

TRIBUNALE DI PISA
Fallimento n. 2/2024
Giudice Delegato Dott. Marco Zinna
Curatore Fallimentare Prof. Avv. Vincenzo Pinto
Curatore Fallimentare Dott. Maurizio Rubbini

DISCIPLINARE DI GARA ED AVVISO DI VENDITA
ASTA 9646

I sottoscritti Prof. Avv. Vincenzo Pinto, con studio in Pisa (PI), Lungarno Buoizzi n. 3, ed il Dott. Maurizio Rubbini, con studio in San Giuliano Terme (PI), Loc. Ghezzano, Via Luigi Alamanni, 5/A, nella qualità di Curatori Fallimentari (*di seguito per brevità i "Professionisti"*) del Fallimento n. 2/2024 del Tribunale di Pisa.

PREMESSO CHE

- la Procedura riceveva un'offerta irrevocabile di acquisto di importo pari ad Euro 190.000,00, (centonovantamila/00 Euro) oltre oneri di legge, relativa al LOTTO UNICO – ASTA 9646;
- la Procedura intende avviare un esperimento di vendita competitiva ponendo come prezzo base d'asta un importo pari a quello di cui all'offerta d'acquisto pervenuta, le cui modalità di svolgimento sono regolate dal presente Avviso di vendita;
- in caso di mancata presentazione di ulteriori e valide offerte in aumento, il soggetto che ha presentato l'offerta sarà, pertanto, ritenuto aggiudicatario.
- il soggetto che ha presentato l'offerta che costituisce la base d'asta, per divenire aggiudicatario, è comunque tenuto ad accreditarsi all'asta secondo le indicazioni del presente Disciplinare di Gara e Avviso di Vendita.

PONE IN VENDITA

i seguenti beni di pertinenza della procedura concorsuale:

- LOTTO UNICO – ASTA 9646:
 - Quote detenute nella società Porta a Mare Soc. Consortile a r.l. in Liquidazione pari ad € 3.000,00;
 - Azioni detenute nella società Ville Urbane S.p.A. pari ad € 175.000,00;
 - Crediti detenuti nella società Ville Urbane S.p.A. pari ad € 12.000,00.

Prezzo base d'asta € 190.000,00

Rilancio minimo in gara € 5.000,00

Cauzione: pari ad almeno il 10% del prezzo offerto.

CONDIZIONI DELLA VENDITA DELLE PARTECIPAZIONI

- La cessione avrà luogo nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano le società delle quali si detengono le partecipazioni, azioni, crediti oggetto della presente vendita. Le descrizioni di cui sopra sono fornite a fini puramente informativi; gli eventuali interessati potranno prendere visione della perizia di stima relativa al lotto in vendita, chiedendo di poter direttamente prendere visione di quanto sia utile ai fini della formulazione dell'offerta sotto la propria responsabilità, accedendo agli atti secondo le modalità stabilite dal presente avviso di vendita sul sito www.industrialdiscount.it, cosicché le offerte presentate abbiano in tali verifiche il proprio fondamento valutativo.
La vendita si deve considerare non soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo, salvo disposizione del Giudice Delegato; conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità, riduzione del prezzo né attribuiranno il diritto alla risoluzione della vendita nei confronti della procedura concorsuale essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione del bene. La vendita inoltre avverrà

senza che la Procedura assuma alcuna garanzia in ordine all'effettiva consistenza sia qualitativa che quantitativa del patrimonio delle società partecipate, la quale resta a rischio e pericolo dell'acquirente, anche per quanto riguarda le eventuali sopravvenienze passive che dovessero verificarsi tra la data in cui viene formulata la proposta e quella in cui verrà formalizzata la cessione.

- L'aggiudicatario rinuncia, per la stessa formulazione dell'offerta, a far valere in futuro nei confronti della Procedura concorsuale qualsiasi eccezione, pretesa, richiesta, contestazione in ordine all'identità, alla condizione giuridica, alla qualità, consistenza, sussistenza dei beni oggetto della presente vendita. La Procedura è altresì esonerata da ogni responsabilità per l'esistenza di qualsivoglia diritto di terzi.
- Non saranno prese in considerazione offerte d'acquisto irrevocabili relative a beni singoli o gruppi di beni tra quelli compresi nella quota; l'offerta deve riguardare esclusivamente l'intera "quota" di cui al presente "avviso di vendita". Nessun ulteriore elemento apportato dall'offerente sarà oggetto di valutazione.
- L'aggiudicatario dovrà impegnarsi ad espletare qualsivoglia procedura, ove prevista dagli statuti delle società partecipate, per rendere opponibile alle stesse il trasferimento della partecipazione, fermo restando che la cessione si intenderà perfezionata, sì da divenire definitiva, a prescindere dal "*buon esito*" delle stesse.
- A norma dell'art. 2471, 3° comma, Cod. Civ., ed in osservanza a quanto stabilito dagli statuti delle singole società in ordine al diritto di prelazione dei soci, i Professionisti provvederanno ad avvisare dell'esito dell'asta le società partecipate, nonché i soci. Entro dieci giorni dall'aggiudicazione le società partecipate potranno presentare un altro acquirente che offra lo stesso prezzo dell'aggiudicatario. Decorso i termini previsti dalla legge senza che le singole società abbiano presentato alcuna offerta e decorso i termini previsti dai singoli statuti senza che i soci abbiano presentato alcuna offerta in prelazione, l'aggiudicazione provvisoria dovrà intendersi definitiva. La presentazione di un terzo da parte della società dovrà avvenire a firma del legale rappresentante della stessa ed essere inoltrata al notaio delegato, presso il luogo di svolgimento delle attività indicato nel presente avviso di vendita a mezzo lettera raccomandata. Per il rispetto del termine di dieci giorni farà fede la data di ricevimento della comunicazione, restando irrilevante la data di spedizione. Alla comunicazione dovranno essere allegati: certificato del registro delle imprese (non anteriore di dieci giorni dalla data della comunicazione) da cui risultino i poteri, ovvero la procura o l'atto di nomina che attribuiscono al rappresentante o procuratore il potere di agire nella specie; i dati completi e i documenti relativi all'acquirente presentato (quali sarebbero stati necessari in caso di diretta presentazione da parte di questi di domanda di partecipazione e pertanto come di seguito indicati).

MODALITA' E FORMALITA' DELLA VENDITA

- Le offerte di acquisto potranno essere presentate con la seguente modalità:
 - tramite comunicazione pec all'indirizzo fall2-2024pi@pec.it, entro le ore 12:00 del giorno 13/11/2025. Si precisa che la documentazione inviata tramite PEC, in allegato e contenuta all'interno del messaggio, dovrà essere necessariamente sottoscritta con firma digitale.
- L'oggetto della comunicazione pec dovrà riportare esclusivamente la dicitura "*Fallimento n. 2/2024 - Offerta per acquisto Lotto Unico asta 9646*".
- L'offerta d'acquisto, in bollo da € 16,00 (si specifica che l'imposta di bollo dovrà essere assolta telematicamente), dovrà contenere:
 - a) Per le persone fisiche il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, eventuale partita iva, il domicilio, lo stato civile ed il recapito telefonico del soggetto cui andranno intestati i beni (non sarà possibile intestare i beni a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta), il quale dovrà presentarsi direttamente all'udienza fissata per la vendita, eventualmente facendosi rappresentare da un terzo purché munito di apposita procura rilasciata mediante atto pubblico. Se l'offerente è coniugato dovrà rendere autocertificazione in ordine al regime patrimoniale e, se dovesse trattarsi di regime di comunione legale, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori o da chi esercita la patria potestà, previa autorizzazione del giudice tutelare da allegare all'offerta. In ogni caso dovrà essere allegato copia del documento di identità dell'offerente.
 - b) Per le persone giuridiche, la ragione sociale, il codice fiscale e/o partita iva, sede legale, oltre a visura camerale aggiornata da cui risulti la vigenza della società, l'assenza di

procedure concorsuali, il nome ed i dati del legale rappresentante in carica e la puntuale indicazione dei rispettivi poteri, attribuiti direttamente dall'atto costitutivo o dallo statuto, ovvero da apposita ed idonea delibera dell'organo competente (assemblea o consiglio). In tale ultimo caso dovrà essere allegata anche copia della relativa delibera contenente la delega e l'attribuzione dei poteri;

- c) L'indicazione dei singoli beni, ovvero le categorie di beni in blocco, che si intendono acquistare ovvero se si intende acquistare l'intero patrimonio della procedura costituito dalle due categorie di beni sopraelencate;
 - d) L'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere inferiore al prezzo base indicato nell'avviso di vendita, a pena di esclusione dell'offerta per inefficacia;
 - e) Espressa dichiarazione di aver preso visione e, quindi, di ben conoscere la perizia di stima con i relativi allegati, in atti;
 - f) Dichiarazione di assunzione di ogni onere e/o spesa di trasferimento, comprese quelle fiscali e notarili;
 - g) L'impegno a versare ad Abilio S.p.A. il compenso che verrà calcolato in percentuale del 2% oltre Iva del prezzo di aggiudicazione entro 10 giorni dall'aggiudicazione;
 - h) Copia della distinta del Bonifico attestante il versamento della cauzione pari al 10% del prezzo offerto, sul conto corrente intestato all'ordine del "Fallimento 2/2024 – Tribunale di Pisa" – IBAN: IT59B086732530000000919394;
 - i) Il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari che non potrà comunque essere superiore a 15 giorni lavorativi a conferma dell'aggiudicazione; in mancanza di alcuna indicazione il termine si intenderà di giorni 15.
- Salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c. l'offerta presentata è irrevocabile.
 - Il giorno **14/11/2025 alle ore 12.00** il Professionista Dott. Maurizio Rubbini procederà all'apertura delle buste.
 - Nel caso di unica offerta valida, non verrà avviata l'asta al rialzo e i beni si intenderanno provvisoriamente aggiudicati al soggetto indicato nell'offerta stessa per il prezzo non inferiore al prezzo base come sopra individuato, fatto salvo l'esercizio del diritto di prelazione riconosciuto ai soci da esercitarsi nelle forme e nei modi indicati nel presente bando.
 - Nel caso di pluralità di offerte verrà indetta una gara fra quelli presenti sulla base dell'offerta più alta pervenuta. In particolare, si procederà ad abilitare sul sito www.industrialdiscount.it gli offerenti secondo le modalità previste nel presente bando e sulla base delle indicazioni fornite dal Professionista.
 - La prima offerta verrà attribuita automaticamente al miglior offerente o a colui che ha presentato prima l'offerta nel caso in cui pervenissero più offerte di pari valore.
 - L'asta al rialzo avrà inizio il **giorno 14/11/2025 alle ore 15:00 terminerà lo stesso giorno alle ore 17:00** e potranno parteciparvi solo gli offerenti abilitati.
 - Per garantire la massima competitività e assicurare il massimo realizzo alla procedura, le aste on-line sono soggette alla regola del "Time Extension"; ciò significa che se il potenziale acquirente inserisce un'offerta durante gli ultimi 5 minuti di gara, la conclusione dell'asta viene prolungata per ulteriori 5 minuti, dando così modo ai concorrenti di rilanciare. Per tale ragione, non è possibile stabilire un orario di chiusura certo per le aste.
 - Al termine dell'asta l'aggiudicazione non potrà essere definitiva poiché, come previsto dallo statuto societario ed in conformità alla normativa codicistica, il Professionista notificherà ai soci, tramite pec, gli elementi essenziali della migliore offerta ricevuta al fine di consentire l'esercizio del diritto di prelazione. Entro 10 (dieci) giorni liberi dalla ricezione della comunicazione, il socio che intende esercitare la prelazione, dovrà, a pena di decadenza, presentare, con ogni mezzo che possa fornire prova certa di avvenuta consegna, una offerta di pari prezzo oltre oneri e commissioni d'asta. Pertanto, l'aggiudicazione alla gara sarà a titolo provvisorio sino allo spirare del termine concesso alla società e diventerà definitiva trascorso detto termine senza che la società si avvalga di tale opzione.
 - Ogni onere, fiscale e non, derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.
 - Agli offerenti non aggiudicatari le cauzioni saranno immediatamente restituite mediante bonifico bancario.
 - L'atto di vendita verrà stipulato, nelle ordinarie forme privatistiche, con il concorrente che avrà presentato l'offerta più alta; sino a tale momento il Professionista potrà sospendere la vendita ove pervenga offerta irrevocabile di acquisto migliorativa per un importo non inferiore al dieci per cento del prezzo di aggiudicazione e il Giudice Delegato potrà sospendere le operazioni di

vendita qualora ricorrano gravi e giustificati motivi, e impedire il perfezionamento della vendita stessa quando il prezzo offerto risulti notevolmente inferiore a quello giusto, tenuto conto delle condizioni di mercato.

- L'atto di trasferimento del lotto unico sarà stipulato a ministero di un Notaio che sarà indicato dalla Procedura.

ADEMPIMENTI E PAGAMENTO DEL PREZZO DI AGGIUDICAZIONE

- La vendita dei beni sarà soggetta a IVA o a imposta di registro a seconda del regime fiscale vigente al momento del trasferimento del bene e/o in base alle condizioni fiscali soggettive dell'aggiudicatario.
- **Sarà interamente a carico dell'aggiudicatario il compenso a favore di Abilio S.p.A., il quale verrà calcolato in percentuale del 2%, oltre iva, del prezzo di aggiudicazione da corrispondersi entro 10 giorni lavorativi dalla chiusura dell'asta.**
- L'aggiudicatario dovrà corrispondere il prezzo di acquisto, dedotta la cauzione già versata, entro 15 giorni lavorativi dalla chiusura dell'asta, con avvertenza che in caso di inadempienza la cauzione sarà trattenuta a titolo di penale con contestuale annullamento dell'aggiudicazione. Quanto alle commissioni dovute a Abilio S.p.A. dovranno essere corrisposte entro 10 giorni lavorativi dalla chiusura dell'asta direttamente a mezzo Bonifico Bancario intestato a Abilio S.p.A., alle coordinate bancarie che verranno successivamente comunicate, precisando altresì che la corresponsione delle commissioni rappresenta condizione necessaria per il perfezionamento della vendita.
- Nello stesso termine e con le stesse modalità dovrà essere versato l'importo dovuto per oneri fiscali.
- Il trasferimento della proprietà avverrà con l'integrale pagamento del prezzo e dell'importo dovuto per imposte.
- Tutte le spese inerenti la vendita, fiscali e non, comprese le spese notarili, di registrazione, trascrizione, vulture ed accessorie, si intendono poste a carico dell'aggiudicatario.
- Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge ed in particolare gli artt. 105, 107 e 108 L.F.
- Riguardo alla pubblicità si comunica che la procedura ha affidato la gestione della pubblicizzazione della vendita alla società Abilio S.p.A. del presente Disciplinare di gara e Avviso di vendita verrà data pubblicità legale sul Portale delle Vendite Pubbliche nel rispetto delle modalità e dei termini previsti dalla normativa vigente.
- Abilio S.p.A. e le società partecipate dalla stessa:
 - garantisce la sicurezza e la riservatezza di tutte le sessioni di asta;
 - non sarà in alcun modo responsabile di eventuali mutamenti di prezzi, riduzioni, durata degli esperimenti e di ogni altro cambiamento riguardante le modalità di vendita e/o di pagamento effettuato a insindacabile giudizio e senza obbligo di motivazione della Procedura;
 - non ha il possesso dei beni messi in vendita o venduti attraverso la piattaforma;
 - non trasferisce la proprietà degli oggetti dalla Procedura all'acquirente;
 - non è responsabile del contenuto di quanto pubblicato sul portale, in quanto tutte le informazioni e le immagini relative ai beni oggetto di vendita sono meramente rappresentative ed indicative.
 - non è coinvolta nella compravendita, che si svolge esclusivamente tra venditori e acquirenti: Il contratto di compravendita si conclude, quindi, direttamente tra gli acquirenti e gli Organi della Procedura.
- Gli organi della procedura si riservano, a proprio insindacabile giudizio e senza obbligo di motivazione, di:
 - Prorogare, anche in corso d'asta, il termine di scadenza dell'esperimento di vendita;
 - modificare il metodo di vendita, ovvero in blocco o per singoli lotti;
 - accettare pagamenti pervenuti oltre il termine indicato nel presente documento e, comunque, non oltre 10 giorni lavorativi;
 - poter sospendere ovvero interrompere definitivamente la procedura di aggiudicazione in qualsiasi momento; quindi, nel caso in cui, per qualsiasi motivo, non sia possibile effettuare l'aggiudicazione, nessun tipo di risarcimento o spesa verrà riconosciuto agli offerenti sia dalla Procedura che da Abilio S.p.A..

Copia dell'avviso di vendita sarà notificato a ciascuno dei titolari di un diritto di prelazione sui beni.

Per ulteriori informazioni è possibile rivolgersi a Abilio S.p.A., Via G. Galilei 6, 48018 Faenza (RA), tel. 0546 1913801, email info@industrialdiscount.com, ed ai Curatori Fallimentari Prof. Avv. Vincenzo Pinto, con studio in Pisa (PI), Lungarno Buoizzi n. 3, ed il Dott. Maurizio Rubbini, con studio in San Giuliano Terme (PI), Loc. Ghezzano, Via Luigi Alamanni, 5/A, mail: m.rubbini@csadvisor.it - pinto@studiobplex.it.

Pisa, li 30/10/2025

Prof. Avv. Vincenzo Pinto

Dott. Maurizio Rubbini
