

**TRIBUNALE DI PISA
UFFICIO FALLIMENTI
AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE
INVITO A PRESENTARE OFFERTE MIGLIORATIVE D'ACQUISTO
LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N. 12/2023 R.G.
LOTTO UNICO**

La sottoscritta Dr.ssa Gabriella Zito, Curatore del Fallimento in epigrafe,

- visti gli articoli 104.ter, 105 e 107 L.F.,
- visto il Programma di Liquidazione approvato ed in esecuzione degli atti ad esso conformi come disposto dall'Ill.mo Sig. G.D.,

PREMESSO

- che relativamente al **Lotto Unico della procedura di Liquidazione giudiziale n. 12/2023 R.G.**, il sottoscritto Curatore ha ricevuto un'offerta irrevocabile di acquisto per l'importo di **Euro 70.600,00 (settantamilaseicento/00)**, opportunamente cauzionata;
- che con provvedimento del 14/05/2025 il G.D. ha autorizzato la curatela ad accettare tale offerta ed a procedere con le successive operazioni di vendita con forme competitive;
- che pertanto, è opportuno esperire un tentativo di vendita al **prezzo base di euro 70.600,00 (settantamilaseicento/00)**, pari al prezzo dell'offerta ricevuta, al fine di verificare la possibilità di ottenere un'offerta migliorativa rispetto a quella presentata. Tutto ciò premesso, il sottoscritto Curatore

INVITA

chiunque vi abbia interesse, a presentare, in busta chiusa, offerte di acquisto relative al Lotto Unico (nelle condizioni di fatto e di diritto in cui il bene si trova, anche in relazione alla Legge n. 47/1985 e sue successive modificazioni e integrazioni) della procedura, le quali risultino **migliorative rispetto** a quella pervenuta alla Curatela pari **ad Euro 70.600,00 (settantamilaseicento/00)**.

Le dichiarazioni di offerta, che costituiscono a tutti gli effetti proposte di acquisto irrevocabili, cauzionate mediante assegno circolare non trasferibile di importo pari al 10% del prezzo offerto, dovranno pervenire presso lo studio della sottoscritta entro il giorno **21/07/2025 alle ore 12,00**, con l'avvertenza che in tale evenienza sarà indetta, presso lo studio del Curatore stesso, una gara fra gli offerenti sulla base del prezzo più alto, che si terrà il giorno **22/07/2025 alle ore 10,00**, mentre in caso di assenza di offerte migliorative il bene immobile verrà aggiudicato definitivamente al soggetto che ha presentato l'offerta di cui sopra, il tutto secondo quanto disposto nel presente invito ad offrire.

......***

OGGETTO DELLA VENDITA E DESCRIZIONE DEL BENE

LOTTO UNICO – Quota del 50% di appartamento ubicato a San Giuliano Terme

(PI) - Via Delle Orchidee n. 61: La quota di proprietà del 50% posta in vendita è relativa all'appartamento per abitazione posto al piano primo (secondo da terra) e sottotetto (terzo ed ultimo) del maggior fabbricato di recente costruzione (ultimato nel 2001) denominato fabbricato «G» e indicato con la lettera «G-9», ubicato nella zona suburbana del Comune di San Giuliano Terme, frazione Madonna dell'Acqua, Via Delle Orchidee n. 61. Detto appartamento, al quale si accede direttamente dalla Via delle Orchidee a mezzo di passo pedonale pubblico e ingresso indipendente e mediante scala esterna che parte dal suo resede esclusivo, è composto: al piano primo da ingresso-soggiorno, cucina con terrazzo, disimpegno notte, w.c. doccia, due camere con annesso terrazzo; al piano sottotetto da ampio locale al quale si accede mediante scala a chiocciola posta nel disimpegno.

Il bene in oggetto è censito al Catasto Fabbricati del Comune di San Giuliano Terme (PI) al **Fg. 50, Part. 926, Sub. 14, Categoria A2.**

Il tutto come meglio descritto nella perizia di stima redatta dal Geometra Luciano Bertini, consultabile presso lo studio della sottoscritta e sui siti internet www.pvp.giustizia.it, www.astegiudiziarie.it e www.tribunale.pisa.it.

......***

PREZZO BASE, OFFERTA MINIMA, CAUZIONE ED AUMENTO MINIMO IN CASO DI GARA

- **PREZZO BASE:** Il lotto Unico sarà posto in vendita al prezzo base di euro **70.600,00 (settantamila/seicento/00)**, corrispondente all'offerta irrevocabile già pervenuta. Tale prezzo è da intendersi al netto di oneri fiscali e tributari, che saranno a carico dell'aggiudicatario.

- **OFFERTA MINIMA:** l'offerta minima dovrà essere superiore al prezzo base. Saranno, pertanto, ritenute inefficaci le offerte pari o inferiori al prezzo base.

- **AUMENTO MINIMO IN CASO DI GARA:** in caso di gara ex art.573 c.p.c., le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori ad **€. 1.000,00 (euro mille/00)**.

- **CAUZIONE:** la cauzione dovrà essere pari ad almeno il 10% del prezzo offerto.

Ai sensi dell'art.107 L.F. si precisa che tutte le attività saranno effettuate da parte della Dott.ssa Gabriella Zito, Curatore della Liquidazione giudiziale n. 12/2023 R.G.

......***

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Soggetti legittimati a presentare offerte.

Alla vendita può partecipare chiunque, tranne il fallito (il coniuge in comunione legale dei beni con il fallito potrà essere ammesso a partecipare solo previa autorizzazione del G.D.), di persona o a mezzo di procuratore legale, anche a norma dell'articolo 579, ultimo comma, c.p.c. Se all'asta non compare personalmente chi ha sottoscritto l'offerta, la persona che si presenta alla gara deve essere munita di procura speciale conferita con atto pubblico.

Modalità di presentazione delle offerte

Le offerte di acquisto dovranno essere presentate dall'offerente personalmente o a mezzo di procuratore legale, in busta chiusa **entro le ore 12,00 del giorno 21/07/2025**, presso lo studio del Curatore posto in Pisa, via F. Bonaini n. 6, Tel./Fax. 050/6931534, PEC: pilg122023@procedurepec.com e comunque dal lunedì al venerdì dalle ore 9,30 alle ore 12,00 e dalle ore 16,00 alle ore 17,00, previo appuntamento telefonico.

All'esterno della busta dovrà essere annotato, a cura del curatore, le generalità di chi la deposita, il numero della Procedura (R.G. 12/2023), la data e l'ora del deposito, la data fissata per la vendita.

Contenuto dell'offerta e documenti da allegare

Le offerte non saranno efficaci se pervenute oltre il termine stabilito.

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

- il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, indirizzo PEC e recapito telefonico dell'offerente a cui andrà intestato l'immobile posto in vendita (il quale dovrà anche personalmente presentarsi all'udienza fissata per la deliberazione sull'offerta, fatto salvo il caso in cui la dichiarazione venga resa dal procuratore legale che parteciperà alla vendita "per persona da nominare"), 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. Nel caso in cui i coniugi in comunione intendano acquisire il bene fuori dalla comunione occorre che venga rilasciata espressa dichiarazione. 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 invece

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 e visura camerale aggiornata;

- 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;
- l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere pari o inferiore al prezzo base indicato nell'avviso di vendita, a pena di inefficacia dell'offerta, del tempo di pagamento (che non potrà comunque essere superiore a novanta (90) giorni dall'aggiudicazione definitiva) e delle relative modalità di pagamento (in caso di mancata indicazione della modalità di versamento, la stessa dovrà avvenire mediante assegno circolare e/o bonifico bancario), nonché di ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;
- l'offerta sarà ritenuta valida, sole se accompagnata dal deposito della cauzione di importo pari al 10% del prezzo offerto, effettuato a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato a **“Proc. Liquidazione giudiziale N.12/2023 - WET CATS GAMES- Trib. Pisa”** che dovrà essere inserito nella busta, o tramite bonifico bancario da effettuarsi sul c/c n. **10997367** acceso presso Castagneto Banca 1910 Credito Cooperativo S.C. - Agenzia di Pisa Via Bargagna - IBAN: **IT22F0846114000000010997367** - Intestato alla procedura N. 12/2023” con data di valuta precedente il termine di scadenza di presentazione della domanda, con causale “cauzione offerta di acquisto bene immobile Lotto Unico”
- l'indicazione, qualora l'offerente intenda avvalersene e ne possenga i requisiti, di regimi fiscali agevolati per la tassazione del decreto di trasferimento; tali requisiti dovranno essere certificati allegandoli ad un'istanza a parte che dovrà essere predisposta dall'aggiudicatario al momento del decreto di trasferimento stesso;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e del presente avviso di vendita, documenti visionabili anche sul sito internet www.pvp.giustizia.it, www.astegiudiziarie.it, e www.tribunale.pisa.it, e di accettare incondizionatamente il contenuto degli stessi documenti.

Irrevocabilità dell'offerta

L'offerta d'acquisto, una volta presentata, è irrevocabile ai sensi dell'articolo 571 comma 3 c.p.c..

*** ... ***

MODALITÀ DI SVOLGIMENTO DELLA VENDITA

Esame delle offerte

In caso di presentazione di una o più offerte valide, il giorno **22/07/2025 alle ore 10,00 e ss.** presso lo studio del Curatore, alla presenza delle parti e degli offerenti, si procederà all'apertura delle buste, all'esame delle offerte ed alla delibera sulle stesse.

Offerte inefficaci

Saranno considerate inefficaci: - le offerte pervenute oltre il termine indicato nel presente avviso; - le offerte di importo pari o inferiore al prezzo base indicato nell'avviso; - le offerte non accompagnate da cauzione prestata con le modalità sopra indicate; - le offerte che non rispettano anche uno solo dei requisiti previsti sopra per la regolarità delle stesse.

Modalità di aggiudicazione

In caso di presentazione di una o più offerte valide, il Curatore inviterà tutti gli offerenti ad una gara sull'offerta più alta (che potrebbe essere anche quella formulata dall'offerente non presente al momento dell'apertura delle buste). Alla gara potranno partecipare tutti gli offerenti e l'aumento minimo obbligatorio dovrà essere pari all'importo sopra indicato. All'esito della gara il Curatore aggiudicherà il bene a chi, a seguito di rilanci - il cui importo minimo non potrà essere inferiore ad Euro 1.000,00 - abbia offerto il prezzo più alto, senza che, nel tempo di 60 (sessanta) secondi dall'ultima e più alta offerta, vi siano stati ulteriori rilanci.

Se la gara non potrà aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti e quando si ritiene che non vi sia possibilità di conseguire un prezzo superiore con un nuovo tentativo di vendita, il Curatore disporrà la vendita a favore del migliore offerente ed, in caso di più offerte dello stesso valore, a favore di colui che ha presentato l'offerta per primo. In mancanza di offerte valide, il lotto sarà aggiudicato definitivamente all'offerente che ha già fatto pervenire l'offerta.

Offerenti non aggiudicatari

Agli offerenti che non risultino aggiudicatari, sarà restituito l'assegno depositato come cauzione, con ritiro a carico degli stessi presso lo studio del Curatore previo appuntamento.

......***

ADEMPIMENTI SUCCESSIVI ALL'AGGIUDICAZIONE

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

L'aggiudicatario del bene dovrà provvedere al pagamento del saldo del prezzo (detratta la cauzione già versata), di tutti gli oneri fiscali e le imposte dovute, spese di trascrizione, diritti di cancelleria e marche e quant'altro necessario per remissione,

registrazione e trascrizione del Decreto di Trasferimento e relative volture catastali, entro il termine perentorio di 90 giorni dall'aggiudicazione definitiva. L'adempimento dovrà effettuarsi mediante bonifico bancario da effettuarsi sul c/c n. 10997367 acceso presso Castagneto Banca 1910 Credito Cooperativo S.C. - Agenzia di Pisa Via Bargagna - IBAN: IT22F0846114000000010997367- Intestato alla procedura N. 12/2023"; 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 e ove necessario dalla presentazione in originale del mod. F23.

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

Pagamento del prezzo mediante finanziamento

I partecipanti alla vendita hanno la possibilità di avvalersi di finanziamenti ipotecari per il pagamento del prezzo in caso di aggiudicazione della vendita stessa, inserendo preventivamente tale richiesta nella domanda di partecipazione. A tal fine i soggetti interessati:

- potranno rivolgersi 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;
- i partecipanti alla vendita potranno contattare la banca prescelta almeno 45 giorni prima della presentazione dell'offerta, per consentire lo svolgimento dell'istruttoria bancaria di fido, il cui esito positivo andrà comunicato al partecipante alla vendita in tempo utile per la formulazione dell'offerta. In caso di aggiudicazione, nel decreto di trasferimento sarà conseguentemente fatta menzione, ai sensi e per gli effetti dell'art. 585 ultimo comma c.p.c., che il pagamento del prezzo è avvenuto mediante erogazione del finanziamento e versamento delle somme direttamente alla procedura.

Offerta per persona da nominare

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

Comunicazione di eventuali agevolazioni fiscali

Entro 5 giorni dall'aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà far pervenire al curatore la documentazione in originale necessaria all'applicazione di eventuali regimi fiscali privilegiati.

Si informa che il Decreto c.d. "Salva Banche" (D.L. 18/2016 recante misure urgenti per il settore del credito) ha introdotto disposizioni dirette ad agevolare la vendita di immobili in esito a procedure esecutive.

*** ... *** ... ***

CONDIZIONI DI VENDITA

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, né 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. 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. 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 dell'immobile in vendita è effettuata sulla base della relazione tecnica di ufficio e relativi allegati redatta dal Geom. Luciano Bertini. La partecipazione degli offerenti implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nella predetta relazione e nei suoi allegati.

Consultazione della documentazione

Maggiori informazioni potranno essere assunte gratuitamente dal sito www.pvp.giustizia.it - www.astegiudiziarie.it - www.tribunale.pisa.it compresa la perizia

di stima dell'immobile- indicando il Tribunale competente (Pisa) e il numero della procedura (R.G. n. 12/2023) o richieste via email all'indirizzo del Curatore: studiogzito1@gmail.com o gabriella.zito@pec.odcecpisa.it oppure nelle due settimane antecedenti la vendita, presso lo studio del Curatore Dott.ssa Gabriella Zito, viale F. Bonaini n. 6, Pisa, previo appuntamento (tel. 050 / 6931534 - cell. 347 / 7932685).

......***

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, il Comitato dei Creditori ed i concorrenti che partecipano alla vendita;
- il soggetto preposto alla raccolta dei dati è la procedura concorsuale.

Pisa, lì 19/05/2025

Il Curatore

Dott.ssa Gabriella Zito