

TRIBUNALE DI LIVORNO

SEZIONE FALLIMENTARE

Composizione della crisi da sovraindebitamento L. 3/2012

Procedura di liquidazione del patrimonio ex art 14-ter n. 28/2018

Liquidatore: Dott. Giulio Nicoletti

DATA ASTA: DALLE 16:00 DEL GIORNO 21/11/2024 ALLE ORE 12:00 DEL GIORNO 28/11/2024

Vendita senza incanto con modalità telematica asincrona

(I° tentativo di vendita)

Il liquidatore della Procedura in testata, Dott. Giulio Nicoletti, con studio in Livorno, Via Generale Armando Diaz 7

AVVISA

che procederà alla vendita competitiva telematica al miglior offerente dell'immobile di seguito descritto alle condizioni e con le modalità di seguito riportate, rimandando per quanto di seguito non disciplinato alle "Linee guida per i delegati alle vendite nelle procedure esecutive immobiliari" predisposti dai Giudici dell'esecuzione del Tribunale nella sezione "Comunicati e documentazione sezione esecuzione" nonché alle disposizioni del codice di procedura civile.

La gara, con modalità telematica asincrona, si aprirà il giorno 21/11/2024 alle ore 16:00 e terminerà il giorno 28/11/2024 ore 12:00 salvo quanto appresso.

BENE OGGETTO DI VENDITA

Lotto Unico:

Comune: San Giuliano Terme (PI) Fraz. Pappiana

Indirizzo: Via Cherubini n. 76

Categoria: residenziale

Descrizione estesa: casa per civile abitazione articolata su due piani fuori terra circondata su tutti i lati da resede esclusivo – che consente l'accesso diretto dalla predetta via Cherubini – composta al piano terra da ingresso-soggiorno, cucina, studio, tettoia e ripostiglio sottoscala ed al piano primo, cui si accede per mezzo di scala interna, da disimpegno notte, due camere, di cui una con terrazza e bagno.

Dati Catastali: Catasto Fabbricati del Comune di San Giuliano Terme al Fg. 13 Part 225 Sub. 1, alla Part. 226 sub. 4 e alla Part 228 sub. 2

Diritto Posto in Vendita: proprietà

Disponibilità del bene: libero da persone e beni mobili.

Prezzo base di vendita: Euro 94.500,00 (novantaquattromilacinquecento /00)

Offerta minima: Euro 70.900,00 (settantamilanovecento /00) (75% del prezzo base)

L'offerta è valida se contiene un prezzo pari o superiore a Euro 70.900,00 (settantamilanovecento /00) (offerta minima)

Rilancio minimo: Euro 2.000,00.

Cauzione minima: pari o superiore al 10% del prezzo offerto

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

IBAN del conto corrente sul quale versare la cauzione: IT0500326814300052171922340 (I TI 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" senza ulteriore specificazione.

ATTENZIONE: il bonifico deve essere effettuato utilizzando preferibilmente il circuito SEPA, perché tale modalità rende più spedita ed agevole la restituzione della cauzione nell'ipotesi di mancata aggiudicazione.

Si avvisa altresì che il saldo prezzo non deve essere versato sul conto cauzioni, ma sul conto intestato alla procedura che verrà indicato dal liquidatore

Regime Fiscale: Vendita soggetta ad imposta di registro.

Gestore della vendita telematica: Aste Giudiziarie in Linea Spa (Tel: 0586/095310 o 0586/20141 mail vendite@astegiudiziarie.it) attraverso la piattaforma informatica messa a disposizione dalla società sul sito

Termine per la presentazione delle offerte: 20/11/2024 ore 12:00

Data e ora di inizio delle operazioni di vendita gli interessati sono invitati a partecipare alla gara di vendita con modalità telematica che si aprirà il giorno **21/11/2024 alle ore 16:00 con termine alle ore 12:00 del 28/11/2024.**

Le offerte si svolgeranno in 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 curatore 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.

MODALITÀ DI VENDITA

La vendita si svolgerà con gara da effettuarsi con la modalità telematica asincrona che si aprirà il **giorno 21/11/2024 alle ore 16:00 con termine alle ore 12:00 del 28/11/2024.**

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 (quindici) minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata automaticamente di ulteriori 15 (quindici) minuti e così di seguito fino alla mancata presentazione di offerte in aumento del periodo di prolungamento.

TERMINI MODALITÀ DI PRESENTAZIONE 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 presente sul portale www.astetelematiche.it.

L'offerta 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 certificati accreditati.

La richiesta di partecipazione contenente l'offerta con i documenti allegata dovrà essere presentata **entro e non oltre le ore 12:00 del giorno 20/11/2024** tramite il portale www.astetelematiche.it

CONTENUTO DELLE OFFERTE

L'offerta dovrà essere relativa al medesimo diritto oggetto della vendita per cui, laddove venga presentata un'offerta per un diritto minore, sebbene oggetto della vendita dia la piena proprietà, la stessa dovrà ritenersi irrevocabile.

All'offerta dovranno essere allegati:

- a) copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- b) 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;
- c) 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);
- d) 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;

- e) 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;
- f) 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;
- 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.

Si precisa che l'offerta deve essere presentata da qualsiasi soggetto, escluso il debitore, personalmente o tramite avvocato nelle forme dell'offerta per persona da nominare. L'offerta depositata in nome e/o per conto di terzi – al di fuori delle ipotesi di rappresentante legale delle persone incapaci e delle persone giuridiche -da chi non sia un avvocato e sia dunque mero presentatore, non sarà ammessa.

L'offerente nell'offerta telematica dovrà indicare il codice identificativo del bonifico (e cioè: CRO o il TRN) del bonifico effettuato per il versamento della cauzione; tale codice identificativo riportato sulla contabile di avvenuta disposizione del bonifico).

Qualora venga presentata la cauzione ma non risulti presentata alcuna offerta, il liquidatore provvederà alla restituzione della somma versata a titolo di cauzione all'offerta previa richiesta da trasmettere a mezzo e.mail e/o PEC al Liquidatore.

L'offerente dovrà consegnare direttamente al liquidatore una marca da bollo da 16,00 euro dovuto per la presentazione dell'offerta. In caso di mancato versamento del bollo l'offerta non potrà ritenersi inammissibile, ma il liquidatore è comunque tenuto a segnalare la circostanza alla cancelleria per sconsentire il recupero.

VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

L'offerente dovrà versare a titolo di cauzione una somma pari o superiore al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul cd. **“conto corrente cauzioni” intestato al Tribunale di Livorno**, il cui IBAN è 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); tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto. Si precisa che ai fini del versamento della cauzione il bonifico deve

essere unico (cioè: un solo bonifico per l'intero importo versato a titolo di cauzione) ed effettuato esclusivamente mediante prelievo da conto corrente, nel senso che i soldi versati a titolo di cauzione devono essere depositati su un conto corrente e da lì va effettuato il bonifico; non è consentito, cioè, che il bonifico sia effettuato con utilizzo di contanti portati allo sportello bancario o postale.

Il bonifico, con causale "versamento cauzione" (senza ulteriori specificazioni di dati identificativi della procedura: né numero né anno di ruolo), dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica. E' quindi onere dell'offerente acquisire presso la propria banca le opportune informazioni in ordine alla tipologia e alle modalità di bonifico che garantiscano che questo sia accreditato sul conto della procedura entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica. Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente intestato al Tribunale di Livorno, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.

CRITERI DI AGGIUDICAZIONE DELL'IMMOBILE

Modalità di svolgimento della gara

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara sarà effettuata dal liquidatore attraverso la piattaforma informatica messa a disposizione dal gestore della vendita. Le offerte telematiche verranno aperte e verificate dal liquidatore nella data e nell'orario indicati nell'avviso con riferimento all'udienza di vendita telematica.

All'udienza il liquidatore:

- a. verificherà la validità delle offerte formulate, intesa come completezza delle informazioni richieste e dei documenti da allegare necessariamente;
- b. verificherà la regolarità della cauzione versata;
- c. provvederà a dichiarare ammissibili le offerte valutate regolari, dichiarando aperta la gara;
- d. provvederà a dichiarare inefficaci o inammissibili le offerte non conformi a quanto disposto nel presente avviso.

Nell'ipotesi di presentazione di più offerte valide il liquidatore aprirà la gara telematica tra gli offerenti. Gli offerenti potranno effettuare rilanci attraverso la procedura telematica messa a disposizione dal gestore della vendita. In questo caso le offerte minime in aumento saranno pari ad euro 2.000,00.

Il gestore della vendita telematica comunicherà ai partecipanti ogni rilancio all'indirizzo di posta elettronica certificata o di posta elettronica certificata per la vendita telematica comunicato dal soggetto partecipante e con SMS. Al termine del lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita telematica comunicherà a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata, trasmettendo al liquidatore l'elenco dei rilanci e di coloro che li hanno effettuati.

Il liquidatore, quindi, provvederà all'aggiudicazione al miglior offerente, entro il giorno immediatamente successivo alla scadenza della gara.

L'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile.

La deliberazione sulle offerte

La deliberazione sulle offerte avverrà con le seguenti modalità:

In caso di offerta unica

Qualora in uno qualsiasi degli esperimenti di vendita sia stata proposta un'unica offerta pari o superiore al prezzo base, essa è senz'altro accolta.

Nel corso del primo esperimento di vendita se l'unica offerta sia inferiore (nei limiti di un quarto) al prezzo base, si opera come segue:

- qualora specifiche circostanze consentano di ritenere che ricorra una seria possibilità di aggiudicare l'immobile ad un prezzo superiore, il liquidatore dispone un ulteriore tentativo di vendita alle stesse condizioni (e, dunque, senza incanto e con identico prezzo base);
- qualora non sussistano tali specifiche circostanze, il bene è aggiudicato all'unico offerente.

Nel corso degli esperimenti di vendita successivi al primo se l'unica offerta sia inferiore nei limiti di un quarto al prezzo base, il bene è aggiudicato all'unico offerente

In caso di pluralità di offerte

Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà alla gara sulla base della offerta più alta secondo quanto previsto nel presente avviso.

Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il liquidatore dispone l'aggiudicazione a favore di colui che abbia proposto l'offerta più vantaggiosa (nell'individuare l'offerta più vantaggiosa, si terrà sempre conto del prezzo ma, a parità di prezzo, sarà prescelta l'offerta che preveda il versamento del saldo nel più breve tempo possibile, ovvero, in subordine, quella cui sia allegata la cauzione di maggiore entità).

Aggiudicazione provvisoria

Terminata la gara viene dichiarato aggiudicatario colui che ha presentato la migliore offerta valida.

Nell'ipotesi in cui il procuratore legale, cioè avvocato, abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al liquidatore nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa.

TERMINI DI VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO E TRASFERIMENTO DELL'IMMOBILE

Il termine del versamento del saldo prezzo, dei diritti d'asta, nonché degli ulteriori oneri, diritti e spese, non potrà essere superiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione.

Il bene sarà trasferito all'aggiudicatario mediante atto pubblico ai rogiti di un notaio individuato dall'aggiudicatario nel Comune di Livorno nei giorni successivi all'aggiudicazione provvisoria a seguito del versamento del saldo prezzo, comprensivo degli ulteriori oneri sopra menzionati e detratta la cauzione già versata, da eseguire, a mezzo bonifico bancario, sul conto corrente intestato alla Procedura di cui il liquidatore si riserva di comunicare l'iban in sede di conteggi per il saldo prezzo. Riguardo alle spese di trasferimento, si fa presente che tutte le spese relative alle formalità della trascrizione voltura dell'atto di trasferimento, le imposte -imposta di registro o imposta sul valore aggiunto -connesse al trasferimento del diritto reale sull'immobile, nonché i diritti d'asta, il costo notarile dell'atto di trasferimento e le spese allo stesso collegate sono a carico dell'aggiudicatario. In ogni caso di mancato, tardivo o insufficiente versamento del residuo saldo prezzo, delle spese connesse, dei diritti d'asta, verrà dichiarata la decadenza dell'aggiudicazione e si determinerà a carico dell'aggiudicatario la perdita cauzione prestata e l'ulteriore responsabilità di cui all'art. 587, secondo comma, c.p.c..

Sono altresì a carico dell'aggiudicatario le spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore nonché gli onorari, rimborsi spese ed anticipazioni dovuti per la cancellazione delle formalità, iscrizioni e trascrizioni di pregiudizievoli.

Una volta eseguita la vendita e riscosso interamente il prezzo, il Giudice Delegato ordina, con decreto, la cancellazione delle iscrizioni relative ai diritti di prelazione, nonché delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi e di ogni altro vincolo, con la sola eccezione dei "Gravami non cancellabili".

VISITE E RICHIESTE DI INFORMAZIONI

Per richiedere la visita all'immobile per ulteriori informazioni inerenti la vendita è possibile rivolgersi al liquidatore Dott. Giulio Nicoletti con studio in Livorno Via Generale Armando Diaz 7 contattandolo ai seguenti recapiti:

Telefono: 0586/828965 -Mail: segreteriastudionicoletti@gmail.com

AVVERTENZE

L'acquisto mediante pubblica gara presenta alcune peculiarità che coloro che sono intenzionati a parteciparvi sono tenuti conoscere.

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

- aver preso visione della relazione di stima e dell'avviso di vendita (documenti che potranno essere visionati, oltre che in Cancelleria e presso lo Studio del liquidatore, anche attraverso la consultazione dei siti internet predisposti per la pubblicità), di averne bene compreso i contenuti nonché di essere edotto delle condizioni di fatto e di diritto inerenti il bene immobile oggetto della vendita;
- la vendita avviene “*visto piaciuto, rimossa ogni eccezione, nello stato di fatto e di diritto in cui si troverà al momento della consegna all'acquirente definitivo, con le relative pertinenze, servitù attive e passive, accessioni, ragioni ed azioni, senza alcuna garanzia*”, cosicché nulla sia da pretendere ad alcun titolo dalla Procedura qualora le condizioni di fatto e di diritto dell'immobile, al momento della consegna, qualunque sia la causa, siano diverse rispetto a quelle presenti al momento dell'offerta o della eventuale precedente o successiva visita e/o a quelle riportate nelle perizie di stima.
- la vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. L'esistenza, anche sopravvenuta, di eventuali vizi, mancanza di qualità e/o irregolarità urbanistiche e catastali, difformità della cosa venduta, oneri di qualunque genere ivi compresi, ad esempio, quelli derivanti dalla necessità di adeguamento degli impianti alle leggi vigenti, che venissero a riscontrarsi nell'immobile oggetto di vendita e per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati nella perizia, non potranno dar luogo a risarcimenti, indennità o riduzioni di prezzo essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;
- la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo;
- l'aggiudicatario risponde in solido con il debitore per le spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente;
- l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti sequestri che saranno cancellate a cura della Procedura con oneri a carico dell'aggiudicatario. 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;
- la partecipazione alla vendita e gara non esonera gli offerenti dal compiere visure ipotecarie e catastali prima della partecipazione;
- eventuali abusi urbanistici e/o difformità catastali dovranno essere regolarizzati a cura e spese dell'aggiudicatario, ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano; in difetto, l'immobile dovrà essere rimesso in pristino sempre a spese dell'aggiudicatario;

I termini indicati nel presente avviso a carico degli offerenti e degli aggiudicatari sono perentori.

Il Liquidatore ricorda altresì che l'aggiudicazione rimarrà provvisoria sino al completo e puntuale pagamento del saldo prezzo ed al rispetto di tutte le condizioni e prescrizioni indicate nel presente avviso di vendita e potrà in ogni caso essere revocata sino al definitivo trasferimento della proprietà.

Non sono dovute spese di intermediazione. Il liquidatore è a disposizione gratuitamente per informare gli interessati sulle modalità per visionare l'immobile e sulle modalità per partecipare alla vendita.

Il gestore della vendita telematica fornirà assistenza per la presentazione dell'offerta telematica.

Livorno, 25/07/2024

Il liquidatore

Dott. Giulio Nicoletti