

TRIBUNALE DI LIVORNO
CONCORDATO PREVENTIVO N. 1/2024

GIUDICE DELEGATO: DOTT. GIANMARCO MARINAI
COMMISSARIO GIUDIZIALE: DOTT. ALESSANDRA CORNELIO

DATA ASTA 09/10/2024 ORE 12.00

(II^ tentativo di vendita)

AVVISO DI VENDITA IMMOBILE TRAMITE PROCEDURA COMPETITIVA
SENZA INCANTO CON GARA ASINCRONA

La sottoscritta Dott.ssa Alessandra Cornelio, con studio in Livorno, Via Diaz 7, quale Commissario Giudiziale della procedura in epigrafe

premessso che

il Tribunale di Livorno con Sentenza n. 17/2024 omologava il Concordato Preventivo n. 1/2024 società CA.PA.TER. S.R.L. incaricando, il Commissario Giudiziale di procedere alla vendita dell'immobile anche mediante procedura competitiva

AVVISA

che procederà alla vendita telematica senza incanto con gara asincrona tramite la piattaforma www.astetelematiche.it del bene immobile della procedura concordataria n. 01/2024 ed invita i soggetti interessati a presentare le proprie offerte irrevocabili di acquisto, alle condizioni di seguito stabilite.

1. INDIVIDUAZIONE DELL' IMMOBILE IN VENDITA, E RELATIVA "BASE DI OFFERTA"

LOTTO UNICO

(U.I. RIF. 2 in perizia, pag. 17 e segg.)

Comune: Pontedera

Indirizzo: Via Alessandro Manzoni n. 14, piano T

Categoria: scuole e laboratori scientifici

DESCRIZIONE

Unità immobiliare con destinazione catastale B5 (scuole e laboratori scientifici) con cambio di destinazione assentito, posta al piano terra di più ampio fabbricato elevato per due piani fuori terra, sito in Pontedera Via Alessandro Manzoni 14.

Il bene è composto da ingresso, due ampi locali, bagno e ripostiglio. La superficie lorda è di circa mq 115.

Detta consistenza immobiliare è censita al Catasto dei Fabbricati del Comune di Pontedera al foglio 10, particella 445, Sub 5, Categoria Catastale B5, classe 2[^], superficie catastale metri quadri 115, rendita catastale Euro 646,09;

CONFORMITA' URBANISTICA E CATASTALE

Situazione Urbanistica: il Geom. Vaiani nella perizia estimativa, da intendersi qui completamente richiamata, riporta quanto segue “... ai fini urbanistici il sottoscritto fa riferimento alla dichiarazione di regolarità urbanistica contenuta nell'atto del 28/01/2022 sopra citato. Inoltre, si specifica che:

– da una ricerca effettuata presso la banca dati del comune di Pontedera non risultano presentate pratiche edilizie successive i titoli di cui sopra;

- L'immobile è stato oggetto di specifica Delibera consiliare per consentirne il cambio d'uso verso il residenziale, come specificatamente riportato sull'atto di vendita del 27.07.2021:

Detti immobili, in base al vigente Regolamento Urbanistico (RU), ricadono in area appartenente alla U.T.O.E. 1B1 – Pontedera Ovest, classificata come zona B, “Parti del territorio a prevalente carattere residenziale, totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A e totalmente o parzialmente munite delle opere di urbanizzazione”, Sottozona B1 “Insediamenti recenti a carattere residenziale di particolare valore urbanistico” in cui valgono le prescrizioni di cui all'art. 8, 8.1 e 65 delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA) relative. La destinazione urbanistica corrente é conseguenza della Variante Semplificata al R.U., adottata con Delibera Consiliare n. 60 del 29/11/2019.

Situazione Catastale: il perito nominato attesta in perizia la conformità catastale del bene.

Il bene immobile è analiticamente descritto nella relazione di stima, redatta dal perito nominato dalla procedura, Geom. Fulvio Vaiani cui si rimanda per ogni migliore individuazione e descrizione dello stesso.

Alla stessa perizia si rinvia anche per l'individuazione di eventuali oneri, vincoli e pesi, servitù attive o passive gravanti sull'immobile a qualsiasi titolo, anche di natura fiscale e urbanistica.

DIRITTO OGGETTO DI VENDITA : piena proprietà della quota pari ad 1/1.

DISPONIBILITÀ DEL BENE: libero

PREZZO BASE DI VENDITA: Euro 44.250,00 (quarantaquattromiladuecentocinquanta/00)

OFFERTA MINIMA: Euro 33.187,00 (trentatremilacentottantasette/00) (abbattimento del 25% del prezzo base).

L'offerta è valida se contiene un prezzo pari o superiore ad Euro 33.187,00 (trentatremilacentottantasette/00)

CAUZIONE MINIMA:

pari o superiore al 10% del prezzo offerto (indicare l'importo),

RILANCIO MINIMO: Euro 1.000,00

REGIME FISCALE: regime previsto per la cessione di beni strumentali per natura (imposta di registro oppure IVA con reverse-Charge ricorrendone le condizioni di legge)

GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA: Aste Giudiziarie Inlinea Spa, (numero di telefono 0586 20141, mail: assistenza@astetelematiche.it) attraverso la piattaforma informatica messa a disposizione dalla società sul sito internet: www.astetelematiche.it

Intestatario del conto corrente sul quale versare la cauzione: Tribunale di Livorno.

IBAN del conto corrente sul quale versare la cauzione: IT0500326814300052171922340
(IT ZERO CINQUE O ZERO TRE DUE SEI OTTO UNO QUATTRO TRE ZERO ZERO
ZERO CINQUE DUE UNO SETTE UNO NOVE DUE DUE TRE QUATTRO ZERO).

Causale da indicare per l'effettuazione del bonifico: "Versamento cauzione".

ATTENZIONE: il bonifico relativo alla cauzione deve essere effettuato utilizzando preferibilmente il circuito SEPA, al fine di rendere più spedita ed agevole la restituzione nell'ipotesi di mancata aggiudicazione, inoltre si precisa che l'accredito della somma, a pena di inammissibilità, DEVE perfezionarsi entro il giorno fissato quale termine per la presentazione delle offerte ossia quello precedente l'udienza di vendita telematica.

Si avvisa altresì che, in caso di aggiudicazione, **il saldo prezzo non dovrà essere versato sul conto cauzioni, ma sul conto intestato alla procedura** che verrà indicato dal Commissario a chi risulterà aggiudicatario.

Termine per la presentazione delle offerte: 8 OTTOBRE 2024 ORE 12,00

Termine finale della vendita telematica: 16 OTTOBRE 2024 ORE 12,00

Eventuale previsione del prolungamento della gara: eventuali offerte pervenute negli ultimi 15 minuti di gara prolungheranno automaticamente la scadenza di ulteriori 15 minuti.

2. DISCIPLINA DELLA VENDITA

Per lo svolgimento della vendita telematica il professionista si avvarrà dei servizi offerti da Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A..

La vendita telematica sarà gestita direttamente dal Commissario Giudiziale attraverso la piattaforma informatica messa a disposizione sul sito internet: www.astetelematiche.it

La vendita si svolgerà con la modalità asincrona mediante rilanci compiuti nell'ambito di un lasso temporale, con termine alle ore 12:00 del settimo giorno successivo a quello in cui il professionista abbia avviato la gara. Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 (quindici) minuti prima del

predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata automaticamente di 15 (quindici) minuti per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci, e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento.

CONDIZIONI DI AMMISSIBILITÀ FORMALE DELL'OFFERTA

Gli interessati potranno presentare le loro offerte, che si riterranno valide solo se saranno almeno pari al 75% del prezzo base, esclusivamente con modalità telematiche tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale www.astetelematiche.it.

- L'offerta dovrà essere redatta in forma di documento informatico e dovrà contenere i dati identificativi previsti dall'art. 12 del D.M. 32/2015, a tal fine sarà possibile utilizzare lo strumento messo a disposizione dal gestore della vendita telematica.
- L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero sia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015.
- L'offerta con i documenti allegati dovrà essere depositata entro le ore 12:00 del giorno antecedente a quello fissato nell'avviso per l'udienza di vendita telematica, inviandola all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.
- L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

All'offerta dovranno essere allegati:

- a.** la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario dell'importo della cauzione sul cd. "conto corrente cauzioni" intestato al Tribunale di Livorno, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- b.** se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);

- c. se il soggetto offerente è minorenne, 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 autorizzazione;
- d. se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, 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;
- e. se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri. Nel caso di società con amministrazione congiunta, il potere rappresentativo potrà anche essere desunto dal verbale dell'assemblea con la quale gli altri amministratori autorizzino uno di loro a partecipare all'asta;
- f. nel caso in cui l'offerente agisca quale procuratore di un terzo, copia della procura notarile nella quale si faccia specifico riferimento alla procedura, alla facoltà di presentare la domanda e di effettuare offerte in aumento;
- g. se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata.
- h. L'offerente dovrà versare a titolo di cauzione una somma pari ad almeno il dieci per cento (10%) del prezzo offerto, **che deve avvenire anticipatamente ed esclusivamente tramite bonifico bancario sul cd "conto corrente cauzioni" intestato al Tribunale di Livorno IBAN IT0500326814300052171922340** (IT ZERO CINQUE O ZERO TRE DUE SEI OTTO UNO QUATTRO TRE ZERO ZERO ZERO CINQUE DUE UNO SETTE UNO NOVE DUE DUE TRE QUATTRO ZERO). Il bonifico, con **Causale "Versamento cauzione"** (senza ulteriori specificazioni di dati identificativi della procedura) dovrà essere effettuato in modo tale che **l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica**. Si precisa che ai fini del versamento della cauzione il bonifico deve essere unico ed effettuato soltanto mediante prelievo da conto corrente e preferibilmente attraverso il circuito SEPA, anche se il conto di partenza sia straniero, ciò al fine di agevolare e rendere più spedita la restituzione delle cauzioni ai non aggiudicatari.

Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente sopra indicato, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile. La suddetta cauzione verrà imputata in conto prezzo in caso di aggiudicazione ovvero, in mancanza, restituita all'offerente. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione.

L'offerente dovrà indicare nell'offerta telematica il CRO o il TRN del bonifico effettuato per il versamento della cauzione (a tal fine, ove il modulo web ministeriale non permetta l'inserimento di lettere o caratteri speciali, si provveda ad inserire solo i numeri da cui è composto il CRO/TRN riportato sulla contabile di avvenuta disposizione del bonifico).

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario accedendo al Portale dei Servizi Telematici <http://pst.giustizia.it> all'interno dell'area pubblica "Pagamento di bolli digitali", seguendo le istruzioni indicate nel "vademecum operativo" presente sul portale.

L'offerta è irrevocabile ai sensi dell'art. 571 comma 3 c.p.c., che si richiama al fine della validità e dell'efficacia della medesima.

MODALITA' DI VENDITA E CRITERI DI AGGIUDICAZIONE

La vendita si svolgerà con la modalità asincrona. L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuati dal Commissario Giudiziale attraverso la piattaforma telematica messa a disposizione dal gestore della vendita. Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal Commissario Giudiziale solo nella data ed all'orario dell'udienza di vendita, sopra indicati.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito www.astetelematiche.it, accedendo alla stessa, con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute, almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta, precisando che anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.

Il giorno fissato per la vendita il Commissario Giudiziale:

- a) verificherà la validità delle offerte formulate, intesa come completezza delle informazioni richieste e dei documenti da necessariamente allegare;
- b) verificherà la regolarità della cauzione versata, **basandosi sui dati messi a disposizione dal gestore della vendita** all'interno della piattaforma di vendita telematica a partire dall'orario di inizio delle operazioni di vendita;
- c) provvederà a dichiarare ammissibili le offerte valutate regolari, dichiarando aperta la gara, in caso di presentazione di più offerte valide.

La gara telematica tra gli offerenti si svolgerà con la modalità asincrona sul prezzo offerto più alto (anche in presenza di due o più offerte di identico importo); la gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte telematiche ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte ricevute.

Gli offerenti potranno effettuare rilanci attraverso la procedura telematica messa a disposizione dal gestore. In questo caso le offerte minime in aumento saranno pari ad Euro 1.000,00.

Il gestore della vendita telematica comunicherà ai partecipanti ogni rilancio all'indirizzo di posta elettronica certificata comunicato dal soggetto partecipante e con SMS. Al termine del lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, con termine alle ore 12.00 del settimo giorno successivo a quello in cui il Commissario abbia avviato la gara, il gestore della vendita telematica comunicherà a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata, trasmettendo al Commissario Giudiziale l'elenco dei rilanci e di coloro che li hanno effettuati.

All'esito della gara, in caso di più offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito dal gestore della vendita (Aste Giudiziarie) al soggetto offerente che non si sia reso aggiudicatario, previo necessario impulso da parte del Commissario Giudiziale tramite l'apposita funzione presente all'interno della piattaforma di vendita telematica. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul medesimo conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione.

All'esito della gara il professionista provvederà a redigere apposito verbale ed a inviarlo per via telematica alla cancelleria, e, in caso di avvenuta aggiudicazione, seguendo le direttive pubblicate sul sito del Tribunale per il trasferimento della cauzione versata dall'aggiudicatario sul conto corrente intestato alla procedura.

Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di gara (dimostrando così la mancata volontà di ogni offerente di aderire alla gara), l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati (in ordine di priorità):

- maggior importo del prezzo offerto;

- a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata;
- a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;
- a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

TERMINI DI PAGAMENTO DEL PREZZO E TRASFERIMENTO DELLA PROPRIETA'

Il termine per il versamento del saldo prezzo, dei diritti d'asta, nonché degli ulteriori oneri diritti e spese è di 120 giorni dall'aggiudicazione e dovrà avvenire con bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura, che verrà indicato dal Commissario Giudiziale.

Il trasferimento della proprietà avverrà ai rogiti di Notaio a scelta dell'aggiudicatario, e a cura e spese dell'acquirente, a seguito del versamento del saldo prezzo e dei diritti d'asta dovuti alla società incaricata Aste Giudiziarie In Linea S.p.a. oltre alle eventuali ulteriori spese allo stesso collegate.

Le spese di trasferimento, ivi comprese le spese di trascrizione e voltura, le imposte di registro e/o l'IVA di legge se dovuta, sono a carico dell'aggiudicatario.

Una volta riscosso interamente il prezzo e perfezionata la vendita con atto notarile, il Commissario Giudiziale chiederà al giudice delegato la cancellazione dei gravami con la sola eccezione dei "Gravami non cancellabili" eventualmente indicati nella perizia. Le spese e gli onorari relativi alle cancellazioni delle formalità pregiudizievoli saranno a carico della procedura.

CARATTERISTICHE DELL'ACQUISTO COATTIVO

La partecipazione alla gara comporta, da parte degli offerenti e degli aggiudicatari, l'accettazione incondizionata delle seguenti condizioni:

- Il bene sarà trasferito alle condizioni di cui infra, fermo restando che il Commissario Giudiziale non rilascia alcuna garanzia in ordine all'effettiva esistenza e/o consistenza e/o qualità e/o trasferibilità del bene e che verrà quindi trasferito "visto piaciuto, rimossa ogni eccezione, nello stato di fatto e di diritto in cui si troverà al momento del rogito definitivo la consegna del bene all'acquirente".
- La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive.

- La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;
- La vendita forzata 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.
- In presenza di eventuali abusi urbanistici per violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art.40 della legge 28 febbraio 1985, n.47 come integrato e modificato dall'art.46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro il termine di 120 giorni dall'atto di trasferimento del bene;
- Saranno a carico dell'aggiudicatario tutte le eventuali spese di rimozione e smaltimento di attrezzature, di strumenti di lavoro abbandonati, di macerie e di ogni altro bene mobile che dovesse trovarsi all'interno dell'immobile al momento del trasferimento.
- l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che, ove presenti al momento della vendita, saranno cancellate a cura e spese della procedura. Non potrà però procedersi alla cancellazione dei sequestri disposti dal Giudice penale, né delle domande giudiziali, per le quali sarà necessario rivolgersi al Giudice competente;

VISITE E ALTRE INFORMAZIONI

Per ulteriori informazioni e per visitare l'immobile gli interessati potranno contattare il Commissario Giudiziale Dott.ssa Alessandra Cornelio ai seguenti recapiti:

Telefono: 0586/203854

Mail: acornelio@cornelionardoni.it

PEC: alessandracornelio@pec.it.

Gli interessati potranno gratuitamente:

- acquisire dal Commissario Giudiziale informazioni sullo stato del bene e sulle modalità per visionare l'immobile;

- ricevere assistenza dal Gestore della piattaforma telematica per la presentazione dell'offerta telematica e sulle modalità per partecipare alla vendita;

Il Tribunale non si avvale di mediatori e nessun compenso per mediazione deve essere dato ad Agenzie immobiliari o ad altri soggetti, né per vedere l'immobile né per qualsiasi altra attività.

Ogni ulteriore informazione è desumibile dalla relazione di stima redatta dal Geom. Fulvio Vaiani, **che ciascun interessato ha l'obbligo di esaminare e di conoscere**, come il resto di tutta la documentazione.

Infine si informano gli interessati che il Tribunale, previa fissazione di appuntamento, contattando il seguente indirizzo mail: assistenza.astetelematiche@tribunale.livorno.it mette a disposizione gratuitamente un servizio per l'assistenza alla redazione dell'offerta telematica.

Le modalità di tale servizio sono indicate nella home page del sito del Tribunale di Livorno (<https://www.tribunale.livorno.it>) alla seguente icona :



Livorno, 15 luglio 2024

Il Commissario Giudiziale
Dott. Alessandra Cornelio