# TRIBUNALE DI PISA
**Sezione Procedure Concorsuali**

**FALLIMENTO N.57/2021**
**"CONCERIA F.LLI POGGETTI S.N.C. DI POGGETTI LUCIANO E FIGLI E DEI SOCI ILLIMITATATMENTE RESPONSABILI POGGETTI LUCIANO, POGGETTI PABLO E POGGETTI ALESSANDRO."**

**Giudice Delegato: Dr. Marco Zinna**
**Curatore: Dr. Luigi Mola**

## AVVISO DI VENDITA COMPETITIVA

## CON MODALITA' ASINCRONA TELEMATICA

Il sottoscritto Dr. Luigi Mola con studio in Via Puccini n.20 – Castelfranco di Sotto (PI) quale Curatore del Fallimento sopra indicato, visto l'Art. 182 L.F. ed il richiamo agli Artt. da 105 a 108 ter L.F., pone in vendita competitiva nell'ambito della procedura sopra indicata, i seguenti beni immobili:

**LOTTO NUMERO 3 :**

**Bene N° 3 - Fabbricato artigianale ubicato a Santa Croce sull'Arno (PI) - Angolo Via Spartaco Vallini, Via Italo Calvino.**

Proprietà della quota di 1/2 di fabbricato ad uso produttivo (ex conceria), di vecchia costruzione, di tipo isolato, dismesso ed in avanzato stato di degrado. L'edificio è composto da due piano fuori terra con annesso resede ad uso cortile.

Il fabbricato si compone al piano terreno: di locale laboratorio per conceria, magazzino-deposito, disimpegno, ufficio, gruppo servizi igienici composto da spogliatoio, doccia e due w.c. completi di antiwc, oltre a rampa di scala per accesso dall'esterno al piano primo dove si trovano: un locale laboratorio, ingresso, spogliatoio, doccia, w.c., disimpegno e sala medica. Sul retro del fabbricato, posto in appendice rispetto alla sagoma dell'immobile, è presente una porzione di fabbricato ad un solo piano composta da locale centrale termica con annesso locale autoclave con sovrastante deposito per l'acqua e di un locale magazzino.

Identificato al catasto Catasto **Fabbricati Foglio** 15, Part. 439, Sub. 1 e 2, Categoria D1, Rendita € 3.792 e € 195,7, Piano PT-1, Superficie convenzionale complessiva 618,00 mq.

L'immobile viene posto in vendita per la piena proprietà di 1/1, sebbene il soggetto fallito Poggetti Luciano sia titolare solo di una quota pari a ½.

**• Bene N° 5 - Terreno edificabile ubicato a Santa Croce sull'Arno (PI) - Via Italo Calvino**

Proprietà della quota di 1/2 di pro indiviso di appezzamento di Terreno edificabile già urbanizzato in Comune di Santa Croce sull'Arno (PI), via Italo Cavino.

La consistenza catastale della particella è 1124mq e fondiaria di 999 mq in base alle risultanze del piano di Lottizzazione che insiste sull'area. E' da precisare che la superficie fondiaria del presente lotto è data anche da quota parte del resede del Fabbricato limitrofo (indicato al Bene 3), sul qual insiste una cabina elettrica in muratura di due piani fuori terra.

Identificato al catasto Catasto **Terreni Foglio** 15, Part. 1687, Qualità Seminativo arborato, classe 2, Superficie Ha Are Ca 11.24, Reddito Domenicale € 5,35, Reddito Agrario € 3,19, Superficie convenzionale complessiva 999,00 mq.

L'immobile viene posto in vendita per la piena proprietà di 1/1, sebbene il soggetto fallito Poggetti Luciano sia titolare solo di una quota pari a ½.

**PRECISAZIONI**

La scelta di formare un unico Lotto con i beni relativi all'ex opificio identificato al Catasto Fabbricati al Fg.15 part.439 su.1 e sub.2 ad uso conceria e il terreno edificabile attiguo identificato al Catasto Terreni al Fg.15 part.1687 è stata dettata dal fatto che parte del resede della particella n.439 fa parte, con la particella 1687, di un più ampio Piano di Lottizzazione. La parte di resede della particella n.439 è parte essenziale per la fattibilità dell'intervento del Piano di Lottizzazione sopracitato.

**PATTI**

Sull'area rappresentata al Foglio 15 Particella 439 (in parte) e Particella 1687 (interamente), avente nel vigente Regolamento Urbanistico Comunale aggiornato alla Variante 15 approvato con Delibera del Consiglio Comunale n.59 del 27/07/2017 destinazione Urbanistica "Comparti di trasformazione urbanistica di rilievo urbano, di completamento (T2c)", permane l'obbligo di osservare, nella costruzione di nuovi edifici e nelle modificazioni a quelli esistenti, gli allineamenti e le prescrizioni di zona stabiliti dalla convenzione per il completamento degli interventi previsti dal Piano di Lottizzazione "Zona B3 - Residenziale di completamento" approvata con delibera del Consiglio Comunale n.102 del 22/12/1998 e convenzione stipulata dal dott. Notaio Rosselli in data 17/03/1999 rep. 18285-18355-18359-18380 e registrata in San Miniato il 13/05/1999 al n.467 serie 1 e trascritta a Pisa il 20/05/1999 ai nn.7702/4785, così come specificato all'art.110 comma 4 della Legge Regionale n.65 del 10 novembre 2014.

Si precisa però, che nella convenzione sopracitata non è presente, all'interno dell'atto, la quota parte della particella 439 se non negli elaborati grafici ad essa allegati.

**Destinazione urbanistica**: L'immobile ad uso ex conceria, identificato al Catasto Fabbricati al Foglio 15, Part. 439, ricade (in parte) ai sensi del Vigente Regolamento Urbanistico Comunale, aggiornato alla Variante n.15 del 27/07/2017 in zona "Comparti di trasformazione urbanistica puntuale di recupero (T1r), regolamentate dall'art. 15.3.2 delle Norme Tecniche di Attuazione: "15.3.2 Comparti di trasformazione urbanistica puntuale (T1) Corrispondono ai comparti di trasformazione di attuazione diretta, nel rispetto della presente normativa generale, oltre che delle eventuali specifiche locali di cui al Tit. II. Nel caso di interventi privati, essi si attuano mediante SCIA ovvero permesso di costruire, convenzionato in caso di realizzazione di opere di urbanizzazione prescritte dal presente R.U. Sono compresi gli ambiti produttivi dismessi o di prevista dismissione soggetti a riconversione d'uso e trasformazione morfologica, denominati comparti di trasformazione urbanistica puntuale di recupero (T1r). In questi comparti, compatibilmente con la classificazione edilizia, sono consentiti interventi di ristrutturazione e di demolizione con successiva ricostruzione con possibilità di ampliamento fino al massimo del 20%

della superficie utile lorda (SUL) legittima o legittimata a seguito di sanatorie edilizie rilasciate dal Comune, e possibilità di rialzamento nei limiti dell'altezza massima degli edifici adiacenti, nel rispetto delle prescrizioni funzionali e fisiche locali e di quelle generali in materia di standard urbanistici di cui all'art. 12, riferiti alle sole attività commerciali – direzionali - ricettive. In caso di interventi di risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia è consentito l'inserimento di soppalchi interni per non oltre il 40% della superficie dei relativi vani a condizione che garantiscano un'altezza utile minima di m. 2,20 nella parte sottostante e sovrastante, in questo caso da destinare ad usi accessori. Tutte le unità immobiliari comunque prodotte dovranno essere dotate di n. 2 posti auto. Tale disposizione si applica anche agli interventi di ristrutturazione edilizia con variazione della destinazione d'uso da produttiva a residenza o uffici. In particolare sono consentite attività commerciali legate alla distribuzione al minuto con superficie di vendita fino a 1.000 mq. per il settore alimentare e fino a 1.500 mq. per il settore non alimentare. Fermo restando l'obbligo di reperire all'interno del lotto le superfici a parcheggio pertinenziale di cui alla legge n. 122/1989, qualora il reperimento delle aree a parcheggio di cui all'art. 12 (standard urbanistici e/o per attività commerciali) risulti oggettivamente impossibile per la conformazione degli spazi e degli edifici esistenti da recuperare ovvero le superfici risultanti a standard siano eccessivamente esigue, ad insindacabile giudizio dell'amministrazione comunale è consentita la relativa monetizzazione."

Per il terreno edificabile rappresentato al Foglio 15 Particella 1687 il CTU ha provveduto a richiedere il Certificato di Destinazione Urbanistica al Comune di Santa Croce sull'Arno il 27/06/2017 prot.n.14528, ricevendo il 29/06/2017 il Certificato di Destinazione Urbanistica n.30 del 29/06/2017 prot. n.14753. In base al CDU la particella è classificata come "Comparto di trasformazione urbanistica di rilievo urbano, di completamento (T2c) Articolo 15.3.3 del Regolamento Urbanistico di cui all'art.55 della L.R. 3.01.2005, n.1 approvato con delibera del Consiglio Comunale n.35 del 20.09.2002 e successive varianti. Il CTU dopo aver riscontrato che quanto riportato nel CDU sopracitato era in contrasto con quanto dichiarato dal Consulente Tecnico di Parte, ha presentato in data 12/09/2017 prot. N.20113 una Istanza di Chiarimento in merito. Il

Dirigente del Settore ha chiarito nel seguente modo: - Per l'area rappresentata al Foglio 15 Particella 439 (in parte) ai sensi del Vigente Regolamento Urbanistico Comunale, aggiornato alla Variante n.15 del 27/07/2017 in zona "Comparti di trasformazione urbanistica puntuale di recupero (T1r), regolamentate dall'art. 15.3.2 delle Norme Tecniche di Attuazione; - per l'area rappresentata al Foglio 15 Particella 439 (in parte) e Particella 1687 (interamente), avente nel vigente Regolamento Urbanistico Comunale aggiornato alla Variante 15 approvato con Delibera del Consiglio Comunale n.59 del 27/07/2017 destinazione Urbanistica "Comparti di trasformazione urbanistica di rilievo urbano, di completamento (T2c)", permane l'obbligo di osservare, nella costruzione di nuovi edifici e nelle modificazioni a quelli esistenti, gli allineamenti e le prescrizioni di zona stabiliti dalla convenzione per il completamento degli interventi previsti dal Piano di Lottizzazione "Zona B3 - Residenziale di completamento" approvata con delibera del Consiglio Comunale n.102 del 22/12/1998 e convenzione stipulata dal dott. Notaio Rosselli in data 17/03/1999 rep. 18285-18355-18359-18380 e registrata in San Miniato il 13/05/1999 al n.467 serie 1 e trascritta a Pisa il 20/05/1999 ai nn.7702/4785, così come specificato all'art.110 comma 4 della Legge Regionale n.65 del 10 novembre 2014.

Gli indici previsti per l'area edificabile così come indicata al Lotto 2 del Piano di Lottizzazione sopracitato, di superficie fondiaria complessiva di 999 mq, sono: rapporto di copertura 40%, indice di fabbricabilità 1,50 mc/mq, altezza massima 9 metri lineari.

**PREZZO BASE per la vendita competitiva della piena proprietà di 1/1 del Lotto 3 è di Euro 159.024,00 (Euro centocinquantanovemilaventiquattro/00)**

**I beni in vendita sono meglio descritti nella perizia di stima redatta dal CTU. Ing. Mirko Mordaga', consultabile presso lo studio del sottoscritto e sui siti www.astagiudiziaria.com, www.pvp.giustizia.it , www.fallcoaste.it, www.ivgpisalivornogrosseto.com.**

In caso di apertura di gara si prevede un rilancio minimo di Euro 1.000,00.

**COME SI PRESENTA L'OFFERTA**

**Le offerte di acquisto dovranno:**

a) essere presentate, a partire dal giorno **23/11/2026 ore 10:00 fino al giorno 15/01/2027** ore **12.00** in modalità telematica, a seguito di registrazione al sistema, come da istruzioni reperibili sui siti www.pvp.giustizia.it, www.astagiudiziaria.com e www.fallcoaste.it;

b) indicare, a pena di inefficacia, il prezzo che dovrà essere pari al **prezzo base sopra stabilito,**

Le offerte non saranno efficaci e non saranno recepite dal sistema se pervenute oltre il termine stabilito.

L'offerta inoltre sarà valida solo se accompagnata dal deposito della cauzione di importo pari al **10 % del prezzo base d'asta**, effettuato così disciplinato dalla procedura informatica. L'offerta di acquisto, una volta presentata, è **irrevocabile** ai sensi dell'art. 571, comma 3 c.p.c

**COME SI AGGIUDICA IL BENE**

In caso di una pluralità di offerte pervenute, sarà avviata una nuova procedura competitiva "per asta telematica" riservata esclusivamente a coloro che avranno presentato offerta nella prima fase. La base di questa seconda asta sarà determinata dall'offerta più alta pervenuta nella prima fase.

Se non vi saranno ulteriori rilanci, il Curatore procederà ad aggiudicare all'offerente che ha presentato il prezzo più alto nella prima fase.

All'offerente che non risulti aggiudicatario sarà restituita la cauzione.

L'offerente la cui proposta viene accolta, ovvero il miglior offerente in caso di gara, diverrà **aggiudicatario provvisorio.**

Qualora non pervenga al Commissario e liquidatore giudiziale, ai sensi dell'art. 107 comma 4 LF, un'offerta irrevocabile d'acquisto migliorativa per un importo non inferiore al prezzo offerto maggiorato del 10% nei 10 giorni successivi, **l'aggiudicazione provvisoria diverrà definitiva**. Se, viceversa, vi saranno offerte migliorative non inferiori al 10% del prezzo di aggiudicazione, il Commissario e liquidatore giudiziale provvederà a pubblicare sui siti sopra richiamati un nuovo invito ad offrire per asta telematica aperto ai precedenti partecipanti e ai nuovi offerenti stabilendo il prezzo base pari all'offerta più alta precedentemente 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 Curatore può sempre esercitare la propria discrezionalità di sospendere la vendita e di riaprire la gara oppure continuare il procedimento.

Il Giudice Delegato ha sempre la facoltà di esercitare i poteri previsti dall'Art 108 Legge Fallimentare.

I partecipanti alla vendita hanno la possibilità di avvalersi di finanziamenti ipotecari per il pagamento del prezzo in caso di aggiudicazione della vendita stessa. A tal fine i soggetti interessati potranno rivolgersi anche 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.**

La vendita sarà gestita dall'Istituto Vendite Giudiziarie di Pisa e si svolgerà **telematicamente** sul portale www.fallcoaste.it , con modalità di **vendita asincrona (a tempo)**. Più in particolare tale modalità di vendita prevede di effettuare una gara, con rilanci successivi, da svolgersi on-line, in un determinato lasso temporale stabilito nel periodo **compreso tra il giorno 18/01/2027 ore 12:00 ed il giorno 21/01/2027 ore 17:00.** Nel caso in cui pervengano rilanci poco prima del termine previsto di scadenza per la proposizione degli stessi, il sistema provvede a prolungare la gara per il tempo prestabilito di 5 minuti dall'ultimo rilancio al fine di garantire la massima concorrenza.

## CONDIZIONI DI VENDITA

I beni sono posti in vendita, fermo il disposto dell'art. 2922 C.C., nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, anche in riferimento alla L. n.47/85, e/o a vincoli o servitù esistenti, abitabilità, licenze, permessi ed autorizzazioni di qualsivoglia genere e alle disposizioni in tema di sicurezza sui luoghi di lavoro e conformità alla legge di luoghi.

I beni oggetto di vendita sono meglio e più esattamente descritti in ogni loro parte - ivi compresi i dati catastali e i confini che qui s'intendono integralmente riportati - nella perizia in atti.

Il presente avviso non costituisce offerta al pubblico *ex* art. 1336 C.C. né sollecitazione del pubblico risparmio ai sensi delle leggi vigenti. Il presente avviso non costituisce obbligo per gli organi della procedura concorsuale o impegno di alienazione nei confronti di eventuali offerenti fino al momento della firma dell'atto di trasferimento e, per questi ultimi, alcun diritto a qualsivoglia prestazione o rimborso compreso il pagamento di mediazioni o consulenze.

Farà carico agli offerenti dimostrare la loro identità personale e i poteri di firma in caso di offerta per conto di società e/o ente di altra natura.

La presentazione dell'offerta comporta la conoscenza del presente avviso, della perizia e degli altri documenti allegati e costituisce accettazione delle condizioni della vendita.

Per quanto non disposto, si applicano, in quanto compatibili, le norme del c.p.c. relative all'espropriazione forzata dei beni immobili.

## OBBLIGHI E SPESE DELL'AGGIUDICATARIO

*a*) l'aggiudicatario dovrà versare la differenza del prezzo, dedotta la sola cauzione già prestata mediante versamento, entro il termine perentorio di 90 giorni dalla data di aggiudicazione, a mezzo bonifico bancario sul conto corrente intestato Istituto Vendite Giudiziarie srl e depositare la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo, con avvertimento che in mancanza, si procederà alla revoca dell'aggiudicazione e a trattenere la caparra, con riserva di pretendere dall'aggiudicatario inadempiente la differenza rispetto al minor prezzo ricavato;

La commissione spettante a I.V.G. di Pisa per l'attività svolta sarà pari all'1,5% sul prezzo di aggiudicazione oltre 22% di iva e sarà corrisposta direttamente dall'aggiudicatario, in aggiunta al prezzo di aggiudicazione

b) entro il medesimo termine massimo di 90 giorni dalla data di aggiudicazione provvisoria, l'aggiudicatario dovrà, inoltre, corrispondere le spese di aggiudicazione e trasferimento (quali compensi e spese borsuali, registrazione, trascrizione, voltura e le altre previste a carico dell'aggiudicatario), direttamente sul conto della procedura concorsuale depositando quindi la contabile presso lo studio del curatore;

c) In caso di aggiudicazione, la curatela procederà, solo successivamente alla ricezione di tutti gli importi, alla predisposizione del decreto di trasferimento da sottoporre al Giudice Delegato. Tutti gli importi occorrenti - borsuali e compensi - saranno ad esclusivo carico dell'aggiudicatario.

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/organi della procedura.

In caso di mancato versamento del prezzo nei termini stabiliti, si procederà ai sensi dell'art. 587 c.p.c.

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.

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.

**DECRETO DI TRASFERIMENTO**

Il decreto di trasferimento sarà emesso dal Giudice Delegato dopo il pagamento del saldo prezzo ed il versamento dell'importo comunicato dal Curatore quale "fondo spese".

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 della Curatela o di un suo delegato e a spese del fallimento.

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.

**Quanto alla pubblicità in funzione della vendita, sarà effettuata almeno 45 giorni prima del termine della gara con le seguenti modalità:**

- sul sito Ministeriale www.pvp.giustizia.it;

- sui siti internet www.astagiudiziaria.com , www.fallcoaste.it e www.ivgpisalivornogrosseto.com

Maggiori informazioni e chiarimenti potranno essere forniti dal curatore.

**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 giudiziale, il Comitato dei Creditori ed i concorrenti che partecipano alla vendita;

-soggetto predisposto alla raccolta dei dati è la Procedura Concorsuale.

Pisa, 23/11/2026

**IL CURATORE**

**(Dr. Luigi Mola)**