

TRIBUNALE DI PISA

Sezione fallimentare

Concordato preventivo EDIL CONSULTING SRL IN LIQUIDAZIONE

REGISTRO CONCORDATI N. 22/2011

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

II dott. Sandro Sgalippa con studio in Pisa, via Francesco Crispi n. 35 (tel. 050501200 – fax 050500715 – indirizzo di p.e. sandrosgalippa@roventinisgalippa.it), quale Liquidatore giudiziale del concordato sopra indicato, visto l'art. 182 LF ed il richiamo agli artt. da 105 a 108 ter LF

AVVISA

che il giorno **24 ottobre 2025 alle ore 10.00** in Pisa, via Francesco Crispi n. 35, presso il proprio studio, si procederà alla

VENDITA

dei beni immobili in appresso descritti posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano anche in relazione alla legge 47/85 e sue successive modifiche ed integrazioni ed al D.M. n. 37/2008 e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c., con tutte le eventuali pertinenze, accessori, ragioni ed azioni, servitù attive e passive anche se non dichiarate, tanto apparenti quanto non apparenti. La vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misure non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La presente vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Ai sensi dell'art. 63 disp. att. cc. l'acquirente dell'immobile facente parte di un condominio è obbligato, solidalmente con il precedente proprietario, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso ed a quello precedente. L'aggiudicatario potrà, in presenza dei presupposti di legge e nei termini previsti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, co. 5, del DPR n. 380 del 6.6.2001 e all'art. 40, co. 6, della Legge n. 47 del 28.2.1985. L'immobile è venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e le spese per la cancellazione delle stesse sono a carico della procedura.

La partecipazione alla vendita presuppone la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nell'avviso di vendita, nelle perizie di stima e nei relativi allegati

*** **

Beni nel comune di Gambassi Terme (FI)

Lotto n. 7 – fabbricato per civili abitazioni in corso di costruzione

Piena proprietà di un fabbricato condominiale per civili abitazioni, in corso di costruzione sull'area ubicata in fregio alla Strada Provinciale Volterrana, il località Castagno Val D'Elsa del Comune di Gambassi Terme (FI).

Il fabbricato, a cui si accede direttamente dalla S.P. Volterrana, è corredato da ampio resede circostante ed è formato dai seguenti due corpi di fabbrica indipendenti:

- 1) edificio piccolo di due piani fuori terra e piano sottotetto con due quartieri al piano terra e due al piano primo collegati da scale interne ai rispettivi vani mansarda e terrazze esclusive;
- 2) edificio grande di due piani fuori terra, oltre a piano seminterrato ed al piano sottotetto, avente sette posti auto al piano seminterrato, cinque appartamenti al piano terra, cinque appartamenti al primo piano, tutti corredati da mansarda ed in prevalenza da terrazza esclusiva al piano copertura.

Alla data di trascrizione del decreto di ammissione alla procedura di concordato preventivo (12/03/2012) il terreno interessato dal fabbricato era censito al CT in conto alla Edil Consulting Srl nel seguente modo: Foglio 56, mappale 170, seminativo arborato di quarta classe, superficie 2.477 mq, reddito dominicale 4,48 euro e reddito agrario 3,84 euro.

Con tipo mappale del 22 ottobre 2013 n. 251116.1/2013 – prot. n. FI0251116 – il mappale 170 è stato soppresso ed è stato originato il mappale 184 di 2477 mq – ente urbano in conto alla partita n. 1.

Con variazione per costituzione del 28 ottobre 2013 n. 2271.1/13 – prot. n. FI0254375, l'immobile in oggetto è stato censito al Catasto Fabbricati del Comune di Gambassi Terme in conto alla Edil Consulting Srl nel modo seguente:

Foglio 56, mappale 184, fabbricato in corso di costruzione, via volterrana snc, piani S1-T-1-2.

Confini: strada provinciale volterrana, residua proprietà ***, ***, salvo se altri.

Provenienza: scrittura privata autenticata nelle firme dal notaio ***** in data 8 febbraio 2010 rep. 48277/12224, trascritta a Volterra (PI) ai ***** in data *****.

Prezzo base: € 50.000,00 (cinquantamila/00)

I beni in vendita sono meglio descritti nelle perizie di stima redatte dall'ing. Gaetano D'Elia, consultabili sul sito www.astegiudiziarie.it.

In caso di apertura di gara si prevede un rilancio minimo di **2.000 euro**.

*** **

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL' OFFERTA

Le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa presso lo studio del Liquidatore giudiziale in Pisa, via Francesco Crispi, 35, **fino alle ore 12.00 del giorno che precede la vendita**.

La busta dovrà riportare la sola indicazione delle generalità di chi la deposita, il numero della Procedura (R.CP. 22/2011) e la data di vendita.

Le offerte non saranno efficaci se pervenute oltre il termine sopra stabilito e potranno essere presentate personalmente, oppure a mezzo di terzi, ovvero a mezzo di mandatario munito di procura speciale anche ai sensi dell'articolo 579 c.p.c..

Le offerte, corredate da marca da bollo da euro 16,00, dovranno contenere:

- il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, residenza, 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. 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 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 ed aggiornato (visura camerale);
- 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;
- la dichiarazione di residenza o di elezione del domicilio presso terzi, in difetto le eventuali comunicazioni saranno effettuate presso la Cancelleria del Tribunale di Pisa;
- l'indicazione del prezzo offerto, del tempo di pagamento (che non potrà comunque essere superiore a novanta (90) giorni dalla data di aggiudicazione definitiva) e delle relative modalità di pagamento, nonché di ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta. L'offerta stessa dovrà essere corredata, a pena di inefficacia, da un deposito cauzionale pari al 10% della somma offerta, deposito da effettuarsi mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "Edil Consulting Srl in liquidazione n. 22/2011";

- l'indicazione, qualora l'offerente intenda avvalersene e ne possieda i requisiti, di regimi fiscali agevolati per la tassazione dell'atto di compravendita. Tali requisiti dovranno essere certificati allegandoli ad un'istanza a parte che dovrà essere predisposta dall'aggiudicatario al momento dell'atto di compravendita;

- **l'espressa dichiarazione di aver preso visione delle perizie di stima e del presente avviso di vendita, documenti visionabili anche sul sito internet www.astegiudiziarie.it;**

- l'offerta d'acquisto, una volta presentata, e irrevocabile ai sensi dell'articolo 571 comma 3 c.p.c.;

- non saranno ammesse singole offerte che riguardano più lotti.

L'esame delle offerte e l'eventuale gara tra gli offerenti presenti saranno effettuate presso lo studio del dott. Sandro Sgalippa, Liquidatore Giudiziale del concordato preventivo n. 22/2011, posto in Pisa, via Francesco Crispi, 35, il **giorno 24 ottobre 2025 alle ore 10,00**.

VENDITA SENZA INCANTO

In caso di assenza di offerte ovvero di offerte non ritenute accoglibili si dichiarerà la chiusura delle operazioni con rinvio ad un nuovo tentativo di vendita.

In presenza di un'unica offerta valida pari o superiore al prezzo base la stessa sarà senz'altro accolta.

In presenza di una pluralità di offerte, ritenute valide, si procederà nell'immediato ad una gara tra i presenti, partendo dall'offerta più alta ed il Liquidatore giudiziale procederà all'aggiudicazione in favore dell'offerente che ha proposto il prezzo più alto.

In caso di gara in cui nessun concorrente effettui un rilancio, il Liquidatore giudiziale aggiudicherà all'offerente che ha proposto il prezzo più alto ed in caso di più offerte dello stesso valore, a favore di colui che ha presentato l'offerta per primo.

In presenza di una sola offerta per un prezzo non inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito, il Liquidatore giudiziale rimetterà gli atti al Giudice Delegato ai fini delle valutazioni di quest'ultimo ai sensi della disposizione di cui all'art. 572 c.p.c.

Ove il Liquidatore giudiziale in presenza di più offerte ritenga di non disporre di elementi sufficienti per stabilire quale sia l'offerta migliore rimetterà gli atti al Giudice.

All'offerente che non risulti aggiudicatario, sarà restituito l'assegno depositato come cauzione.

PRECISAZIONI SULLE MODALITA' DI VENDITA

L'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 esperimento di vendita 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 la precedente cauzione.

Il Liquidatore giudiziale, comunque, può sempre esercitare la propria discrezionalità di sospendere la vendita e di riaprire la gara oppure continuare il procedimento. E' in ogni caso riservato al Giudice Delegato la facoltà di esercitare i poteri previsti dall'art. 108 L.F.

L'aggiudicatario del bene dovrà provvedere al pagamento del saldo del prezzo, detratta la cauzione già versata, entro il termine perentorio di 90 giorni dall'aggiudicazione definitiva. L'adempimento dovrà effettuarsi mediante assegno circolare non trasferibile intestato a **"Edil Consulting Srl in liquidazione n. 22/2011"**, ovvero mediante bonifico bancario sul conto corrente n. 07210005963-5, IBAN: IT17A0637014002000010005963, intestato alla procedura ed aperto presso la Cassa di Risparmio di Volterra Spa, filiale di Pisa; 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.

In caso di mancato versamento del prezzo nei termini stabiliti, il Liquidatore giudiziale rimetterà gli atti al Giudice Delegato per i provvedimenti conseguenti (dichiarazione di decadenza, perdita della cauzione nonché pronuncia della condanna al risarcimento per danno arrecato alla procedura).

Il trasferimento della proprietà si perfezionerà con atto pubblico dinanzi ad un notaio di fiducia dell'aggiudicatario con spese a suo carico; quest'ultimo dovrà inoltre provvedere al pagamento di tutte le imposte dovute, spese di trascrizione, diritti di cancelleria, marche e quant'altro necessario per

remissione, registrazione e trascrizione dell'atto e relative volture catastali. 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. 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 non. 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.

In riferimento alla normativa dettata dal D.M. Sviluppo Economico n.37/08, data l'insufficienza di notizie relative alla sicurezza degli impianti energetici, l'aggiudicatario assume a proprio esclusivo carico ogni responsabilità per danni derivanti dalle eventuali difformità degli impianti e per le spese inerenti all'adeguamento degli impianti medesimi alle vigenti disposizioni di legge di regolamento in materia di sicurezza con esonero, per la procedura, da qualunque vizio relativo agli impianti e consistente nelle difformità dei medesimi dalle norme in materia di sicurezza.

L'espletamento delle formalità di cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie e di qualsiasi altra iscrizione o trascrizione conseguenti all'atto di trasferimento avverrà a cura e spese della procedura.

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 degli immobili in vendita è effettuata sulla base delle relazioni tecniche di ufficio e relativi allegati redatte dai CTU nominati dal Tribunale di Pisa.

Maggiori informazioni ivi comprese le perizie di stima degli immobili, potranno essere assunte accedendo al portale delle vendite pubbliche <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it> nonché al sito www.astegiudiziarie.it oppure, nelle due settimane antecedenti la vendita, presso lo studio del Liquidatore Giudiziale in Pisa, via Francesco Crispi n. 35, previo appuntamento (tel. 050/501200).

Pisa, 11 luglio 2025
Il Liquidatore Giudiziale
dott. Sandro Sgalippa