

TRIBUNALE DI PISA

SEZIONE PROCEDURE CONCURSUALI

AVVISO DI INVITO AD OFFRIRE

PER ACQUISTO BENI IMMOBILI

Liquidazione Controllata del sovraindebitato proc. n. **21/2026**

Giudice Delegato: **Dr.ssa Laura Pastacaldi**

Liquidatore: **Dr. Valerio Goldoni**

BENI OGGETTO DI VENDITA			
LOTTO n. 1		Prezzo base: € 40.000,00	
		Cauzione: 10% dell’offerta	
Quota di appartamento			
Ubicazione:	Pisa (PI), via dei Biancospini n. 32		
Descrizione sintetica:	Diritto di proprietà per la quota di 1/6 di un appartamento e delle sue due pertinenze		
Diritto ceduto:	proprietà	Quota:	1/6
LOTTO n. 2		Prezzo base: € 3.500,00	
		Cauzione: 10% dell’offerta	
Quota di appartamento			
Ubicazione:	Guasila (CA), via Grazia Deledda n. 4-6		
Descrizione sintetica:	Diritto di proprietà per la quota di 1/18 di un appartamento		
Diritto ceduto:	proprietà	Quota:	1/18

LOTTO n. 3 (2 beni)			Prezzo base: € 10.000,00	
			Cauzione: 10% dell’offerta	
Bene 1 - Quota di appartamento				
Ubicazione:		Guasila (CA), via Grazia Deledda n. 8-10		
Descrizione sintetica:		Diritto di proprietà per la quota di 1/3 di un appartamento		
Diritto ceduto:		proprietà	Quota:	1/3
Bene 2 - Quota di appartamento				
Ubicazione:		Guasila (CA), via Grazia Deledda n. 8-10		
Descrizione sintetica:		Diritto di proprietà per la quota di 2/63 di un appartamento		
Diritto ceduto:		proprietà	Quota:	2/63
Liquidatore:		Dr. Valerio Goldoni con studio in Pisa, Via P. Pardi n. 15, tel. 050/571604, e-mail valeriogoldoni@mtastudio.com Pec valerio.goldoni@pec.odcecpisa.it		
Termine presentazione offerte:		26/11/2026	ore	13:00
Data apertura buste:		27/11/2026	ore	10:30

Il Dr. Valerio Goldoni, liquidatore nella procedura di Liquidazione Controllata ex art. 268 CCII, N.R.G. 21/2026 Tribunale di Pisa, al fine di selezionare i soggetti cessionari di diritti ricompresi nel patrimonio da liquidare oggetto della procedura indicata in epigrafe, in conformità al programma di liquidazione,

invita

tutti gli interessati all'acquisto di quanto posto in vendita, a far pervenire proprie offerte irrevocabili d'acquisto conformi alle prescrizioni di seguito dettagliate e con le modalità pure di seguito specificate, puntualizzando sin d'ora che, ***in assenza di offerte, i beni verranno aggiudicati agli offerenti che hanno già presentato domanda irrevocabile al Liquidatore.***

Lotto n. 1

Descrizione del bene

Quota di appartamento ubicato a Pisa (PI), Tirrenia, via dei Biancospini n. 32

Il bene in questione appartiene a più comproprietari.

Oggetto di vendita è la quota di 1/6 della proprietà di un appartamento sito a Tirrenia (PI), via dei Biancospini n. 32 e delle sue due pertinenze. Accessibile da scala esterna, l'appartamento internamente è composto da ingresso,, soggiorno con accesso al balcone, ripostiglio,, cucina abitabile, con altro balcone, disimpegno notte, due camere matrimoniali, studio e bagno. Completano la proprietà un garage e un ripostiglio sottoscala.

Rappresentazione Catastale: il lotto è così rappresentato al Catasto del Comune di Pisa (PI):

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	94	416	15		A2	3	6,5 vani		1.477,07		
	94	416	16		C6	U	16 mq		99,99		
	94	416	17		C2	U	4 mq		20,66		

Occupazione: il bene risulta attualmente occupato da uno dei comproprietari.

Situazione urbanistica e regolarità edilizia: la costruzione, precedente al 1967, è stata eseguita in forza di nulla osta rilasciato dal Comune di Pisa.

Circa la consistenza e regolarità urbanistica dell'immobile, l'eventuale deposito di ogni domanda di concessione in sanatoria dovrà avvenire entro 120 (centoventi) giorni dal trasferimento, così come disposto dal D.L. 23 aprile 1985 n. 146 e dai successivi interventi legislativi che hanno lasciato fermo tale termine.

Sicurezza degli impianti

L'aggiudicatario assumerà in ogni caso 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 e di regolamento in materia di sicurezza, con esonero, pertanto, per la procedura da qualunque vizio relativo agli impianti e consistente nella difformità dei medesimi dalle norme in materia di sicurezza.

Lotto n. 2

Descrizione del bene

Quota di appartamento ubicato a Guasila (CA), via Grazia Deledda n. 4-6

Il bene in questione appartiene a più comproprietari.

Oggetto di vendita è la quota di 1/18 della proprietà di un appartamento sito a Guasila (CA), via Grazia Deledda n. 4-6. L'unità si sviluppa al piano terra e primo di un più ampio complesso; al piano terra è composta da disimpegno di ingresso, soggiorno, cucina, pranzo, disimpegno,

due camere e bagno, il tutto per una sup. lorda di 130 mq. Al piano primo, di sup. utile lorda di 70 mq, si accede tramite scala interna, ed è composta da tre camere oltre a bagno e disimpegno. Il piano primo è al grezzo e attualmente non abitabile. Nel complesso l'abitazione versa in uno stato di conservazione non buono e per la fruibilità del bene è necessario un intervento di completamento da intraprendere in termini di manutenzione straordinaria e adeguamento impiantistico e igienico – sanitario.

Rappresentazione Catastale: il lotto è così rappresentato al Catasto del Comune di Guasila (CA):

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	28	908			A3	1	6 vani		201,42		

Situazione urbanistica e regolarità edilizia: Circa la consistenza e regolarità urbanistica dell'immobile, l'eventuale deposito di ogni domanda di concessione in sanatoria dovrà avvenire entro 120 (centoventi) giorni dal trasferimento, così come disposto dal D.L. 23 aprile 1985 n. 146 e dai successivi interventi legislativi che hanno lasciato fermo tale termine.

Sicurezza degli impianti

L'aggiudicatario assumerà in ogni caso 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 e di regolamento in materia di sicurezza, con esonero, pertanto, per la procedura da qualunque vizio relativo agli impianti e consistente nella difformità dei medesimi dalle norme in materia di sicurezza.

Lotto n. 3

Quota di appartamento ubicato a Guasila (CA), via Grazia Deledda n. 8-10

Il lotto in questione, suddiviso in due unità, appartiene a più comproprietari.

Oggetto di vendita è la quota di 1/3 della proprietà di un appartamento sito a Guasila (CA), via Grazia Deledda n. 8-10 (**SUB 952**) e della quota di 2/63 della proprietà di un altro appartamento sito nello stesso stabile e attualmente unito al precedente anche se catastalmente separati (**SUB 953**).

Nel complesso l'abitazione versa in uno stato di conservazione non buono e per la fruibilità della stessa è necessario un intervento di manutenzione straordinaria e adeguamento impiantistico e igienico - sanitario.

Rappresentazione Catastale: il lotto è così rappresentato al Catasto del Comune di Guasila (CA):

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	28	952			A2	5	3,5 vani		189,80		
	28	953			A2	5	3 vani		162,68		

Situazione urbanistica e regolarità edilizia: Circa la consistenza e regolarità urbanistica dell'immobile, l'eventuale deposito di ogni domanda di concessione in sanatoria dovrà avvenire entro 120 (centoventi) giorni dal trasferimento, così come disposto dal D.L. 23 aprile 1985 n. 146 e dai successivi interventi legislativi che hanno lasciato fermo tale termine.

Sicurezza degli impianti

L'aggiudicatario assumerà in ogni caso 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 e di regolamento in materia di sicurezza, con esonero, pertanto, per la procedura da qualunque vizio relativo agli impianti e consistente nella difformità dei medesimi dalle norme in materia di sicurezza.

PREZZO BASE E CAUZIONE

LOTTO N. 1

I diritti sulla quota dell'immobile sono posti in vendita senza incanto alle seguenti condizioni:

PREZZO BASE: Euro **40.000,00** (quarantamila//00);

CAUZIONE: almeno il 10% del prezzo offerto;

LOTTO N. 2

I diritti sulla quota dell'immobile sono posti in vendita senza incanto alle seguenti condizioni:

PREZZO BASE: Euro **3.500,00** (tremilacinquecento//00);

CAUZIONE: almeno il 10% del prezzo offerto;

LOTTO N. 3

I diritti sulla quota dell'immobile sono posti in vendita senza incanto alle seguenti condizioni:

PREZZO BASE: Euro **10.000,00** (diecimila//00);

CAUZIONE: almeno il 10% del prezzo offerto;

MODALITÀ E CONDIZIONI DI VENDITA

- Gli immobili sono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano anche in relazione alla L.47/85 e sue successive modifiche ed integrazioni, al testo unico di cui al D.P.R. 06/06/2001 n. 380 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. La vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misure non potranno dare luogo a risarcimento, indennità o riduzione di 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. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.
- Ai sensi dell'art. 63 disp. att. c.c. 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.
- Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28.02.1985, n. 47 come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6/06/2001, n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro i termini di legge (120 giorni).
- I beni sono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri (solo se cancellabili nell'ambito del procedimento in essere) e le spese per la cancellazione delle stesse sono a carico della procedura.
- Il soggetto che risulterà selezionato quale cessionario dovrà rendersi acquirente del lotto mediante trasferimento per atto notarile presso Notaio di propria fiducia da stipularsi nel termine di 90 giorni dall'avvenuta selezione dello stesso quale cessionario.
- Le spese tecniche e notarili, gli oneri fiscali e tutte le altre spese relative alla

compravendita sono a carico degli acquirenti, fatta eccezione esclusivamente per le spese di cancellazione dei gravami che sono a carico della procedura.

- L'offerta presentata è ferma ed irrevocabile per il termine di 120 giorni dalla sua presentazione.

PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Soggetti legittimati a presentare offerte

Chiunque, eccetto la parte debitrice e i soggetti cui la legge fa divieto, è ammesso ad offrire per l'acquisto degli immobili oggetto della presente vendita, di persona o a mezzo di procuratore legale, anche a norma dell'articolo 579, ultimo comma, c.p.c..

Possono offrire anche il minore, l'interdetto e l'inabilitato, in questo caso la domanda di partecipazione dovrà essere sottoscritta da chi ne esercita la potestà, la tutela o la curatela, e dovrà essere prodotta copia autentica del provvedimento giudiziale dell'autorizzazione all'acquisto.

Modalità di presentazione delle offerte, contenuto dell'offerta e documenti da allegare

Le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa entro le **ore 13.00 del giorno 26 novembre 2026 presso lo studio del Liquidatore sito in Pisa, Via Pasquale Pardi n. 15**, nei giorni dal lunedì al venerdì dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle ore 15:00 alle ore 18:00 **previo appuntamento** (tel. **050/571604**, email valeriogoldoni@mtastudio.com , Pec valerio.goldoni@pec.odecpisa.it)

Le offerte di acquisto dovranno essere presentate **in busta chiusa**. Nessuna indicazione dovrà essere apposta all'esterno della busta consegnata al Liquidatore e quest'ultimo provvederà all'identificazione del depositante ed alle annotazioni di cui al comma 4 dell'art 571 c.p.c. all'esterno della stessa.

L'offerta dovrà essere sottoscritta dall'offerente e dovrà contenere:

- **i dati dell'offerente:** il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, stato civile, domicilio, recapito telefonico (**non sarà possibile**

cedere i diritti a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta); qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015. Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge ed allegati fotocopia del documento d'identità e codice fiscale dello stesso (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo). Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare il cui provvedimento dovrà essere contenuto nella busta in originale o copia conforme. Se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta dovrà essere sottoscritta dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare e dovrà essere allegata copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare.

Se l'offerente è persona giuridica: dovranno essere indicati la denominazione sociale, la sede legale, codice fiscale, partita Iva e i dati anagrafici completi del legale rappresentante che sottoscriverà l'offerta alla quale dovrà essere allegato il certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che ne giustifichi i poteri;

- **l'indicazione del numero della Liquidazione Controllata** (N. 14/2023) e del lotto prescelto per l'offerta stessa, così come indicate nel presente invito ad offrire;
- **l'indicazione del prezzo offerto**, che non potrà essere inferiore al prezzo base indicato nel presente invito ad offrire a pena di inefficacia dell'offerta;
- **il termine di pagamento** del prezzo e degli oneri accessori che non potrà essere superiore a novanta giorni dalla data della selezione del soggetto acquirente;
- **l'espressa dichiarazione di aver preso visione del presente invito ad offrire e di accettare incondizionatamente il contenuto dello stesso.**

Nella stessa busta contenente l'offerta dovranno essere *allegati*:

- assegno circolare non trasferibile intestato a “Liq. controllata nrg 21/2026 – Dr. Valerio Goldoni” di importo pari o superiore al 10 per cento del prezzo offerto a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell’acquisto. Agli offerenti che non risultino selezionati quali cessionari dei diritti sulla quota degli immobili, sarà restituito l'assegno depositato come cauzione.

Inoltre

- se persona fisica:
 - fotocopia di un documento d'identità in corso di validità;
 - fotocopia del codice fiscale;
 - estratto dell'atto di matrimonio con annotazioni a margine (o, certificato di stato libero);
 - certificato di cittadinanza ed eventualmente permesso di soggiorno o carta di soggiorno (solo se l'offerente è cittadino di altro Stato, non facente parte della Comunità Europea);
- se società o persona giuridica:
 - certificato del Registro delle Imprese attestante la vigenza dell'ente e i poteri di rappresentanza;
 - statuto vigente ed eventuali autorizzazioni necessarie per statuto o per legge;
 - fotocopia di un documento d'identità in corso di validità e del codice fiscale del rappresentante o dei rappresentanti legali.

Offerte inefficaci

Saranno considerate inefficaci:

- le offerte pervenute oltre il termine indicato nel presente invito;
- le offerte inferiori al prezzo base indicato nel presente invito;
- le offerte non accompagnate da cauzione prestata nella misura e con le modalità sopra indicate.

FORMALITA' AI FINI DELLA SELEZIONE DEL CESSIONARIO

Il giorno 27 novembre 2026 alle ore 10:30, presso lo studio del Liquidatore in Pisa, Via Pasquale Pardi n. 15, alla presenza degli offerenti tenuti a presenziare, si procederà all'apertura ed all'esame delle buste contenenti le offerte.

Per l'ipotesi in cui, in riscontro rispetto al presente invito pervenga almeno un'offerta valida, la selezione del soggetto cessionario conseguirà alla sperimentazione di una gara aperta al soggetto che ha formulato l'offerta cauzionata acquisita dal liquidatore già prima del presente invito ad offrire e a tutti gli altri offerenti. La gara avverrà sulla base del maggior prezzo offerto e sarà tenuta nella data fissata dal Liquidatore nei 30gg successivi al giorno 27 novembre 2026. Per l'ipotesi in cui non pervenga nessuna offerta migliorativa si procederà con la cessione del lotto a favore dell'attuale offerente accettando l'offerta già acquisita dalla procedura.

ADEMPIMENTI SUCCESSIVI ALLA SELEZIONE DEL CESSIONARIO

Modalità di versamento del saldo del prezzo e delle spese a carico dell'aggiudicatario

Il soggetto selezionato quale cessionario dovrà rendersi acquirente dei diritti sulla quota degli immobili mediante stipula di atto notarile provvedendo al versamento del saldo prezzo nelle mani del Liquidatore non oltre il momento della stipula del rogito di compravendita che dovrà aver luogo entro 90 giorni dalla data in cui l'offerente sarà risultato selezionato quale cessionario.

ALTRE INFORMAZIONI

Offerta per persona da nominare

Nel caso di Avvocato che presenti l'offerta per persona da nominare, egli dovrà dichiarare presso lo studio del Liquidatore nei 3 (tre) giorni successivi dall'aggiudicazione il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando il mandato.

Visite e consultazione della documentazione

I soggetti interessati potranno richiedere informazioni e documenti direttamente al Liquidatore presso i recapiti di studio sopra riportati.

Rinvio alle disposizioni di legge

Per quanto qui non previsto, si applicano le norme di legge vigenti.

Pisa, 21.09.2026

Il Liquidatore
Dr. Valerio Goldoni