

AVVISO DI VENDITA MEDIANTE PROCEDURA COMPETITIVA

CONCORDATO PREVENTIVO N. 6/2019 – TRIBUNALE DI PISA

GIUDICE DELEGATO: Dott. Marco Zinna

COMMISSARIO GIUDIZIALE: Dott.ssa Carlotta Curini

LIQUIDATORE GIUDIZIALE: Rag. Lando Franchi

Si rende noto che il giorno 16/04/2026 alle ore 10:00 presso lo Studio del Rag. Lando Franchi in Pisa, Via Scornigiana n. 58 avanti il Liquidatore Giudiziale Rag. Lando Franchi si procederà alla vendita tramite

PROCEDURA COMPETITIVA

Dei seguenti beni immobili iscritti all'attivo del Concordato suddetto come meglio descritti nella perizia di stima redatta dal C.T.U. incaricato dal Tribunale di Pisa depositata presso il Tribunale di Pisa e così distinti in un unico lotto:

LOTTO 1

Così composto:

Descrizione:

- Edificio rurale isolato in prossimità della via della Collinella e ad essa collegato tramite strada podereale di altra proprietà gravata da diritto di passo. L'immobile, circondato da un ampio resede di pertinenza esclusiva, ha un tetto a falde ed è composto al piano terra da piccolo ingresso centrale, ampio soggiorno, cucina-pranzo, ripostiglio sottoscala oltre a un locale "grotta" ricavato nel tufo della collina. Mediante una scala a rampa unica si accede al piano superiore composto da disimpegno di arrivo, studio con grande camino, tre camere, ulteriore disimpegno, w.c., bagno, ripostiglio e piccolo terrazzo. All'esterno si trovano un forno con loggiato antistante e un locale di deposito di piccole dimensioni distaccato dal fabbricato principale.

Tipologia immobile:	Casa colonica Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 69, Part. 241, Categoria A4	Superficie	234,78 mq
----------------------------	--	-------------------	-----------

- Rudere di un preesistente annesso agricolo costituito da sei pilastri in mattoni e da porzioni di muri perimetrali bassi. Il rudere, originariamente coperto da un tetto a due falde non più esistente, è completamente invaso dalla vegetazione.

Tipologia immobile:	Rudere Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 69, Part. 265, Sub. 1, Categoria F2	Superficie	173,05 mq
----------------------------	--	-------------------	-----------

- Terreni agricoli nelle immediate adiacenze dell'edificio rurale della stessa proprietà. Il terreno si estende in buona parte lungo il pendio della collina ed è parzialmente ricoperto da boscaglia.

Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 69, Part. 127, Qualità Vigneto	Superficie	9300,00 mq
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 69, Part. 128, Qualità Bosco ceduo	Superficie	1130,00 mq
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 69, Part. 129, Qualità Vigneto	Superficie	510,00 mq
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 69, Part. 130, Qualità Frutteto	Superficie	450,00 mq
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 69, Part. 131, Qualità Seminativo	Superficie	170,00 mq
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 69, Part. 132, Qualità Seminativo arborato	Superficie	11410,00 mq
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 69, Part. 133, Qualità Vigneto	Superficie	3150,00 mq

Prezzo base d'asta: **Euro 226.508,72 €** (rilanci minimi in aumento di Euro 2.000,00).

LOTTO 2

Fondo catastalmente individuato come autorimessa facente parte di un edificio di antica costruzione nel centro storico di Peccioli. L'unità immobiliare è costituita da un vano principale direttamente accessibile dalla strada e da un retrostante vano più piccolo dalla forma irregolare in condizioni molto precarie. Il fondo è inutilizzato da molti anni.

Tipologia immobile:	Fondo Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 111, Sub. 1, Categoria C6, Graffato part. 117	Superficie	33,30 mq
----------------------------	---	-------------------	----------

Prezzo base d'asta: **Euro 13.928,18 €** (rilanci minimi in aumento di Euro 2.000,00).

LOTTO 7Descrizione:

- Area urbana costituita da un piccolo appezzamento agricolo adibito a uliveto, in forte pendio e nelle immediate vicinanze del centro storico di Peccioli.

Tipologia immobile:	Area urbana Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 1291, Sub. 8, Categoria F1	Superficie	472,00 mq
----------------------------	--	-------------------	-----------

- Area urbana di ridotte dimensioni costituita da porzione della particella 1291; nel sottosuolo è collocato un depuratore predisposto per un'eventuale edificazione futura sulla particella 1291 di cui l'area in esame fa parte.

Tipologia immobile:	Area urbana Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 1291, Sub. 2, Categoria F1	Superficie	16,00 mq
----------------------------	--	-------------------	----------

Prezzo base d'asta: **Euro 1.020,00 €** (rilanci minimi in aumento di Euro 200,00).

Condizioni di vendita

Maggiori informazioni sulla descrizione degli immobili, ivi compresa la loro regolarità/destinazione urbanistica, potranno essere reperite nella perizia di stima redatta dalla Arch. Sainati Fabrizio, depositata presso la Cancelleria del Tribunale di Pisa e disponibile anche presso il Liquidatore

Giudiziale, nonché consultabile sui siti <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it> - www.astegiudiziarie.it e www.tribunale.pisa.giustizia.it.

Gli immobili necessitano di richiesta d'abitabilità, tali spese saranno a completo carico dell'acquirente.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova, come descritto nella citata perizia di stima con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, regioni ed azioni, servitù attive e passive, a corpo e non a misura; trattandosi di vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o la mancata qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo.

Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o di difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere, ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici o quelli derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati nelle perizie, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nelle valutazioni dei beni.

Trattandosi di vendita forzata, la vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità ex art. 2922 c.c., anche con riferimento alla L. n. 47/85 e successive modifiche, nonché al D.P.R. n. 380/2001, a vincoli o servitù, abitabilità, licenze, permessi, e autorizzazioni di qualsivoglia genere, nonché alle disposizioni in materia di sicurezza dei luoghi e degli impianti ivi esistenti; eventuali adeguamenti per difformità alle prescrizioni di legge, ad atti della PA e regolamenti saranno ad esclusivo carico dell'aggiudicatario.

Gli immobili e gli altri beni iscritti in pubblici registri, saranno liberati da iscrizioni ipotecarie e da eventuali vincoli e gravami. A tal proposito si precisa che la liberazione sarà effettuata con provvedimento del Giudice Delegato, ai sensi e nei modi di cui all'art. 108, II° comma, L.F..

Gli immobili vengono posti in vendita senza incanto alle seguenti condizioni:

Prezzo base:

Il prezzo base è distinto e dettagliato nei singoli lotti.

Rilanci minimi:

I rilanci minimi sono dettagliati nei singoli lotti.

Cauzione:

La cauzione da depositare contestualmente alla presentazione dell'offerta è pari al **10% del prezzo offerto**.

Aumento minimo obbligatorio in caso di gara:

In caso si debba procedere alla gara tra gli offerenti i rilanci in aumento non potranno essere inferiori a quanto descritto per singolo lotto.

Ai sensi dell'art. 107 L.F. si precisa che tutte le attività saranno effettuate da parte del Rag. Lando Franchi, Liquidatore Giudiziale del Concordato Preventivo n. 6/2019.

Soggetti legittimati a presentare offerte

Alla vendita può partecipare chiunque, di persona o a mezzo procuratore legale, anche a norma dell'art. 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 della domanda di partecipazione alla procedura competitiva

Gli interessati potranno presentare in busta chiusa le istanze di partecipazione alla vendita, distinte per lotti, presso lo Studio del Rag. Lando Franchi, in Pisa, Via Scornigiana n. 58, **entro le ore 17.00 del giorno lavorativo (escluso sabato e domenica) che precede la vendita**.

All'esterno della busta dovrà essere annotato a cura del Liquidatore Giudiziale o di un Suo incaricato, le generalità di chi deposita (che potrà essere anche persona diversa dall'offerente), il numero della procedura (CP. N. 6/2019), la data e l'ora del deposito, la data fissata per la vendita.

Il tempestivo recapito dell'offerta rimane a esclusivo carico dell'offerente. Al riguardo faranno fede unicamente le registrazioni di ricezione eseguite dal Liquidatore Giudiziale e/o da un Suo incaricato.

Nulla potrà essere imputato al Liquidatore Giudiziale per il ritardo o per la mancata consegna da parte del soggetto prescelto dall'offerente.

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 lo 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 indicate anche le generalità del coniuge. Nel caso in cui i coniugi in comunione intendano acquisire il bene fuori della 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 di 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;

- dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta, da esprimersi anche con la semplice indicazione del numero del Concordato Preventivo e del lotto prescelto per l'offerta stessa, così come indicate nel presente avviso di vendita;
- l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore all'offerta minima indicata nell'avviso di vendita, a pena di inefficacia dell'offerta, del tempo di pagamento (che non potrà comunque essere superiore a novanta (90) giorni dall'aggiudicazione definitiva) e delle relative modalità di pagamento, nonché di ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta. L'offerta sarà inoltre ritenuta valida, solo se accompagnata dal deposito della cauzione di importo pari al 10% del prezzo offerto, effettuato a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato a "C. P. Almas S.r.l. n. 6/2019", che dovrà essere inserito nella busta contenente l'offerta;
- non saranno ammesse singole offerte riguardanti più lotti;
- 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 e del presente avviso di vendita, documenti visionabili anche sui siti internet <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it> - www.astegiudiziarie.it - www.tribunale.pisa.giustizia.it, e di accettare incondizionatamente il contenuto degli stessi documenti.

Irrevocabilità dell'offerta:

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

Modalità di svolgimento della venditaEsame delle offerte

Il giorno 16/04/2026 dalle ore 10:00, 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 di oltre un quarto al prezzo base indicato nell'avviso e comunque inferiori all'offerta minima là dove prevista;
- Le offerte non accompagnate da cauzione prestata con le modalità sopra indicate.

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 e aggiudicata (anche in caso di mancata presenza al momento dell'apertura delle buste dell'offerente).

- b. Unica offerta valida di importo inferiore al prezzo base, ma pari o superiore all'offerta minima dove prevista

In caso di presentazione per quel lotto di una sola offerta valida di importo inferiore al prezzo base, ma pari o superiore all'offerta minima il Professionista Delegato trasmetterà gli atti al Giudice ai fini delle valutazioni da parte di quest'ultimo ai sensi della disposizione di cui all'art. 572 c.p.c..

- c. 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, anche nel caso in cui la miglior offerta risulti pari al prezzo base.

Se la gara non potrà aver luogo per mancanza sul luogo prestabilito 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 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, con ritiro a carico degli stessi presso lo studio del Liquidatore Giudiziale previo appuntamento.

Adempimenti successivi all'aggiudicazione

Precisazione 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, invitando i nuovi offerenti ed i precedenti concorrenti 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 prezzo e delle spese a carico dell'aggiudicatario

L'aggiudicatario del bene dovrà provvedere al pagamento del saldo prezzo, detratta la cauzione già versata di tutti gli oneri fiscali e le imposte dovute, spese di trascrizione, diritti di cancelleria, marche e quant'altro necessario per remissione, registrazione e trascrizione dell'atto pubblico e relative vulture catastali, entro il termine perentorio di 90 (novanta) giorni dall'aggiudicazione definitiva.

Il trasferimento della proprietà a favore dell'aggiudicatario avverrà a rogito del Notaio indicato dalla Procedura con spese a carico dell'acquirente, non prima di dieci giorni dalla comunicazione ex art. 107 c. 5 L. F..

A carico dell'aggiudicatario, all'atto dell'emissione dell'atto di trasferimento che avverrà per atto pubblico, sarà anche l'IVA se applicata, e il costo dell'atto notarile per il trasferimento della proprietà.

In caso di mancato versamento delle spese e imposte di cui sopra nei termini stabiliti, non si potrà effettuare il trasferimento del bene ed il Liquidatore Giudiziale rimetterà gli atti al Giudice Delegato.

L'adempimento del saldo prezzo dovrà effettuarsi:

- mediante assegno circolare intestato a C. P. Almas S.r.l. n. 6/2019;

ovvero

- versamento sul conto corrente a mezzo IBAN: IT97A0832525300000000302914 intestato alla procedura ed aperto c/o Banco Fiorentino – Mugello Impruneta Signa – Credito Cooperativo - Filiale La Fontina

In quest'ultima ipotesi la prova dell'avvenuto versamento al saldo prezzo sarà costituita dall'accreditamento delle somme sul conto corrente indicato nel presente avviso e ove necessario dalla presentazione in originale del modello 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 (www.tribunale.pisa.giustizia.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 45 (quarantacinque) giorni prima della presentazione dell'offerta, per consentire lo svolgimento dell'istruttoria bancaria di fido, il cui esito positivo andrà comunicato al partecipante alla vendita in tempo utile per la formulazione dell'offerta. In caso di aggiudicazione, nell'atto pubblico, sarà conseguentemente fatta menzione, ai sensi e per gli effetti dell'art. 585 ultimo comma c.p.c., che il pagamento del prezzo 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 3 (tre) giorni successivi all'aggiudicazione il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando il mandato.

Comunicazione di eventuali agevolazioni fiscali

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

Si informa che il decreto "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.

Condizioni di vendita

L'atto di definitivo trasferimento avverrà con atto pubblico notarile, con oneri e spese a completo carico dell'aggiudicatario. L'espletamento delle formalità di cancellazione delle trascrizioni, dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie e di qualsiasi altra iscrizione e/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 redatti dalla Arch. Sainati Fabrizio.

La partecipazione degli offerenti implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nella predetta relazione e nei suoi allegati oltre che del presente avviso di vendita.

Consultazione della documentazione

Maggiori informazioni potranno essere assunte presso il Liquidatore Giudiziale Rag. Lando Franchi, con Studio in Pisa, Via Scornigiana n. 58, tel. 050/980196, previo appuntamento o richieste via e-mail all'indirizzo info@landofranchi.it o PEC: lando.franchi@pec.odcecpisa.it, oltre che dai siti internet <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it> - www.astegiudiziarie.it - www.tribunale.pisa.giustizia.it.

Avvertenze ai sensi del Regolamento UE n. 2016/679

Ai sensi dell'art. 13 del Regolamento UE n. 2016/679 (GDPR 2016/679) con il presente avviso si informa che:

- i dati raccolti sono destinati alla necessità di promuovere il bene 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 Commissario Giudiziale, il Comitato dei Creditori, il Giudice Delegato ed i concorrenti che partecipano alla vendita;
- il soggetto preposto alla raccolta dei dati è la procedura concorsuale.

Pisa, li 03/02/2026

Il Liquidatore Giudiziale

Rag. Lando Franchi