

TRIBUNALE DI PISA
Sezione Fallimentare

AL SIGNOR GIUDICE DELEGATO AL FALLIMENTO

F.LLI LUPI DI LUPI GIACOMO E STEFANO SNC N. 132/15

REG. FALL. N. 132/15 – Sentenza n. 135 del 10/12/2015 depositata il 11/12/2015

GIUDICE DELEGATO: Dott. Marco Zinna

CURATORE: Dott. Giorgio Corti

Oggetto: istanza di vendita di immobile ex art. 107, comma 1°, 1. fall., in conformità alle previsioni del programma di liquidazione approvato

* * * * *

Il sottoscritto Dott. Giorgio Corti , Curatore del fallimento in epigrafe,

PREMESSO

- che il fallimento in epigrafe è stato dichiarato con sentenza del 10/12/2015 e depositata in cancelleria in data 11/11/2015;

- che nel fallimento di cui in epigrafe è presente le seguenti unità immobiliari:

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, foglio 9 particella 437 subalterno 10, categoria D/7, rendita catastale di € 2.496,00 intestato a F.Ili Lupi di Lupi Giacomo e Stefano snc , ubicato in Peccioli Via I° Maggio n. 40 (percentuale di proprietà 100%)

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, foglio 9 particella 437 subalterno 8, categoria D/7, rendita catastale di € 2.496,00 intestato alla società F.Ili Lupi di Lupi Giacomo e Stefano snc, ubicato in Peccioli Via I° Maggio n. 40 (percentuale di proprietà 100%)

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, subalterno 10, categoria C/2, classe 1, consistenza 250 mq, rendita catastale di € 942,54 intestato a F.Ili Lupi di Lupi Giacomo e Stefano snc, ubicato in



Peccioli Via I° Maggio n. 40 (percentuale di proprietà 100%)

LOTTO D

Unità immobiliare ad uso civile abitazione posta al piano secondo di un più ampio fabbricato condominiale a destinazione residenziale censito al catasto fabbricati del comune di Peccioli al foglio 24 particella 42, subalterno 3 (graffato alla particella 43 subalterno 6), categoria A/4, classe 2, consistenza 4,5 vani, rendita catastale di € 244,03 intestato a Lupi Giacomo e Lupi Stefano, ubicato in Peccioli Via di Corbiano n.7 (quota di 1/6 ciascuno)

LOTTO E

Terreno agricolo censito al catasto terreni del comune di Peccioli al foglio 37 particella 272, qualità vigneto, classe 1, superficie 1300 mq, reddito domenicale 11,75 euro e reddito agrario 6,04 euro intestato a Lupi Giacomo e Lupi Stefano (quota di 1/6 ciascuno)

LOTTO F

Unità immobiliare ad uso civile abitazione e posto auto scoperto censito al catasto fabbricati del Comune di Pisa, foglio 94 particella 80 subalterni 8 (abitazione), categoria A/2, classe 2, consistenza 4,5 vani, rendita catastale di € 758,80 e subalterno 16 (posto auto scoperto) categoria C/6, classe U, consistenza 25 mq, rendita catastale di € 156,23 intestato a Lupi Giacomo (percentuale di proprietà 100%)

- che in data 04.01.2016 la S.V. Ill.ma, su istanza della curatela, ha nominato il Geom. Alessio Antonelli quale perito incaricato di procedere alla redazione della relazione di stima afferente all'unità immobiliare sopra indicata;
- che il perito incaricato ha regolarmente provveduto, ai sensi dell'art. 88 1. fall., alla trascrizione della sentenza di fallimento presso la competente Conservatoria dei RR.II.;
- che il perito incaricato ha provveduto a giurare e depositare in Cancelleria la perizia di stima in data 23/11/2016, valutando gli immobili e terreno sopra descritti euro:

LOTTO A : 341.000,00 (Trecentoquarantunomilaeuro/00)

LOTTO B: 326.000,00 (Trecentoventiseimilaeuro/00)

LOTTO C: 124.000,00 (Centoventiquattromilaeuro/00)

LOTTO D: 20.500,00 (Ventimilacinquecentoeuro/00) – valore dei 2/6

LOTTO E: 500,00 (Cinquecentoeuro/00) – valore dei 2/6

LOTTO F: 200.000,00 (Ducentomilaeuro/00)

- che in data 10/5/2016, il G.D. **ha approvato il programma di liquidazione** predisposto dal sottoscritto curatore nei termini di legge;
- che il predetto programma, con riferimento all'immobile di cui sopra, prevede quale **modalità di liquidazione la "vendita da effettuarsi a mezzo procedura competitiva, al prezzo base di**



LOTTO A : 341.000,00 (Trecentoquarantunomilaeuro/00)

LOTTO B: 326.000,00 (Trecentoventiseimilaeuro/00)

LOTTO C: 124.000,00 (Centoventiquattromilaeuro/00)

LOTTO D: 20.500,00 (Ventimilacinquecentoeuro/00) – valore dei 2/6

LOTTO E: 500,00 (Cinqucentoeuro/00) – valore dei 2/6

LOTTO F: 200.000,00 (Ducentomilaeuro/00)

con possibilità ricevere offerte minime non inferiori al 75% del prezzo stesso;

- che pertanto il sottoscritto curatore, conformemente alle previsioni contenute nel programma di liquidazione ed acquisita la stima del perito, **intende procedere alla vendita degli immobili sopra descritti**, rinviando alla relazione peritale allegata in ordine alla sua migliore identificazione e descrizione;

- che in data 23/01/2018 si è svolto il primo esperimento di vendita con l'aggiudicazione dell'asta per il lotto F (come da verbale di aggiudicazione del 5/02/2018) e con asta deserta per i lotti A/B/C (come da verbale delle operazioni di vendita del 23/01/2018)

- che in data 08/05/2018 si è svolto il secondo esperimento di vendita per i lotti A/B/C. L'asta è andata deserta (come da verbale delle operazioni di vendita del 08/05/2018);

- che in data 05/03/2019 si è svolto il terzo esperimento di vendita per i lotti A/B/C. L'asta è andata deserta (come da verbale delle operazioni di vendita del 05/03/2019)

- che in data 16/11/2020 si è svolto il quarto esperimento di vendita per i lotti A/B/C. L'asta è andata deserta (come da verbale delle operazioni di vendita del 16/11/2020)

- che in data 12/07/2021 si è svolto il quinto esperimento di vendita per i lotti A/B/C. L'asta è andata deserta (come da verbale delle operazioni di vendita del 12/07/2021)

- che in data 11/01/2022 si è svolto il sesto esperimento di vendita per i lotti A/B/C. L'asta è andata deserta (come da verbale delle operazioni di vendita del 11/01/2022)

- che in data 24/03/2025 si è svolto il settimo esperimento di vendita dei lotti A/B/C. L'asta è andata deserta (come da verbale delle operazioni di vendita del 24/03/2025)

- **che in data 29/04/2025 è stata presentata un'apposita istanza dal Curatore con la quale chiedeva al Giudice Delegato l'inserimento di nuovi valori come importi di base di asta in virtù di importanti lavori di ristrutturazione straordinari da eseguire sul tetto a comune con gli altri appartamenti facenti parte del condominio;**

- **che in data 02/05/2025 il Giudice Delegato ha autorizzato il Curatore in virtù delle motivazioni esposte ad inserire come valori base della prossima asta per il LOTTO D 10.000 euro e per il LOTTO E 500 euro**

TUTTO CIO' PREMESSO



- visti gli artt. 107 e 108 1. fall, e le previsioni contenute nel programma di liquidazione approvato,

CHIEDE

che la S.V. Ill.ma voglia AUTORIZZARE la vendita dei lotti A/B/C/D/E predetti ad un prezzo ribassato di un ulteriore 10% rispetto al prezzo base dell'esperimento precedente (già effettuati 7 ribassi del 10% rispetto al prezzo della perizia di stima per i lotto A/B/C e primo esperimento per i lotti D/E con i prezzi base ridotti in virtù dell'autorizzazione del Giudice Delegato) e possibilità di offerte minime pari al 75% art 572 cpc con le modalità indicate nell'allegato avviso di vendita.

Si unisce alla presente bozza dell'avviso di vendita.

Con osservanza.

Pisa, lì 20/05/2025

Il Curatore

