

UFFICIO FALLIMENTI

AVVISO DI VENDITA MEDIANTE PROCEDURA COMPETITIVA

Quarto esperimento di vendita

CONCORDATO PREVENTIVO N. 1/2014 – TRIBUNALE DI PISA

GIUDICE DELEGATO: Dott. Marco Zinna

COMMISSARIO GIUDIZIALE: Dott.ssa Roberta Vaselli

LIQUIDATORE GIUDIZIALE: Rag. Lando Franchi

\*\*\*\*\*

Si rende noto che il giorno 27 maggio 2025 alle ore 11:00 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 immobili 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 6**

Descrizione: Unità immobiliare interrata ad uso sgombero in proprietà esclusiva della società concordataria posta in comune di Padova, Corso del Popolo n.c. 10.

La porzione immobiliare, destinata a magazzino e posta al piano interrato di un ampio fabbricato di tipo commerciale situato lungo Corso del Popolo, al n. 10 A, nel centro abitato del comune di Padova (PD), nelle immediate vicinanze della stazione ferroviaria. Il bene è totalmente privo di affaccio verso l'esterno e l'accesso è consentito esclusivamente da due locali di diversa proprietà attraverso scala interna.

Il locale è particolarmente penalizzato in quanto non ha accesso diretto dall'esterno, se non passando dal fondo limitrofo o tramite un pozzetto a botola posto lungo il corridoio del centro commerciale che occupa l'intero piano terra.

L'unità immobiliare si compone da ampio ambiente adibito a magazzino, privo di servizi igienici, impianto di riscaldamento, aerazione forzata ed areazione diretta con l'esterno.

Identificazione catastale:

Rappresentato all'Agenzia del Territorio di Padova, Catasto Fabbricati di Padova, al foglio di mappa 66 particella 327 sub 416, z.c. 1, categ. C/1, classe 7, superficie mq. 74, R.C. €. 1.677,76.

Prezzo base d'asta: **Euro 14.400,00** (rilanci minimi in aumento di Euro 1.000,00).

Offerta minima: Euro 10.800,00 (rilanci minimi in aumento di Euro 1.000,00).

\*\*\*\*\*

**Condizioni di vendita**

Maggiori informazioni sulla descrizione degli immobili, ivi compresa la loro regolarità/destinazione urbanistica, potranno essere reperite nelle perizie di stima redatte dall'Ing. Michele Aiello, depositate presso la Cancelleria del Tribunale di Pisa e disponibili anche presso il Liquidatore Giudiziale, nonché consultabili sui siti <https://venditepubbliche.giustizia.it/pvp/>, [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e [www.tribunale.pisa.it](http://www.tribunale.pisa.it).

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.

Offerta minima:

L'offerta minima è dettagliata 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. 1/2014.

**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 che precede la vendita (il giorno 26/05/2025)**

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. 1/2014), 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. Immobiliare Pistoia S.r.l. n. 1/2014", 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 posseda 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://venditepubbliche.giustizia.it/pvp/> - [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) - [www.tribunale.pisa.it](http://www.tribunale.pisa.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 vendita**

##### Esame delle offerte

Il giorno 27 maggio 2025 alle ore 11:00, 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 volture 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. Immobiliare Pistoia S.r.l. n. 1/2014;

ovvero

- versamento sul conto corrente a mezzo IBAN: IT34D0832525300000000148579 intestato alla procedura ed aperto c/o Banca di Pisa e Fornacette 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.it](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 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 delle relazioni tecniche di ufficio e relativi allegati redatte dall'Ing. Michele Aiello.

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 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](mailto:info@landofranchi.it) o PEC: [landofranchiprocedure@legalmail.it](mailto:landofranchiprocedure@legalmail.it), oltre che dai siti internet <https://venditepubbliche.giustizia.it/pvp/>, [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e [www.tribunale.pisa.it](http://www.tribunale.pisa.it).

## **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 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, lì 14 marzo 2025



Il Liquidatore Giudiziale

Rag. Lando Franchi

