

## TRIBUNALE DI PISA

## UFFICIO FALLIMENTI

## AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE FALLIMENTO N. 132/2015

## SETTIMO ESPERIMENTO DI VENDITA

Il Dr. Giorgio Corti, Curatore del Fallimento in epigrafe,

-visti gli articoli 104.ter, 105 e 107 L.F.;

-visto il programma di liquidazione approvato ed in esecuzione degli atti ad esso conformi come disposto dall'Ill.mo Sig. G.D. Dr. Giovanni Zucconi

## AVVISA

che il **giorno 24/03/2025** alle **ore 16:00** in Pisa (PI), Via Giovanni di Balduccio n. 1 presso lo studio del Curatore del Fallimento 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,

La perizia di stima redatta dal Geom. Alessio Antonelli è 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) e sul PORTALE DELLE VENDITE PUBBLICHE

## LOTTI VARI

Descrizione

## LOTTO A

**Porzione di fabbricato adibito al piano terra a laboratorio artigianale o stoccaggio materiali-attrezzature ed al piano primo da locali uso ufficio con servizi** censito al catasto Fabbricati del comune di Peccioli al foglio 9 particella 437 sub. 10 categoria D/7 rendita € 2.496,00, e ubicato a Peccioli PI), in via I° Maggio n.40 intestato alla società "Fratelli Lupi di Lupi Giacomo e Stefano s.n.c.". Tale porzione di fabbricato è adibito al piano terra a laboratorio artigianale o stoccaggio materiali/attrezzature ed al piano primo da locali ad uso ufficio con servizi.

Tale fabbricato è porzione di un più ampio capannone di tipo artigianale/direzionale che si sviluppa su due piani fuori terra, dove al piano terra si trovano i locali ad uso artigianale, mentre al piano primo si trovano locali ad uso ufficio e servizi connessi.

L'unità immobiliare in questione trova accesso direttamente da Via I° Maggio n. 40 tramite

piccolo resede comune (subalterno 1) e resede esclusivo. Al piano terra è composta da un più ampio locale destinato a magazzino, oltre a disimpegno, bagno, locale pluriuso e magazzino con accesso esterno. Il piano primo, con accesso indipendente tramite scala esterna, si compone di ampia terrazza, sala d'attesa, disimpegno, tre locali ufficio, bagno, locale archivio e balcone posto sul fronte Sud del fabbricato.

L'unità immobiliare di cui al lotto A è unita di fatto all'unità immobiliare di cui al lotto B in quanto direttamente comunicanti tramite apertura interna.

Il fabbricato artigianale è realizzato con struttura in muratura armata e si presenta in buono stato di manutenzione.

Gli impianti tecnologici presenti risultano quelli classici del settore artigianale/direzionale, cioè impianto elettrico, idrico e sanitario e con riscaldamento a pompe di calore.

Il fabbricato è circondato su tre lati da ampio resede esclusivo delimitato dai confinanti con muro di cinta, fa eccezione la dividente con il lotto A che non risulta materializzata.

Sulla copertura piana dell'immobile è presente un impianto fotovoltaico.

L'immobile è dotato di impianto elettrico, di illuminazione e di pompe di calore per il solo piano adibito ad uffici, tutti realizzati appositamente per la destinazione d'uso dei locali senza però particolari adattamenti per specifiche produzioni. Si precisa che non sono state effettuate verifiche di funzionamento degli impianti sugli immobili esistenti.

Nella documentazione reperita con la dichiarazione di agibilità del 11/11/2003 prot. 9959 sono presenti certificazioni di conformità degli impianti termo idraulico ed elettrico.

Per quanto attiene al D.lgs n. 192/05 e ss.mm.ii. l'immobile ricade nella redazione dell'attestato di prestazione energetica, quindi dovrà essere redatto in caso di trasferimento dell'immobile.

## **LOTTO B**

**Porzione di fabbricato adibito al piano terra a laboratorio artigianale o stoccaggio materiali-attrezzature ed al piano primo da locali uso ufficio con servizi censito** al catasto Fabbricati del comune di Peccioli al foglio 9 particella 437 sub. 8 categoria D/7 rendita € 2.496,00, e ubicato a Peccioli (PI), in via 1° Maggio n.40 intestato alla società "Fratelli Lupi di Lupi Giacomo e Stefano s.n.c.". Tale porzione di fabbricato è adibita al piano terra a laboratorio artigianale o stoccaggio materiali/attrezzature ed al piano primo da locali ad uso ufficio con servizi.

Tale fabbricato è porzione di un più ampio capannone di tipo artigianale che si sviluppa su due piani fuori terra, dove al piano terra si trovano locali ad uso artigianale, mentre al piano primo si trovano locali ufficio e servizi connessi.

L'unità immobiliare in questione trova accesso direttamente da Via 1° Maggio n. 40 tramite piccolo resede (subalterno 1) e resede esclusivo. Al piano terra è composta da un ampio locale destinato a magazzino, oltre a bagno. Il piano primo, con accesso indipendente tramite scala esterna, si compone di ampia terrazza, sala d'attesa, disimpegno, due locali ufficio, bagno, locale archivio e balcone posto sul fronte Nord del fabbricato.

L'unità immobiliare di cui al lotto B è unità di fatto all'unità immobiliare di cui al lotto A in quanto direttamente comunicanti tramite apertura interna.

Il fabbricato artigianale è realizzato in muratura armata e si presenta in buono stato di manutenzione.

Gli impianti tecnologici presenti risultano quelli classici per il settore artigianale, cioè impianto elettrico, idrico sanitario e riscaldamento con pompe di calore.

Il fabbricato in questione è circondato su tre lati da ampio resede esclusivo delimitato dai confinanti con muro di cinta, fa eccezione la dividente con il lotto A che non risulta materializzata.

Sulla copertura piana dell'immobile è presente un impianto fotovoltaico.

L'immobile in oggetto è dotato di impianto elettrico, di illuminazione e di pompe di calore per il solo piano primo adibito ad uffici, tutti realizzati appositamente per la destinazione d'uso dei locali senza però particolari adattamenti per specifiche produzioni. Si precisa che non sono state effettuate verifiche di funzionamento degli impianti sugli immobili esistenti.

Nella documentazione reperita con la dichiarazione di agibilità del 11/11/2003 prot. 9959 sono presenti le certificazioni di conformità degli impianti idraulico ed elettrico.

Per quanto attiene al D.lgs n. 192/05 e ss.mm.ii. l'immobile ricade nella redazione dell'attestato di prestazione energetica, quindi dovrà essere redatto in caso di trasferimento dell'immobile.

#### LOTTO C

**Unità immobiliare ad uso Magazzino posta la piano terra di un più ampio fabbricato a destinazione mista residenziale/artigianale** censito al catasto Fabbricati del comune di Peccioli al foglio 9 particella 237 sub. 10 categoria C/2 classe 1, consistenza 250 mq rendita € 942,54, e ubicato in Peccioli (PI), in via I° Maggio n. 32 intestato alla società "Fratelli Lupi di Lupi Giacomo e Stefano s.n.c.". Tale unità immobiliare ad uso magazzino è posta al piano terra di un più ampio fabbricato a destinazione mista residenziale/artigianale.

Tale unità immobiliare ad uso magazzino facente parte di un più ampio fabbricato è ad uso misto (artigianale e residenziale), che si sviluppa su tre piani fuori terra.

L'unità immobiliare in oggetto trova accesso direttamente da Via I° Maggio attraverso resede comune, ed è composta da un unico locale a destinazione magazzino.

L'immobile in oggetto è dotato di impianto elettrico e di illuminazione realizzati appositamente per la destinazione d'uso di magazzino senza particolari adattamenti per specifiche produzioni. Si precisa che non sono state effettuate verifiche di funzionamento degli impianti sugli immobili esistenti.

Dalla documentazione urbanistica reperita al Comune di Peccioli non risulta predisposto alcuna dichiarazione di conformità degli impianti, in quanto probabilmente costruiti prima dell'entrata in vigore della normativa vigente.

Per quanto attiene al D.lgs n. 192/05 e ss.mm.ii. l'immobile non ricade nell'obbligo della

redazione dell'attestato di prestazione energetica, in quanto essendo destinato a magazzino e privo di una presenza continuativa di persone.

### Consistenza

#### LOTTO A

Superficie lorda

- destinazione artigianale (piano terra) 163,37 mq
- destinazione direzionale (piano primo) 122,46 mq
- terrazza 61,38 mq
- balcone 5,43 mq
- magazzino 23,97 mq
- resede esclusivo 586,70 mq

#### LOTTO B

Superficie lorda

- destinazione artigianale (piano terra) 211,33 mq
- destinazione direzionale (piano primo) 122,46 mq
- terrazza 61,38 mq
- balcone 5,41 mq
- resede esclusivo 486,43 mq

#### LOTTO C

Superficie lorda 252,37 mq

### Rappresentazione catastale

LOTTO A: censito al catasto Fabbricati del comune di Peccioli al foglio 9 particella 437 sub. 10 categoria D/7 rendita € 2.496,00

LOTTO B: censito al catasto Fabbricati del comune di Peccioli al foglio 9 particella 437 sub. 8 categoria D/7 rendita € 2.496,00

LOTTO C: censito al catasto Fabbricati del comune di Peccioli al foglio 9 particella 237 sub. 10 categoria C/2 classe 1, consistenza 250 mq rendita € 942,54

**Confini**

## LOTTO A

Il fabbricato con il resede esclusivo, catastalmente censito con la particella 437 subalterno 10 confina a Nord in parte con Via 25 Aprile ed in parte con altre unità censita al foglio 9 particella 437 subalterno 8 (Lotto B della presente), ad Est in parte con la proprietà [REDACTED] ed in parte con strada comunale Via 1° Maggio, a Sud con particella 577 e ad Ovest con Via 25 Aprile, salvo se altri.

## LOTTO B

Il fabbricato con l'area circostante censito con la particella 437 subalterno 8 confina a Nord con Via 25 Aprile, ad Est in parte con la proprietà [REDACTED] ed in parte con la strada comunale Via 1° Maggio, a Sud con la particella 437 subalterno 10 (unità di cui al "Lotto A" della presente) ed a Ovest con Via 25 Aprile, salvo se altri.

## LOTTO C

L'unità immobiliare in oggetto confina a Nord in parte con il subalterno 13 (vano scala comune), in parte con il subalterno 11 (bene comune non censibile) ed il subalterno 9 di proprietà [REDACTED] mentre per i lati Est, Sud e Ovest affaccia su resede condominiale del fabbricato, salvo se altri.

**Provenienza**

## LOTTO A

In data antecedente al 17/10/1988, l'area sul quale oggi sorge il complesso immobiliare del quale fa parte l'immobile era di proprietà dei Sig.ri [REDACTED], all'epoca appezzamento di terreno censito con la particella 251.

Con atto di compravendita del 17/10/1988, ai rogiti del Dott. [REDACTED], notaio in Peccioli, repertorio 11366 la società in nome collettivo [REDACTED] acquista dai Sig.ri [REDACTED] la particella 251, costituita da Tipo di Frazionamento del 17/7/1981 n. 193582 dalla originaria particella 99.

Con atto di compravendita del 30/12/1997, ai rogiti della Dott.ssa [REDACTED], Notaio in Lari, repertorio 19.756, registrato in Pontedera in data 12/1/1998 al n.43 e trascritto a Livorno il 19/1/1998 al n. 370 di particolare, la società in nome collettivo [REDACTED] vende alla società in nome collettivo edilizia artigiana [REDACTED].

Con tipo mappale del 26/10/2001 n. 3850.1/2001 la particella 251 viene soppressa e costituita al catasto fabbricati la particella 437.

Con la denuncia di nuova costruzione del 13/11/2001 n. 2735.1/2001 viene costituito il

subalterno 2 come unità in corso di costruzione.

In forza di scrittura privata del 24/12/2002 autenticata dalla Dott.ssa [REDACTED], Notaio in Pisa, la società in nome collettivo edilizia artigiana "[REDACTED]" cambia denominazione in "[REDACTED]".

Con denuncia per ultimazione di un fabbricato urbano del 19/6/2003 n. 4511.1/2003 all'unità di cui sopra viene attribuita categoria C/2 classe 2 consistenza 153 mq e rendita di € 671,65 oltre alla planimetria catastale.

Con variazione per costituzione di unità afferenti edificate in sopraelevazione del 24/6/2003 n. 1213.1/2003 viene costituito il subalterno 4 con categoria A/10, classe unica consistenza 6 vani e rendita di € 1.533,88.

A seguito di variazione per cambio d'uso e fusione del 20/10/2003 n. 7624.1/2003 i subalterni 2 e 4 vengono soppressi originando il subalterno 6 con categoria D/7 e rendita di € 2.496,00.

Con variazione per divisione del 16/7/2008 n. 10444.1/2008 il subalterno 6 viene soppresso costituendo i subalterni 9 e 10, dove il primo identifica un'area urbana ed il secondo l'immobile come ad oggi in atti.

Con scrittura privata del 01/08/2014 autenticata dal Dott. [REDACTED], Notaio in Pontedera, repertorio 147317, Registrata a Pontedera il 04/08/2014 al n. 2600, la società "[REDACTED]" cambia denominazione in "[REDACTED]".

Con scrittura privata del 23/1/2015 autenticata dal Dott. [REDACTED], Notaio in Pontedera, repertorio 147783, Registrato a Pontedera il 23/1/2015 al n. 207, la società "[REDACTED]" cambia denominazione in "[REDACTED]".

#### LOTTO B

In data antecedente al 17/10/1988, l'area sul quale oggi sorge il complesso immobiliare del quale fa parte l'immobile era di proprietà dei Sig.ri [REDACTED], all'epoca appezzamento di terreno censito con la particella 251.

Con atto di compravendita del 17/10/1988, ai rogiti del Dott. [REDACTED], notaio in Peccioli, repertorio 11366 la società in nome collettivo [REDACTED] acquista dai Sig.ri [REDACTED] la particella 251, costituita da Tipo di Frazionamento del 17/7/1981 n. 193582 dalla originaria particella 99.

Con atto di compravendita del 30/12/1997, ai rogiti della Dott.ssa [REDACTED], Notaio in Lari, repertorio 19756, registrato a Pontedera in data 12/1/1998 al n.43 e trascritto a Livorno il 19/1/1998 al n. 370 di particolare, la società in nome collettivo "[REDACTED]" vende alla società in nome collettivo edilizia artigiana "[REDACTED]".

Con tipo mappale del 26/10/2001 n.3850.1/2001 la particella 251 viene soppressa e costituita al catasto fabbricati la particella 437.

Con denuncia di nuova costruzione del 13/11/2001 n. 2735.1/2001 viene costituito il subalterno

3 come unità in corso di costruzione.

Con atto di compravendita del 03/10/2002, ai rogiti della Dott.ssa [REDACTED], Notaio in Lari, repertorio 27264, registrato a Pontedera il 24/10/2002 al n. 176 e trascritto a Livorno il 25/10/2002 al n. 10593 di particolare, l'immobile identificato dal subalterno 3 viene venduto alla "Banca popolare Italease".

Con denuncia per ultimazione di fabbricato urbano del 18/7/2003 n. 5454.1/2003 al subalterno 3 viene attribuita categoria C/2, classe 2, consistenza 152 mq e rendita di € 667,26 e inserita in atti la planimetria catastale.

A seguito di variazione per cambio d'uso e ampliamento del 20/10/2003 n. 7622.1/2003 il subalterno 3 viene soppresso e origina il subalterno 5 censito in categoria D/7 con rendita € 2.496,00.

Con variazione per divisione del 16/7/2008 n. 10443.1/2008 il subalterno 5 viene soppresso costituendo i subalterni 7 e 8, dove il primo identifica un'area urbana ed il secondo l'immobile come ad oggi in atti.

In forza dell'atto di compravendita del 16/10/2008 ai rogiti del Dott. [REDACTED], repertorio 139898, registrato a Pontedera il 16/10/2008 al n. 5056, la società "[REDACTED]" riacquista l'immobile dalla "[REDACTED]".

Con scrittura privata del 01/08/2014 autenticata dal Dott. [REDACTED], Notaio in Pontedera, repertorio 147317, Registrata a Pontedera il 04/08/2014 al n. 2600, la società "[REDACTED]" cambia denominazione in "[REDACTED]".

Con scrittura privata del 23/1/2015 autenticata dal Dott. [REDACTED], Notaio in Pontedera, repertorio 147783, Registrato a Pontedera il 23/1/2015 al n. 207, la società "[REDACTED] s" cambia denominazione in "[REDACTED]".

#### LOTTO C

In data antecedente al 27/7/1992, l'unità immobiliare di maggior consistenza rispetto a quella in trattazione risultava di proprietà della società in nome collettivo "[REDACTED]".

Con atto pubblico del 27/7/1992 ai rogiti del Dott. [REDACTED], Notaio in Peccioli, repertorio 23606, registrato a Pontedera il 29/7/1992 al n. 1241 e trascritto a Livorno il 30/7/1992 al n. 5532 di particolare, la società "[REDACTED]" trasforma la società in "[REDACTED]".

A seguito del decreto di trasferimento del 08/04/2003, emesso dal tribunale di Pisa, trascritto a Livorno il 28/04/2003 al n. 4245 di particolare, l'immobile viene acquistato dalla società "[REDACTED]".

Con variazione per frazionamento per trasferimento diritti e diversa distribuzione degli spazi

interni del 27/03/2013 n. 8909.1/2013, il subalterno 1 viene soppresso e vengono costituiti i subalterni 8 e 9, dove il primo ha una consistenza di 265 mq ed il secondo di 80 mq.

Successivamente con denuncia di variazione per divisione del 28/05/2013 n. 17635.1/2013 il subalterno 8 viene soppresso e costituito il subalterno 10, unità immobiliare come ad oggi in atti ed il subalterno 11, bene comune non censibile.

Con scrittura privata del 01/08/2014 autenticata dal Dott. [REDACTED], Notaio in Pontedera, repertorio 147317, registrata a Pontedera il 04/08/2014 al n. 2600, la società "[REDACTED]" cambia denominazione in "[REDACTED]"

Con atto di compravendita del 30/10/2014, ai rogiti del Dott. [REDACTED], Notaio in Pontedera, repertorio 147511, registrato a Pontedera il 06/11/2014 al n. 3457 e trascritto a Livorno il 06/11/2014 al n. 9798 di particolare, il subalterno 8 viene acquistato dalla società "[REDACTED]"

Con scrittura privata del 23/1/2015 autenticata dal Dott. [REDACTED], Notaio in Pontedera, repertorio 147783, registrato a Pontedera il 23/01/2015 al n. 207 la società "[REDACTED]" cambia denominazione in "[REDACTED]"

### Servitù

#### LOTTO A

Dagli atti di provenienza non emergono specifiche servitù attive o passive, ma si evidenziano le comunanze con l'unità adiacente nascenti dallo stato di fatto dei luoghi.

#### LOTTO B

Dagli atti di provenienza non emergono specifiche servitù attive o passive, ma si evidenziano le comunanze con l'unità adiacente nascenti dallo stato di fatto dei luoghi.

#### LOTTO C

Dagli atti di provenienza non emergono specifiche servitù attive o passive, ma si evidenziano le servitù nascenti dalla condominialità.

### Occupazione

#### LOTTO A

Al momento del sopralluogo l'immobile era nella disponibilità della società fallita.

#### LOTTO B

Al momento del sopralluogo l'immobile era nella disponibilità della società fallita.

#### LOTTO C



Al momento del sopralluogo l'immobile era nella disponibilità della società fallita.

### Validità edilizia ed urbanistica

#### LOTTO A

Dall'esame della documentazione reperita si evidenzia che l'unità in questione non è soggetta a particolari vincoli, atti di asservimento o altri titoli opponibili a terzi.

Il fabbricato è stato realizzato e variato in forza dei seguenti titoli edilizi:

- Concessione Edilizia n. 1651 rilasciata il 12/06/1999 (prat.ed. n. 2687/1999) per costruzione di fabbricato composto da n. 2 unità artigianali;
- Concessione Edilizia per variante in corso d'opera n. 1720 del 29/07/2002 (prat.ed. n. 2761/2002) per sopraelevazione fabbricato composto da n. 2 unità artigianali con relativi uffici;
- Dichiarazione di agibilità del 11/11/2003 (prot. 9959);
- Denuncia di inizio attività n. 111 del 27/11/2010 (prot. 12348) per opere di manutenzione straordinaria per realizzazione di impianto fotovoltaico e successiva variante del 29/03/2012.

Dal raffronto tra i grafici allegati ai titoli abitativi citati e lo stato dei luoghi rilevato durante le operazioni si sopralluogo, si riscontra una sostanziale conformità dell'immobile, ad eccezione di alcune incongruenze riguardanti le aperture esterne.

Più precisamente al piano terra, la finestra sul locale pluriuso è stata realizzata più grande, la porta di accesso al magazzino edile sul fronte Est, in realtà è una finestra. Inoltre, al piano primo ha diversa dimensione la finestra sul prospetto Est del locale ufficio più grande.

Le modifiche accertate potranno essere sanate con Attestazione di conformità secondo l'art. 209 della LRT 65/2014, con un costo che in via prudenziale si stima in € 5.000,00.

#### LOTTO B

Dall'esame della documentazione reperita si evidenzia che l'unità in questione non è soggetta a particolari vincoli, atti di asservimento o altri titoli opponibili a terzi.

Il fabbricato è stato realizzato e variato in forza dei seguenti titoli:

- Concessione Edilizia n. 1651 del 12/06/1999 (prat.ed. n. 2687/1999) per costruzione di fabbricato composto da n. 2 unità artigianali;
- Concessione Edilizia per variante in corso d'opera n. 1720 del 29/07/2002 (prat.ed. n. 2761/2002) per sopraelevazione fabbricato composto da n. 2 unità artigianali con relativi uffici;
- Dichiarazione di agibilità del 11/11/2003 (prot. 9959);
- Denuncia di inizio attività n. 111 del 27/11/2010 (prot. 12348) per opere di manutenzione straordinaria per realizzazione di impianto fotovoltaico e successiva variante del 29/03/2012.

Dal raffronto tra i grafici allegati ai titoli abitativi citati e lo stato dei luoghi rilevato durante le

operazioni di sopralluogo, si riscontra una sostanziale conformità dell'immobile, ad eccezione di alcune incongruenze riguardanti le aperture esterne.

Più precisamente al piano terra, la finestra sul locale pluriuso è stata realizzata più grande, la porta di accesso al magazzino edile sul fronte Est, in realtà è una finestra. Inoltre al piano primo ha diversa dimensione la finestra del prospetto Est del locale ufficio più grande.

Le modifiche accertate potranno essere sanate con Attestazione di conformità secondo l'art. 209 della LRT 65/2014, con un costo che in via prudenziale si stima in € 5.000,00.

#### LOTTO C

Dall'esame della documentazione reperita si evidenzia che l'unità in questione non è soggetta a particolari vincoli, atti di asservimento o altri titoli opponibili a terzi.

Il fabbricato è stato realizzato e variato in forza dei seguenti titoli:

- Concessione Edilizia n. 35/1977 (prat.ed. n. 386/1977) per costruzione di magazzino e abitazione;
- Concessione Edilizia n. 292/1980 (prat.ed. n. 755/1980) per variante della C.E. n. 35/1977;
- Dichiarazione di agibilità del 04/12/1980;
- Concessione Edilizia n. 334/1981 (prat.ed. n. 808/1981) variante per copertura e luci e successiva integrazione del 12/05/2010 (prot. 5217) per errori grafici;
- Denuncia di inizio attività del 14/05/2010 (prot. 5357, prat.ed. n. 53/2010) per ristrutturazione edilizia e frazionamento, successiva variante del 29/03/2013 (prot. 2466) ed ultimazione lavori e successiva integrazione del 16/05/2013 (prot. 3609) per errori grafici.

Dal raffronto tra i grafici allegati ai titoli abitativi citati e lo stato dei luoghi rilevato durante le operazioni di sopralluogo, si riscontra una sostanziale conformità dell'immobile.

\*\*\*

Come da visura ipotecaria in capo alla società [REDACTED] e delle varianti di nominativo, tutte aventi quale CF: 01259330502, sono emerse le seguenti formalità per quanto attiene agli immobili posti nel Comune di Peccioli, con conservatoria competente di Livorno:

1. Ipoteca volontaria: iscrizione del 07/08/2003, particolare n. 6196

A favore di [REDACTED]

Contro la società "[REDACTED]" per la somma di capitale €250.000,00 e complessiva di € 500.000,00.

Grava sugli immobili oggetto di perizia inseriti nei lotti A e B (censiti all'epoca al fg. 9 part. 437 subb 1,2 e 4)

Annotazione del 09/04/2010, particolare 1221 per la proroga della durata.

2. Ipoteca volontaria: iscrizione del 20/10/2008, particolare n. 4654

A favore di [REDACTED]  
Contro la società "[REDACTED]" per la somma capitale di € 625.000,00  
e complessiva di € 1.250.000,00

Grava sugli immobili oggetto di perizia inseriti nei Lotti A e B (censiti come ad oggi al fg. 9 part.437 subb 8 e 10)

Annotazione del 09/04/2010, particolare 1220 per la proroga della durata.

3. Ipoteca giudiziale: iscrizione del 30/10/2014, particolare n. 2185

Decreto ingiuntivo a favore di [REDACTED]

Contro la società "[REDACTED]" per l'intero per la somma complessiva di € 83.239,64 di capitale.

Grava sugli immobili oggetto di perizia inseriti nei Lotti A e B (censiti come ad oggi al fg. 9 part.437 subb. 8 e 10)

4. Ipoteca giudiziale: iscrizione del 13/1/2015, particolare n. 29

Decreto ingiuntivo a favore di [REDACTED]

Contro la società "[REDACTED]" per l'intero, per la somma complessiva di € 60.000,00

Grava sull'immobile oggetto di perizia inserito nel Lotto C (censito come ad oggi al fg. 9 part.237 sub.10)

5. Ipoteca giudiziale: iscrizione del 05/03/2015, particolare n. 386

Decreto ingiuntivo a favore [REDACTED]

Contro la società "[REDACTED]" per l'intero, per la somma complessiva di € 45.000,00

Grava sugli immobili oggetto di perizia inseriti nei Lotti A e B (censiti come ad oggi al fg. 9 part. 437 subb 8 e 10) e del Lotto C (censito come ad oggi al fg. 9 part. 237 sub 10).

6. Sentenza dichiarativa di fallimento del 10/12/2015 repertorio 297, da parte del Tribunale di Pisa, trascritta a Livorno il 29/06/2016 al numero 6849 di particolare, contro la società "[REDACTED]" CF: 01259330502, per gli immobili censiti presso il CF del comune di Peccioli foglio 9 particella 437 subalterno 8 e 10, foglio 9 particella 237 subalterno 10, foglio 24 particella 42 subalterno 3 ed al CF del Comune di Peccioli foglio 37 particella 272.

## PREZZO BASE, OFFERTA MINIMA, CAUZIONE ED AUMENTO MINIMO IN CASO DI GARA

### LOTTO A

L'immobile è posto in vendita senza incanto alle seguenti condizioni:

- prezzo base euro 174.012,30 (Centosettantaquattromiladodicieuro/30);
- offerta minima euro 130.509,23 (Centotrentamilacinquecentonoveeuro/23) art572 cpc

- cauzione pari ad almeno il 10% del prezzo offerto;
- aumento minimo obbligatorio in caso di gara euro 3.500,00 (Tremilacinquecentoeuro/00).

#### LOTTO B

L'immobile è posto in vendita senza incanto alle seguenti condizioni:

- prezzo base euro 166.357,80 (Centosessantaseimilatrecentocinquantasetteeuro/80);
- offerta minima euro 124.768,35 (Centoventiquattromilasettecentosessantottoeuro/35) art. 572 cpc;
- cauzione pari ad almeno il 10% del prezzo offerto;
- aumento minimo obbligatorio in caso di gara Euro 3.400,00 (Tremilaquattrocentoeuro/00).

#### LOTTO C

L'immobile è posto in vendita senza incanto alle seguenti condizioni:

- prezzo base euro 63.277,20 (Sessantatremiladuecentosettantasetteeuro/20);
- offerta minima euro 47.457,90 (Quarantasettemilaquattrocentocinquatasetteeuro/90) art. 572 cpc;
- cauzione pari ad almeno il 10% del prezzo offerto;
- aumento minimo obbligatorio in caso di gara euro 1.300,00 (Milletrecentoeuro/00).

Ai sensi dell'art.107 L.F. si precisa che tutte le attività saranno effettuate da parte del Dott. Giorgio Corti - Curatore del Fallimento n. 132/2015

### PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

#### Soggetti legittimati a presentare offerte

Alla vendita può partecipare chiunque, tranne il fallito, nonché il suo coniuge se è in comunione legale dei beni con il fallito stesso, 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 Curatore posto in Pisa (PI) , via Giovanni di Balduccio n. 1, nei giorni lavorativi (escluso il sabato) nell'orario di ufficio (mattina dalle 9:30 alle 12:30 – pomeriggio (escluso il venerdì) dalle 15:30 alle 18:30) e previo appuntamento telefonico (050-503754) **fino alle ore 12.00 del giorno che precede la**

**vendita.**

All'esterno della busta dovrà essere annotato, a cura del Curatore, le generalità di chi la deposita, il numero della Procedura (R.F. 132/2015), 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 o visura camerale aggiornata;
- dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta, da esprimersi anche con la semplice indicazione del numero del Fallimento 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 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 di importo pari al 10% del prezzo offerto, effettuato a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato a:

**Per i lotti A-B-C: Fallimento F.Ili Lupi di Lupi Giacomo e Stefano snc - Tribunale di Pisa R.F. 132/2015**

che dovrà essere inserito nella busta, o tramite bonifico bancario da effettuarsi sul c/c:

**Per i lotti A-B-C: Procedura Fall. F.Ili Lupi di Lupi G. e S. c/o Studio Corti** aperto presso la Banca di Pisa e Fornacette IBAN IT92B0856214001000000182833

pervenuto sul conto della procedura stessa entro e non oltre il termine di scadenza di

presentazione della domanda, con causale “cauzione offerta di acquisto asta del 25/01/2024 per lotto numero \_\_\_\_”

- 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 sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) – [www.tribunale.pisa.it](http://www.tribunale.pisa.it) e sul PORTALE DELLE VENDITE PUBBLICHE e di accettare incondizionatamente il contenuto degli stessi documenti;

#### **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 marzo 2025** alle **ore 16**, e ss. presso lo studio del Curatore, 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;
- 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 (anche in caso di mancata presenza al momento dell'apertura delle buste dell'offerente).

**b. Unica offerta valida di importo inferiore al prezzo base e pari o superiore all'offerta minima.**

In caso di presentazione per quel lotto di una sola offerta valida di importo inferiore al prezzo base e pari o superiore all'offerta minima il Curatore trasmetterà gli atti al Giudice ai fini delle valutazioni.

**c. Pluralità di offerte valide**

In caso di presentazione per quel lotto di più offerte valide il Curatore 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 Curatore aggiudicherà il bene a favore del miglior offerente, anche nel caso in cui la miglior offerta risulti di importo inferiore al prezzo base e comunque pari o superiore all'offerta minima.

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

**ADEMPIMENTI SUCCESSIVI ALL'AGGIUDICAZIONE**

**PRECISAZIONI SULLE MODALITA' 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 Curatore, 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 Curatore 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 Curatore, 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 Decreto di Trasferimento e relative volture catastali, entro il termine perentorio di 90 giorni dall'aggiudicazione definitiva. L'adempimento dovrà effettuarsi mediante assegno circolare non

trasferibile intestato a:

**Per i lotti A-B-C: Procedura Fall. F.lli Lupi di Lupi G. e S. c/o Studio Corti** aperto presso la Banca di Pisa e Fornacette IBAN IT92B0856214001000000182833

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 Curatore 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 45 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, nel decreto di trasferimento 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 Curatore 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 curatore 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.

#### **CONDIZIONI DI VENDITA**

La vendita sarà compiuta nello stato di fatto e di diritto in cui si trova il bene, anche in relazione alla Legge n. 47/1985 e sue successive modificazioni e integrazioni nonché al D.P.R. 380/01, a corpo e non a misura, con tutte le eventuali pertinenze, accessori, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, apparenti e no. La vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per



vizi o mancanza di qualità, ne potrà essere revocata per alcun motivo.

L'aggiudicatario definitivo potrà, ove ne ricorrano i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli articoli 40, comma sesto, della legge 47/85 e 46 comma quinto del D.P.R. 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 o 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 dei beni.

L'espletamento delle formalità di cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie e di qualsiasi altra iscrizione o trascrizione conseguenti al Decreto di Trasferimento pronunciato dal Giudice Delegato, avverrà a cura e spese della Curatela.

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. 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 geom. Paolo Ballarati. 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](http://www.astegiudiziarie.it) - [www.tribunale.pisa.it](http://www.tribunale.pisa.it) e sul PORTALE DELLE VENDITE PUBBLICHE compresa la perizia di stima dell'immobile- indicando il Tribunale competente (Pisa) e il numero della procedura fallimentare (R.F. n. 132/2015) o richieste via mail all'indirizzo del Curatore - [giorgio@stcorti.it](mailto:giorgio@stcorti.it) - oppure nelle due settimane antecedenti la vendita, presso lo studio del Curatore Dott. Giorgio Corti, Via G. di Balduccio n.1, previo appuntamento (tel 050-503754).

#### **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 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 Curatore, il Comitato dei Creditori ed i concorrenti che partecipano alla vendita;
  - il soggetto preposto alla raccolta dei dati è la procedura concorsuale.
- Pisa, lì 19/11/2024

Il Curatore

Dott. Giorgio Corti

