

**TRIBUNALE DI PISA**

Concordato preventivo CONSEP SCARL

Procedura R.G. n. 29/2015

Giudice Delegato : **Dott. Marco Zinna**  
Liquidatore : **Rag. Stefano Stefanelli**

**INVITO AD OFFRIRE**

Il sottoscritto **Rag. Stefano Stefanelli**, con studio in Santa Croce Sull'Arno, Via Verdi n.18, nella sua qualità di Liquidatore Giudiziale della procedura di Concordato Preventivo n. 29/2015 CONSEP SCARL, rende noto che è pervenuta alla procedura un'offerta d'acquisto efficace ed irrevocabile per un corrispettivo pari ad € 3.043,50 (tremilazeroquarantatre/50) oltre spese, imposte e tasse, dovute in base alla legge tempo per tempo vigente, oltre spese per frazionamento ed oltre deposito cauzionale di € 1.000,00 e termine di pagamento del saldo prezzo di sessanta giorni dalla definitiva aggiudicazione del seguente bene:

**- LOTTO UNICO:****Lotto 1**

Descrizione del bene immobile come riportato nella perizia di stima redatta dal Geom Stefano Sartini, consultabile presso lo studio del sottoscritto e sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e [www.tribunale.pisa.it](http://www.tribunale.pisa.it).

Reliquario di terreno in fregio alla proprietà individuato da parte del mappale n. 541 di circa mq 550,00, di cui circa mq 250,00 praticamente inutilizzabili in quanto sede di parte della vasca interrata dell'impianto antincendio. Che detta porzione di immobile non è dotata di un ingresso carrabile consono al fine dello svolgersi della futura attività in quanto quello esistente trovasi a lato e nella zona a sud della porzione di fabbricato in posizione poco funzionale

### **Confini:**

il bene in questione è confinato da proprietà [REDACTED] e Consep Scarl

### **Provenienza:**

Atto ai rogiti del Segretario Comunale del Comune di Crespina, dottoressa Norida Di Maio, in data 18 dicembre 2008, Repertorio n. 2.886, registrato a Pontedera il 31 dicembre 2008 al n. 154, Serie 1V, e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Livorno il giorno 8 gennaio 2009 al n. 139 del registro particolare per le trascrizioni, venne stipulata tra il Comune di Crespina e la società cooperativa a responsabilità limitata "CONS.E.P. - Consorzio Edile Pisano" la Convenzione afferente la realizzazione degli interventi previsti all'interno della zona produttiva ad iniziativa pubblica sub-Comparto A del Comparto 16, UTOE 3, situata in località Lavoria;

### **Validità Urbanistica**

In data 12 ottobre 2009 il Comune di Crespina ha rilasciato alla società cooperativa a responsabilità limitata "CONS.E.P. - Consorzio Edile Pisano" il Permesso di Costruire n. 21/2009 concernente le opere di urbanizzazione all'interno del Comparto PIP assegnato;

In data 2 novembre 2009, il comune di Crespina ha rilasciato alla società cooperativa a responsabilità limitata "CONS.E.P. - Consorzio Edile Pisano" il Permesso di Costruire n. 27/2009 per la realizzazione di tutti gli edifici artigianali, direzionali, e commerciali, previsti dal Comparto PIP;

Il Piano di Lottizzazione P.I.P. convenzionato prevedeva un intervento riguardante una superficie massima di metri quadrati 21.235,00 (ventunomiladuecentotrentacinque) circa, comprensiva delle varie superfici destinate ad attività artigianali, direzionali, e commerciali, la previsione degli standard urbanistici minimi in cui si prevedeva la realizzazione di Verde pubblico per mq 5.324,60 e parcheggio sempre per mq 5.324,60; Secondo gli elaborati grafici depositati agli atti P.d.C. n. 27/09 tavola n. 46 Urb. Si prevedeva la realizzazione di mq 6.672,78 di verde pubblico e mq 5.845,72 di parcheggio entrambi maggiori di mq 5.324,60 calcolati in fase di progettazione;

Secondo quanto stabilito dalla Convenzione del Comparto P.I.P. sottoscritta tra le parti, la società cooperativa a responsabilità limitata "CONS.E.P. - Consorzio Edile Pisano" ha integralmente corrisposto al Comune di Crespina gli oneri concessori relativi all'urbanizzazione primaria e secondaria, ed il costo di costruzione degli esercizi commerciali previsti dalla progettualità;

Con Permesso di Costruire n. 27 in data 02/11/2009 corrispondente alla pratica edilizia n. 36/2009 è stata concessa da parte del Comune di Crespina la realizzazione di n. 8 fabbricati a destinazione artigianale, commerciale e direzionale all'interno del PIP, Utoe n.3, comparto n. 16 subcomparto "A";

In data 15/10/2012 con prot. n. 007436 è stata dichiarata la fine lavori di dette opere e depositata la variante finale;

In data 01/01/2014 è stato istituito il Comune di Crespina Lorenzana in Provincia di Pisa sancito dalla Legge Regionale Toscana n. 69 in data 22/11/2013 pubblicata sul BURT al n. 55/I del 25/11/2013;

La convenzione sottoscritta tra le parti nel 2008, è scaduta e pertanto la normativa da applicare riguardante il comparto in questione è quella pertinente il nuovo strumento urbanistico che si è dotato il Comune di Crespina Lorenzana ed approvato in via definitiva nel 2024 e precisamente con Deliberazione CC n. 06 in data 25/01/2024 il Piano Strutturale e con deliberazione CC n. 07 il Piano Operativo;

Nello specifico la porzione di terreno in questione rientra nella colorazione viola "D1" normata dall'articolo 27 attuazione del P.O. approvato, avendo vocazione edificatoria



ma senza alcuno standard disponibile in quanto saturato precedentemente con l'intervento P.I.P..

## **OFFERTA MINIMA**

**Euro 3.200,00 (tremiladuecento/00)**

**Caucione non inferiore ad € 1.000,00**

**Rilancio minimo obbligatorio in caso di gara € 100,00(cento/00)**

Ai sensi dell'art.107 L.F. si precisa che tutte le attività saranno effettuate da parte del Rag. Stefano Stefanelli Liquidatore della procedura di concordato preventivo RG 29/2015 Consep Scarl

### **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 in busta chiusa presso lo studio del Liquidatore posto in Santa Croce sull'Arno Via G. Verdi n. 18 entro le ore 12.00 del giorno che precede la vendita.

All'esterno della busta dovrà essere annotato, a cura del Liquidatore Giudiziale, le generalità di chi la deposita, il numero della Procedura (RG 29/2015), 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 allo stesso tempo 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 della procedura 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 sessanta (60) giorni dalla aggiudicazione definitiva) e delle relative modalità di pagamento, nonché di ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta. L'offerta sarà inoltre ritenuta valida, sole se accompagnata dal deposito della cauzione della somma di € 1.000,00, effettuato a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato a "Consep scarl CP 29/2015 - Tribunale di Pisa", che dovrà essere inserito nella busta, o tramite bonifico bancario da effettuarsi sul c/c n. 57151831 aperto presso la Banca Credit Agricole Cariparma agenzia di Santa Croce sull'Arno IBAN IT 55 E 06230 71160 0000 57151831 intestato a "Tribunale di Pisa – Consep scarl CP 29/2015" pervenuto sul conto della procedura stessa entro e non oltre il termine di scadenza di presentazione della domanda, con causale "cauzione offerta di acquisto terreno"
- l'indicazione, qualora l'offerente intenda avvalersene e ne posseda i requisiti, di regimi fiscali agevolati per la tassazione dell'atto di trasferimento; tali requisiti dovranno essere certificati allegandoli ad un'istanza a parte che dovrà essere predisposta dall'aggiudicatario prima del trasferimento stesso;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e del presente avviso di vendita, documenti visionabili anche sul sito internet [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;
- 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..

## **MODALITÀ DI SVOLGIMENTO DELLA VENDITA**

### **Esame delle offerte**

Il giorno **24/04/2025 alle ore 10,00** e ss. presso lo studio del Liquidatore, 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 all'"offerta minima" indicata nel presente avviso;
- le offerte non accompagnate da cauzione prestata con le modalità sopra indicate.

### **Modalità di aggiudicazione**

#### **a. Unica offerta già depositata**

Nel caso in cui nel termine sopra indicato non pervenga alcuna offerta il Liquidatore procederà alla provvisoria aggiudicazione del bene in favore del soggetto che ha già depositato una proposta irrevocabile di acquisto.

#### **b. Pluralità di offerte valide ricevute successivamente a quella già depositata**

In caso di presentazione per quel lotto di più offerte valide il Liquidatore contestualmente inviterà comunque tutti gli offerenti (compreso l'offerente che, ad oggi,



ha già presentato una proposta irrevocabile di acquisto) ad una gara sull'offerta più alta. 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 aggiudicherà provvisoriamente il bene a favore del miglior offerente.

Se la gara non potrà aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti il Liquidatore 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, 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.

### **Offerenti non aggiudicatari**

Agli offerenti che non risultino aggiudicatari, sarà restituito il deposito cauzionale, con ritiro a carico degli stessi presso lo studio del Liquidatore 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, 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.

Il Liquidatore, 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 del rogito notarile e relative vulture catastali, entro il termine perentorio di 90 giorni dall'aggiudicazione definitiva. L'adempimento dovrà effettuarsi mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "Consep Scarl CP 29/2015", ovvero mediante versamento sul conto corrente 57151831, intestato alla procedura ed aperto presso la banca Credit Agricole Cariparma, agenzia di Santa Croce sull'Arno; in quest'ultima ipotesi la prova dell'avvenuto versamento del saldo prezzo sarà costituita dall'accreditamento delle somme sul conto corrente indicato nel presente.

In caso di mancato versamento del prezzo nei termini stabiliti, il Liquidatore 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 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 la documentazione in originale necessaria all'applicazione di eventuali regimi fiscali privilegiati.

### **CONDIZIONI DI VENDITA**

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. 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 Geom Stefano Sartini La partecipazione degli offerenti implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nella predetta relazione e nei suoi allegati.

### **REGIME FISCALE**

La vendita è soggetta ad Iva ordinaria

### **PER SAPERNE DI PIU'**

Maggiori informazioni possono essere fornite presso lo studio del Liquidatore tel. 0571/366242, mail [studio@stefanelli.biz](mailto:studio@stefanelli.biz) e sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it)  
Si rende noto che gli interessati possono, previo appuntamento, visitare i beni posti in vendita.

In Santa Croce Sull'Arno il giorno 27 Gennaio 2025

Il Liquidatore Giudiziale  
Rag. Stefano Stefanelli