

TRIBUNALE DI LIVORNO

Procedure Concorsuali

Liquidazione Giudiziale N. 23/2023

Giudice Delegato: Gianmarco Marinai

Curatore giudiziale: Riccardo Braccini

AVVISO DI VENDITA COMPETITIVA

CON MODALITA' ASINCRONA TELEMATICA

Il sottoscritto Dr. Riccardo Braccini con studio in Livorno, Via Marradi, 169 quale Curatore della Liquidazione Giudiziale sopra indicato, visto l'Art. 114 CCII., pone in vendita competitiva nell'ambito della procedura sopra indicata, il seguente bene immobile:

LOTTO NUMERO 2- (composto da bene 3 e bene 7) della perizia Comune di Piombino,

località "Asca" :

bene 3:

Complesso artigianale composto da un capannone, un garage, una abitazione oltre ad area esterna. piena proprietà di un capannone destinato ad attività artigianale con annesso appartamento residenziale, autorimessa e piazzale posto a Piombino (LI) in località "Asca", alla periferia nord di Piombino, un'area promiscua caratterizzata da fabbricati residenziali, artigianali oltre che da terreni agricoli. Il terreno di pertinenza è recintato e dotato di due ingressi carrabili sulla via Asca. Il piazzale è in parte pavimentato a cemento, in parte con betonelle ed in parte in stabilizzato. Il capannone si presenta in uno stato di manutenzione buono. Sono presenti due portoni di ingresso carrabili di cui uno motorizzato, oltre due porte per ingresso pedonale poste una sul lato sud ed una sul lato nord. Le finestre sono in alluminio. La pavimentazione nel locale artigianale è in cemento industriale mentre nei locali di servizio è in ceramica monocottura, gli infissi interni sono in alluminio. E' presente un impianto elettrico ed idraulico con addolcitore e scaldabagno elettrico. Il capannone non è riscaldato ad eccezione dei servi igienici che sono dotati di radiatori elettrici. L'altezza dei locali è di 3,65 mt ad esclusione dei locali di servizio ove essa è di 2,70 mt. In copertura è presente un impianto fotovoltaico con convenzione n. P04E13685307 del 13/03/2011 a favore di GSE per un periodo di venti anni a decorrere dal 13/09/2010 con scadenza il 13/09/2030 (ALL.11). Al piano terra, in aderenza al capannone, troviamo l'autorimessa con porta di ingresso carrabile con serranda in ferro, oltre due portefinestre con persiana in alluminio. La pavimentazione è in monocottura. Il garage è collegato tramite una porta interna al piano terra dell'appartamento. L'altezza dei locali è di 2,40 mt. L'ingresso principale all'alloggio, posto al piano primo è consentito da una scala in alluminio anodizzato esterna che conduce ad un'ampia

terrazza. L'unità abitativa, come indicato nello stato legittimato, si articola su tre livelli così suddivisi: al piano terra uno studio, un bagno ed un disimpegno, al piano primo un soggiorno/cottura, un bagno, una camera, un disimpegno oltre un balcone ed un'ampia terrazza, al piano secondo tre camere, due bagni, un disimpegno oltre due balconi. I piani dell'appartamento sono collegati da una scala interna. L'altezza dei locali è di 2,70 mt.

L'appartamento ed il garage sono in normali condizioni di manutenzione.

La superficie degli immobili è la seguente

- CAPANNONE Sel MQ 207 e altezza ML 6.65
- GARAGE Sel MQ 36 e altezza ML 2.40
- APPARTAMENTO Sel MQ 125 e altezza ML 2.70
- AREA ESTERNA Sel MQ 1322.

Dati Catastali:

- Fg 48, part. 652, sub 603 Cat D/7 RC € 1.216,00

- Fg 48, part. 652, sub 605, Cat. C/6, Cl 5, Cons. 34 mq, Sup.43,00mq, RC168,57;

- Fg 48, part. 652, sub 606, Cat. A/2 Cl 4, Cons. 10 vani, Sup.222,00 mq, RC 1755,95

Disponibilità del bene

Il capannone risulta libero. L'appartamento ed il garage occupati da alcune persone senza averne titolo, in corso di liberazione.

bene n. 7: Comune di Piombino, via Torino / via Piave :

Trattasi di una piccola area urbana residuale di un più ampio progetto di riqualificazione urbana. Ad essa si accede dalla via Piave attraversando un cancello elettrico che conduce ai garages posti al piano seminterrato di altra proprietà. Ha una forma rettangolare con la larghezza di circa m.1,00 ed una lunghezza di circa m.30,00 inserita tra i parapetti delle terrazze degli appartamenti al piano terra del condominio di via Torino n.40/a, il muro di confine con struttura ricettiva denominata "Hotel Est Piombino".

Dati Catastali:

Fg 79, part. 74 sub 650, Cat. F1 Cons. 36 mq

PREZZO BASE per la vendita competitiva Euro 192.332,82

(centonovantaduemilatrecentotrentadue/82)

LOTTO NUMERO 3- (composto dai beni n. 4 e 5 della perizia) Comune di Piombino (LI),

località "Salivoli / Ghiaccioni" :

bene n. 4:

Trattasi di un annesso agricolo. Non sono presenti

recinzioni. Durante l'accertamento Il Ctu non è riuscito ad individuare il manufatto a causa della folta vegetazione che presumibilmente lo copriva alla vista. Si precisa che la scrivente non ha effettuato rilievi topografici atti a verificare l'esattezza dei confini come delimitati in loco, né il corretto inserimento del fabbricato nella mappa e le distanze tra edifici, così come non sono stati eseguiti saggi e non sono state acquisite evidenze circa la presenza o meno nel sottosuolo di fenomeni di inquinamento, di abbandono rifiuti, di interrimento di sostanze tossiche e/o nocive o comunque di qualsivoglia condizione che determini contaminazione dei suoli. Tutte le suindicate attività non sono state richieste dal quesito e pertanto non è garantito il rispetto dello stato di fatto del bene a tali elementi ed agli effetti delle disposizioni relative ai terreni contenute nel D.lgs. 152/2006 e D. Lgs 4/2008 e s.m.i..

La superficie complessiva del lotto è di:
annesso agricolo mq 9,00 (superficie catastale).

Dati Catastali:

Fg 70, part. 369, Cat. C/2 Cl 2, Cons. 9,00 mq, Sup Cat. 10,00 mq RC € 32,07

bene n. 5:

Terreni agricoli ubicati in località Salivoli, alla periferia di Piombino, in prossimità del centro abitato del quartiere denominato Ghiaccioni

I terreni agricoli, incolti, sono sprovvisti di qualsiasi manufatto ad eccezione della part. 369 che è costituita da un annesso agricolo In data 31/10/2023. Non sono presenti recinzioni. Durante l'accertamento del Ctu non è riuscita ad individuare l'annesso agricolo a causa della folta vegetazione che presumibilmente lo copriva alla vista. così come non sono stati eseguiti saggi e non sono state acquisite evidenze circa la presenza o meno nel sottosuolo di fenomeni di inquinamento, di abbandono rifiuti, di interrimento di sostanze tossiche e/o nocive o comunque di qualsivoglia condizione che determini contaminazione dei suoli.

La superficie complessiva del lotto è di:

terreni agricoli mq 5.634,46;

Dati catastali:

- Fg 70, part. 310, qualità Seminativo Cl 3, Sup 990,00 mq RD 3,58, RA € 2,81;
- Fg 70, part. 313, qualità Seminativo Cl 3, Sup 520,00 mq RD 1,88, RA € 1,48;
- Fg 70, part. 406 (ex part 62), qualità Vigneto Cl 2, Sup 1.930,00 mq RD 9,47, RA € 9,47;
- Fg 70, part. 419 (ex part 83), qualità Seminativo Cl 4, Sup 232,00 mq RD 0,30, RA € 0,24;

- Fg 70, part. 432, qualità Bosco ceduo Cl 2, Sup 132,00 mq RD 0,08, RA € 0,02;
- Fg 70, part. 290 (ex part 60), qualità Seminativo Cl 3, Sup 1.440,00 mq RD 5,21, RA € 4,09;
- Fg 70 part. 404, qualità Vigneto Cl 2, Sup 3.060 mq RD € 15,01 , RA € 15,01 proprietà 1276/10000.

PREZZO BASE per la vendita competitiva Euro 5.842,97 (cinquemilaottocentoquarantadue/97).

I beni in vendita sono meglio descritti nella perizia di stima redatta dal CTU. Geom. Conte Roberta, 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 **02/09/2024 ore 10:00 fino al giorno 02/10/2024 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 o **superiore al 75% del 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 offerto**, sul conto corrente dell'Istituto Vendite Giudiziarie srl **BPM: IT74L**

05034 14011 0000 0000 8108, 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 assenza di offerte ovvero di offerte non ritenute accoglibili si procederà alla ripetizione della procedura con riduzioni progressive della base d'asta determinate di volta in volta dal curatore.

In caso di mancanza di offerte si dichiarerà la chiusura delle operazioni senza aggiudicazione del 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 definitivo salvo il saldo prezzo entro i termini stabiliti nel presente avviso.**

Il Curatore giudiziale 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 217 CCII.

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 03/10/2024 ore 09:00 ed il giorno 10/10/2024 ore 12:00 e ss.** 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 15 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 120 giorni dalla data di aggiudicazione o nel minor tempo indicato nell'offerta, 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 120 giorni dalla data di aggiudicazione, 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, solo successivamente alla ricezione di tutti gli importi, si procederà al trasferimento immobiliare che avverrà mediante atto notarile con spese a totale carico dell'aggiudicatario. Tutti gli importi occorrenti - borsuali e compensi - pertanto 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 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.

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.

Livorno, 19 Luglio 2024

IL CURATORE