

**TRIBUNALE DI LIVORNO**

**PROCEDURA DI FALLIMENTO N. 12/2011**

**DATA ASTA: 10/12/2024 ORE 12.00 – 17/12/2024 ORE 12.00**

**Modalità dell'asta: Vendita telematica asincrona**

**(I tentativo di vendita)**

**LOTTO N. 1**

**Comune:** Cascina (PI).

**Indirizzo:** Via Garzella n. 31/E (Loc. San Sisto).

**Categoria:** residenziale.

**Descrizione estesa:** piena proprietà di un fabbricato unifamiliare – posto nel Comune di Cascina (PI), Via Garzella n. 31/E (Loc. San Sisto) – del tipo a schiera oltre a locale autorimessa, con annesso resede esclusivo e con accesso da una strada privata che si immette sulla Via Garzella.

L'appartamento disposto su piano terreno e primo collegati tramite una scala interna al suo interno è formato di fatto da due cucine, soggiorno, tre camere da letto e due servizi igienici e due balconi al piano primo.

La superficie lorda (SEL) dell'unità immobiliare è pari a circa mq 113 circa oltre locale autorimessa di mq 13, quella dei balconi pari a mq 11, mentre il resede esterno si estende per a superficie di mq. 220 circa.

Il bene sopra descritto è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Cascina (PI) nel Foglio 4, particella 152, subalterno 14, categoria A/2 di classe 3, vani 7,5 superficie catastale 125 mq, R.C. € 809,55 – *l'appartamento* – e Foglio 4, particella 152, subalterno 13, categoria C/6 di classe 4, superficie 13 mq, R.C. € 46,33 – *l'autorimessa*. Il resede esclusivo di pertinenza dell'unità immobiliare è distinto al Foglio 4 particella 152 sub. 12 quale Bene Comune non Censibile e la strada di accesso a comune con altre unità immobiliari è invece distinta al Foglio 4 particella 152 sub 5 quale BCNC.

**Situazione urbanistica e catastale:** non conforme. Il tecnico, che ha redatto la perizia di stima, ha evidenziato che “Il fabbricato in oggetto è stato realizzato a seguito di pratica edilizia n° 694/96 con rilascio della concessione edilizia in data 16.12.1996 e successiva variante di cui alla DIA del 3.06.1999 (non è stata reperita la certificazione di fine lavori né attestazione di abitabilità).

L'elaborato progettuale allegato alla suddetta DIA a variante nonché la planimetria catastale relativa all'appartamento e all'autorimessa depositate presso l'Agenzia delle Entrate sezione Catasto in data 9.06.1999 differiscono dallo stato di fatto per la presenza di alcune modifiche interne ed esterne quali

la trasformazione del locale autorimessa in soggiorno con accesso dall'interno dell'abitazione mediante apertura, la realizzazione di una seconda zona cottura con costruzioni di pareti interne, la realizzazione di un servizio igienico nel sottoscala, la chiusura di un piccolo portico di accesso all'appartamento, modifica alla porta di accesso all'autorimessa esterna (costituita da infisso in legno protetto esternamente da persiana alla fiorentina) ecc.

Negli elaborati grafici catastali non è indicata la delimitazione del recede esterno, inoltre il cancello carrabile esterno non è posizionato in corrispondenza dell'accesso al locale autorimessa.

Le difformità sopra evidenziate a parere della scrivente non potranno essere sanate pertanto prudenzialmente si prevede che andrà ripristinato lo stato legittimato mediante la demolizione e rimozione delle opere e degli impianti realizzati in assenza di titolo.

I costi da sostenersi per dette opere possono essere individuati indicativamente in € 10.000,00. (importo puramente indicativo pertanto maggior esborsi non potranno essere imputabili al tecnico).

Si precisa che la verifica urbanistica del bene oggetto di stima si limita esclusivamente ad un controllo sommario ed indicativo dei titoli autorizzativi rispetto allo stato dei luoghi e non comprende il riscontro e l'accertamento delle opere realizzate secondo la buona norma tecnica di costruzione, rispetto a quanto previsto negli elaborati tecnici o nei computi metrici allegati ai titoli autorizzativi e rispetto alla normativa anti-sismica ed impiantistica.

La due diligence edilizia è stata espletata in base alla documentazione fornita dall'Ufficio Tecnico Comunale; ne deriva che l'attendibilità del risultato finale del processo di verifica è strettamente legata alla veridicità ed alla completezza degli elementi e delle informazioni fornite e messi a disposizione al perito.

Il valutatore non si assume alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione messa a disposizione errata o incompleta o non aggiornata.

Non si può garantire il rispetto del bene alle disposizioni del DPCM 5.12.1997 sui requisiti acustici passivi degli edifici, aspetto questo non richiesto dal quesito e verificabile solo attraverso prove strumentali e saggi invasivi.

Non sono stati consegnati le certificazioni di conformità relative agli impianti; la scrivente non ha inoltre verificato l'attuale efficienza, conformità degli impianti e dei loro componenti né il loro funzionamento.

Non è stato reperito alcun Attestato di Prestazione Energetica (APE)".

Per ulteriori dettagli si rimanda alla perizia di stima in atti.

**Regime Fiscale:** Vendita soggetta ad IVA.

**Diritto oggetto di vendita:** piena proprietà.

**Disponibilità del bene:** l'unità immobiliare risulta occupata senza titolo da terzi soggetti. Non risultano contratti opponibili alla procedura.

**Prezzo base di vendita:** Euro 246.000,00 (duecentoquarantaseimila/00) (valore stimato in perizia Euro 246.000,00).

**Offerta minima:** L'offerta è valida se contiene un prezzo pari o superiore a Euro 184.500,00 (centoottantaquattromilacinquecento/00) pari al 75% del prezzo base.

**Rilancio minimo:** Euro 5.000,00 (cinquemila/00).

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

**Custode Giudiziario:** il Curatore Fallimentare Dott. Leonardo Giorgi, con Studio in Livorno, Via S. Omobono n. 1/B, contattandolo ai seguenti recapiti: Telefono 0586/884267 - Mail [leonardo@studiogiorgi.com](mailto:leonardo@studiogiorgi.com) – PEC [giorgi.leonardo@legalmail.it](mailto:giorgi.leonardo@legalmail.it).

**Professionista Delegato:** il Curatore Fallimentare Dott. Leonardo Giorgi, con Studio in Livorno, Via S. Omobono n. 1/B, contattandolo ai seguenti recapiti: Telefono 0586/884267 - Mail [leonardo@studiogiorgi.com](mailto:leonardo@studiogiorgi.com) – PEC [giorgi.leonardo@legalmail.it](mailto:giorgi.leonardo@legalmail.it).

**Gestore della vendita telematica:** ASTE GIUDIZIARIE INLINEA S.P.A., sito Internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it), telefono 0586/20141, mail [info@astegiudiziarie.it](mailto:info@astegiudiziarie.it) e [assistenza@astetelematiche.it](mailto:assistenza@astetelematiche.it).

**IBAN sul quale versare la cauzione:** il versamento della cauzione, nella misura non inferiore al 10% del prezzo offerto, deve avvenire anticipatamente ed esclusivamente tramite bonifico bancario sul c.d. “conto corrente cauzioni” intestato al Tribunale di Livorno, il cui **IBAN è IT0500326814300052171922340**; 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 accredito sul conto della procedura entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica. Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica il Professionista Delegato non riscontri l'accredito delle somme sul “conto corrente cauzioni”, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.

**Termine per la presentazione delle offerte:** le offerte con i documenti allegati dovranno essere depositate entro le ore 12 del giorno 09/12/2024 inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto: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. L'offerta è valida se contiene un prezzo pari o superiore ad Euro 184.500,00 (centoottantaquattromilacinquecento/00).

**Termine finale (data e ora) della fine della vendita telematica:** la vendita è partecipabile telematicamente, tramite l'area riservata del sito del gestore della vendita telematica, in modo continuativo dalle ore 12.00 del giorno 10/12/2024 alle ore 12.00 del giorno 17/12/2024.

**Eventuale previsione del prolungamento della gara:** qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 (quindici) minuti prima del termine finale, 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.

Gli interessati potranno, **gratuitamente**:

- acquisire, dal Curatore, informazioni sullo stato del bene, sulle modalità per visionare l'immobile e sulle modalità per partecipare alla vendita;
- ricevere assistenza, dal Gestore della vendita telematica, per la presentazione dell'offerta telematica.

**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 (tra cui: destinazione urbanistica, regolarità edilizia, ecc.) è desumibile dalla relazione di stima, che ciascun interessato ha l'obbligo di esaminare, nonché dalle informazioni che saranno rilasciate dal Curatore delegato alla vendita.

Livorno, li 16/07/2024

Il Curatore  
*Dott. Leonardo Giorgi*

## VADEMECUM PER LA PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE NELLE VENDITE TELEMATICHE

1. 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](http://www.astetelematiche.it).
2. 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.
3. L’offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovverosia 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 esclusivamente dal soggetto offerente, dal rappresentante legale o da un avvocato munito di procura.
4. In alternativa è possibile trasmettere l’offerta ed i documenti allegati a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell’art. 12, comma 4 e dell’art. 13 del D.M. n. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio o in un suo allegato di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l’offerta (questa modalità di trasmissione dell’offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all’art. 13, comma 4 del D.M. n. 32/2015).
5. 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@giustiziacerit.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacerit.it).
6. 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.
7. L’offerta dovrà necessariamente essere relativa al medesimo diritto pignorato, per cui, laddove venga presentata un’offerta per un diritto reale minore sebbene sia stata pignorata la piena proprietà, la stessa dovrà ritenersi irricevibile.
8. 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 sul conto della procedura dell’importo della cauzione, 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; 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.
9. L’offerente dovrà versare a **titolo di cauzione** una somma pari al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul c.d. “conto corrente cauzioni” intestato al Tribunale di Livorno; tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell’acquisto. Qualora nell’ordinanza di vendita fosse indicata una somma o una percentuale diversa rispetto a quella prevista nel periodo precedente, su quest’ultima prevarrà la prima.
10. Il bonifico, con causale “versamento cauzione”, 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 il professionista delegato non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.

11. L'offerente dovrà nell'offerta telematica indicare il CRO o il TRN del bonifico effettuato per il versamento della cauzione.
12. 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, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" presente sul modulo web "Offerta telematica" del Ministero della Giustizia. In caso di mancato versamento del bollo l'offerta non potrà ritenersi inammissibile, ma il delegato è comunque tenuto a segnalare la circostanza alla Cancelleria per consentire il recupero.
13. Nell'offerta dovrà essere indicato il termine massimo per il versamento del saldo del prezzo, da effettuare sempre a mezzo di bonifico bancario, compilando l'apposito campo "data versamento prezzo". Qualora l'offerente indichi in tale campo una data non valida, perché antecedente allo svolgimento della gara o superiore a 120 giorni, l'offerta sarà comunque ritenuta valida il termine per il versamento del prezzo si intenderà sempre di 120 giorni.
14. **Tutte le informazioni** di cui l'offerente necessita saranno fornite dal professionista delegato, mentre le informazioni e/o istruzioni sulle modalità di presentazione dell'offerta telematica o per il pagamento del bollo devono invece essere fornite all'offerente dal gestore della vendita telematica indicato nell'avviso di vendita.
15. La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo tramite l'area riservata del sito del gestore della vendita telematica che dovrà essere indicato nell'avviso di vendita,
16. 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 professionista delegato al soggetto offerente che non si sia reso aggiudicatario. **La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul medesimo conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione.**
17. **L'offerta presentata è irrevocabile**, per cui, qualora l'offerente si renda aggiudicatario e non proceda al versamento del saldo prezzo, la cauzione verrà trattenuta a titolo di sanzione e vi sarà la possibilità di addebitare allo stesso la differenza tra il prezzo offerto e quello effettivamente ottenuto nei successivi tentativi di vendita.
18. L'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene nonché dei compensi spettanti a norma del decreto ministeriale n. 227 del 2015 al delegato incaricato della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento; l'importo complessivo di tali oneri accessori sarà tempestivamente comunicato dal delegato successivamente all'aggiudicazione.
19. Salva l'ipotesi in cui l'offerente intenda procedere alla stipula di un mutuo, l'importo del prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione prestata) e delle spese, dovrà essere versato, entro il termine massimo di giorni 120 dalla data di aggiudicazione (non prorogabile) ovvero entro il minor termine indicato nell'offerta, mediante bonifico sul conto della procedura, i cui estremi, ed in particolare l'IBAN, saranno comunicati all'aggiudicatario dal professionista delegato.
20. Si comunicano altresì le seguenti circostanze:
  - che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (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;
  - che 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;
  - che per gli immobili realizzati in 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 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;
- che l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che 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;
  - **che non sono dovute spese di intermediazione**, ad eccezione della quota del compenso del delegato alla vendita di competenza dell'aggiudicatario; il custode giudiziario è a disposizione **gratuitamente** per consentire la visione diretta del bene, previa richiesta di appuntamento;
  - che, qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il custode procederà alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura;
  - che l'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita con la presente ordinanza sarà disponibile per la consultazione sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e sarà onere degli offerenti prenderne adeguata conoscenza.
  - che la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali;
  - **che è possibile ricorrere al finanziamento mediante mutuo del prezzo di acquisto dell'immobile;**
  - che le informazioni di carattere tecnico circa le modalità di presentazione delle offerte saranno fornite dal gestore della vendita telematica, anche a mezzo di assistenza da remoto;
  - che le informazioni di carattere tecnico circa lo svolgimento della gara saranno fornite dal delegato alla vendita.
  - **che si rimanda in ogni caso alle istruzioni pubblicate sul sito del Tribunale di Livorno**