntamento (tel 0587/54430).

E' inoltre consentito all'offerente, previo accordo col Liquidatore Giudiziale, la visita del sito secondo modalità da concordare entro e non oltre i cinque giorni antecedenti la scadenza per la presentazione delle offerte.

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 i beni immobili 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 ed i concorrenti che partecipano alla vendita;
- il soggetto preposto alla raccolta dei dati è la procedura concorsuale.

Pontedera, \_\_\_\_\_

Il Liquidatore Giudiziale

*Dott. Federico Nocchi*



