



## TRIBUNALE DI LIVORNO

Il Giudice delegato dott. Gianmarco Marinai,

nel fallimento 12/2011 di [REDACTED] S.R.L., con curatore LEONARDO GIORGI

- vista l'integrazione al programma di liquidazione approvata in data 16/02/2023 dal Comitato dei Creditori;
- vista la perizia di valutazione delle unità immobiliari che costituiscono il fabbricato, distinte al Catasto Fabbricati del Comune di Cascina nel Foglio 4 particella 152 sub. 14 categoria A/2 di classe 3 vani 7,5 sup. catastale 125 mq rendita € 809,55 – *l'appartamento* – particella 152 sub. 13 categoria C/6 di classe 4 mq 13 rendita € 46,33 – *l'autorimessa* –, il resede esclusivo di pertinenza dell'unità immobiliare distinto al Foglio 4 particella 152 sub. 12 quale Bene Comune non Censibile e la strada di accesso a comune con altre unità immobiliari invece distinta al Foglio 4 particella 152 sub 5 quale BCNC, il tutto posto nel Comune di Cascina (PI), Via Garzella n. 31/E – Località San Sisto, redatta dalla Geom. Paola Savatteri e già agli atti della Procedura;

### **o r d i n a**

la vendita al miglior offerente **delle unità immobiliari che costituiscono il fabbricato, distinte al Catasto Fabbricati del Comune di Cascina nel Foglio 4 particella 152 sub. 14 categoria A/2 di classe 3 vani 7,5 sup. catastale 125 mq rendita € 809,55 – *l'appartamento* – particella 152 sub. 13 categoria C/6 di classe 4 mq 13 rendita € 46,33 – *l'autorimessa* –, il resede esclusivo di pertinenza dell'unità immobiliare distinto al Foglio 4 particella 152 sub. 12 quale Bene Comune non Censibile e la strada di accesso a comune con altre unità immobiliari invece distinta al Foglio 4 particella 152 sub 5 quale BCNC, il tutto posto nel Comune di Cascina (PI), Via Garzella n. 31/E – Località San Sisto**, con modalità *telematica asincrona* alle condizioni e con le modalità – di seguito descritte – rimandando per quanto di seguito non disciplinato alla versione tempo

per tempo vigente delle *“Linee guida per i delegati alle vendite nelle procedure esecutive individuali”* predisposte dai Giudici dell’Esecuzione del Tribunale di Livorno e pubblicate nel sito del Tribunale nella sezione *“Comunicati e documentazione sezione esecuzioni”*, nonché alle disposizioni del codice di procedura civile.

## **BENI OGGETTO DI VENDITA**

**LOTTO 1:** 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) assentita 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.

**Dati catastali:** 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 progettuale e catastale:** non conforme. La Geom. Paola Savatteri, 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 ne 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 resede 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 può essere valutato indicativamente in € 10.000,00. (importo puramente indicativo pertanto maggior esborsi non potranno essere imputabili alla scrivente).*

*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 ne il loro funzionamento.*

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

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

Il bene immobile è analiticamente descritto nella relazione di stima redatta dalla Geom. Paola Savatteri perito della Procedura e risale al momento della stesura della stessa; alla stessa relazione si rinvia anche per l'individuazione di eventuali oneri, vincoli e pesi, servitù attive o passive gravanti sull'immobile oggetto di vendita a qualsiasi titolo, anche di natura fiscale e urbanistica.

La relazione di stima, gli allegati planimetrici e fotografici ed eventuali altri documenti sono disponibili sul sito internet [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it), [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.tribunale.livorno.it](http://www.tribunale.livorno.it) nonché sul sito [www.pvp.giustizia.it](http://www.pvp.giustizia.it), e/o possono essere richiesti al Curatore.

**Stato di possesso:** l'immobile è occupato da terzi senza titolo.

### **PREZZO BASE DI OFFERTA**

Il prezzo base di vendita del *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 pubblica* è di € 246.000,00 (duecentoquarantaseimila/00) su un valore di stima di € 246.000,00 (duecentoquarantaseimila/00).

**Offerta minima:** l'offerta è valida se contiene un prezzo almeno pari o superiori al 75% del prezzo base.

### **RILANCIO MINIMO**

Il **rilancio minimo** ammissibile è pari ad € 5.000,00.

### **CONDIZIONI E TERMINI DI PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA:**

#### **MODALITÀ DI VENDITA**

La vendita si svolgerà con la **modalità telematica 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.

Per lo svolgimento della vendita telematica il Curatore si avvarrà dei servizi offerti da Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., la quale fornirà assistenza specializzata finalizzata all'effettuazione e partecipazione alle aste telematiche promosse presso il Tribunale anche attraverso un servizio di assistenza da remoto.

### **DETERMINAZIONE DEL PREZZO DI VENDITA**

Il prezzo base del primo esperimento di vendita per ciascun lotto è pari a quello individuato dall'esperto stimatore nella propria perizia; gli interessati potranno presentare offerte, che si riterranno valide solo se saranno almeno pari o superiori al 75% del prezzo base indicato nell'avviso di vendita.

In caso di esito negativo del primo esperimento di vendita, saranno fissati ulteriori esperimenti, da espletarsi secondo le modalità dei precedenti, previa riduzione del relativo prezzo base nei limiti di un quarto (come previsto dall'art. 591 c.p.c.) provvedendo, in ogni occasione, alla redazione ed alla pubblicazione dell'avviso di vendita. La riduzione ipotizzata per questi esperimenti è del 25% ciascuno, ritenendo sempre ammissibili offerte pari o superiori al 75% del prezzo base indicato nell'avviso di vendita.

### **MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA**

- (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, partendo anche dal link presente sulla pagina dell'avviso di Astetelematiche che rimanda al portale del Ministero.

- (3) 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 esclusivamente da chi presenta l'offerta.
- (4) L'offerta può essere presentata da qualsiasi soggetto, escluso il fallito, personalmente o tramite procuratore legale (*rectius*: avvocato) munito di procura speciale notarile. L'offerta depositata in nome e/o per conto terzi – al di fuori delle ipotesi di rappresentanza legale delle persone incapaci e delle persone giuridiche – da un soggetto che non sia avvocato munito di procura notarile e sia dunque mero presentatore, non sarà ammissibile.
- (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@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.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) Le modalità di registrazione al sito e partecipazione e di iscrizione alla gara sono altresì descritte nel “manuale per deposito delle offerte nelle vendite telematiche” allegato.

### **CONTENUTO DELLE OFFERTE**

L'offerta dovrà necessariamente essere relativa al medesimo diritto oggetto della vendita per cui, laddove venga presentata un'offerta per un diritto minore, la stessa dovrà ritenersi irricevibile.

All'offerta dovranno essere allegati:

- a) copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente o, nel caso di persone giuridiche, del soggetto munito dei poteri di rappresentanza e di gestione;
- b) la documentazione attestante il versamento (copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario dell'importo della cauzione sul “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 del Giudice Tutelare;
- 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 persona giuridica, copia del documento aggiornato (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri di rappresentanza e di gestione legale dell'ente in capo al soggetto che presenta l'offerta e partecipa alla gara. Qualora il potere di compiere l'atto per conto della società in capo al soggetto che partecipa alla gara derivi da un verbale del Consiglio di Amministrazione o dell'Assemblea dei soci, questo dovrà essere necessariamente trascritto sul libro sociale ed allegato all'offerta in copia autenticata da un notaio; analogamente, nell'ipotesi in cui la società abbia la rappresentanza congiunta di più persone, è consentita la partecipazione di uno solo dei rappresentanti qualora risulti il conferimento di tale potere da una delibera sociale, la cui esistenza potrà essere provata attraverso l'allegazione del relativo estratto notarile;
- 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 che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata (ovvero dal titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica quando tale modalità sarà resa operativa).
- h) L'offerta può essere presentata da qualsiasi soggetto, escluso il fallito, personalmente o a mezzo procuratore legale di cui all'art. 571 c.p.c. (*rectius*: avvocato) munito di procura speciale notarile. La partecipazione dell'avvocato munito di procura notarile è consentita anche per persona da nominare ai sensi degli artt. 571 e 579, ultimo comma, c.p.c..

i) L'offerta depositata in nome e/o per conto terzi – al di fuori delle ipotesi di rappresentanza legale delle persone incapaci e delle persone giuridiche – da un soggetto che non sia avvocato munito di procura notarile e sia dunque mero presentatore, non sarà ammissibile.

j) L'offerente dovrà indicare il codice identificativo del bonifico (e cioè: CRO o il TRN) del bonifico effettuato per il versamento della cauzione.

Qualora venga prestata la cauzione ma non risulti presentata alcuna offerta, il gestore provvederà alla restituzione della somma versata a titolo di cauzione all'offerente previa autorizzazione del curatore, che potrà provvedere in tal senso autonomamente e senza necessità di provvedimento del Giudice.

Qualora il modulo web ministeriale non dovesse permettere l'inserimento di lettere o di caratteri speciali, saranno inseriti solo i numeri da cui è composto il CRO/TRN.

k) 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. La ricevuta telematica in formato XML (file denominato "bollo") di avvenuto pagamento del bollo digitale dovrà essere inviata come ulteriore allegato tramite la stessa PEC con la quale viene inviato il file criptato in formato zip.p7m, contenente l'offerta integrale e gli allegati all'offerta, ricevuto al termine del processo di compilazione dell'offerta.

In caso di mancato versamento del bollo l'offerta sarà comunque ammissibile e l'offerente potrà regolarmente partecipare alla gara. In tal caso il curatore sarà tenuto a segnalare il mancato assolvimento dell'onere tributario alla Cancelleria per consentire l'avvio della procedura di accertamento. A tal fine, il Curatore provvederà ad inviare, al momento dell'invio del verbale di aggiudicazione, tutte le offerte pervenute complete dei rispettivi allegati, nonché il verbale di apertura delle offerte, così da consentire al cancelliere di verificare se l'imposta di bollo è stata versata esaminando il file della ricevuta di pagamento (questo file è denominato "bollo"). Nello stesso verbale il curatore indicherà espressamente quali delle offerte presentate siano prive del bollo, indicando i dati degli of-

ferenti inadempienti, così da consentire la ripetizione, salvo che l'offerente, eventualmente contattato in via informale, non provveda ad integrare l'offerta.

### **VERSAMENTO DELLA CAUZIONE**

L'offerente dovrà versare a titolo di cauzione una somma **non inferiore al dieci per cento (10%) del prezzo offerto** (e non del prezzo base), esclusivamente tramite bonifico bancario sul **“conto corrente cauzioni” intestato al Tribunale di Livorno, IBAN: IT05O0326814300052171922340**.

Si precisa che ai fini del versamento della cauzione il bonifico deve essere unico - 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 effettuare il bonifico 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 all'udienza di vendita telematica. È 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 corrente cauzioni 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 cauzioni intestato al Tribunale di Livorno secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.

La suddetta cauzione verrà imputata in conto prezzo in caso di aggiudicazione, ovvero restituita all'offerente nel caso di esclusione dello stesso dalla procedura di aggiudicazione. La restituzione avverrà esclusivamente a mezzo bonifico bancario sul conto corrente di provenienza da parte del gestore del conto unico previa autorizzazione del curatore.

### **CRITERI DI AGGIUDICAZIONE DELL'IMMOBILE**

#### **1. Modalità di svolgimento della gara**

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuati dal curatore attraverso la piattaforma informatica messa a disposizione dal gestore della vendita. Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal curatore nella data e nell'orario indicati nell'avviso con riferimento all'udienza di vendita telematica.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo tramite l'area riservata del sito del gestore della vendita telematica indicato nell'avviso di vendita, 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.

All'udienza il Curatore:

- 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, 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;
- d) provvederà a dichiarare inefficaci o inammissibili le offerte non conformi a quanto disposto in questa ordinanza.

Nell'ipotesi di presentazione di più offerte valide il curatore 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 1.000,00 per gli immobili con valore d'asta fino a euro 50.000,00; ad euro 2.000,00 per gli immobili con valore d'asta superiore a euro 50.000,00, sino ad euro 120.000,00; ad euro 3.000,00 per gli immobili con valore d'asta superiore a euro 120.000,00, sino ad euro 200.000,00 ad euro 5.000,00 per gli immobili con valore d'asta superiore ad euro 200.000,00 e sino ad euro 500.000,00; ad euro 10.000,00 per gli immobili con valore d'asta superiore ad euro 500.000,00.

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 curatore l'elenco dei rilanci e di coloro che li hanno effettuati.

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

Salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile.

**2. La deliberazione sulle offerte avverrà** con le seguenti modalità:

**In caso di offerta unica:**

a) 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 curatore 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 nella presente ordinanza.

Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il curatore 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).

Quando all'esito della gara tra gli offerenti, ovvero, nel caso di mancata adesione alla gara, all'esito della comparazione delle offerte depositate, la offerta più alta ovvero la più vantaggiosa risulti pari al prezzo base il bene è senz'altro aggiudicato.

### **3. Aggiudicazione provvisoria**

Terminata la gara viene dichiarato aggiudicatario colui che ha presentato la migliore offerta valida. Sono applicabili alla presente vendita gli artt.107 e 108 l.f..

Nell'ipotesi in cui il procuratore legale (*rectius*: avvocato) abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al curatore nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile, rilasciata in data anteriore alla vendita stessa.

### **4. Termini di versamento del saldo prezzo**

Il termine per il versamento del saldo prezzo, nonché degli ulteriori oneri diritti e spese, non potrà essere superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione anche nel caso di gara tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c. e dovrà essere indicato 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 ed il termine per il versamento del prezzo si intenderà sempre di 120 giorni. Non saranno prese in considerazione richieste di proroga di detto termine in qualunque modo motivate, trattandosi di un termine perentorio.

### **5. Trasferimento del bene**

Il bene sarà trasferito all'aggiudicatario, a seguito del versamento del saldo prezzo – detratta la cauzione già versata – da eseguirsi a mezzo bonifico bancario sul conto corrente della Procedura il cui IBAN è **IT28Z0103013905000002421579** e non sul conto cauzioni sopra indicato, tramite atto notarile con spese a carico dell'acquirente stesso (modalità di vendita di cui il curatore darà chiara informativa nell'avviso di vendita).

A seguito del trasferimento il curatore chiederà al Giudice Delegato l'emissione del decreto di cancellazione dei gravami, 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, ex art 108 l.f., depositando contestualmente la prova del saldo prezzo, il contratto

notarile nel quale saranno espressamente ed analiticamente indicati i gravami da cancellare e la prova dell'esistenza di tali gravami.

Gli oneri di cancellazione saranno a carico della procedura.

Riguardo alle spese di trasferimento si fa presente che tutte le spese notarili relative alle formalità della trascrizione e voltura dell'atto di trasferimento, l'imposta di registro o l'imposta sul valore aggiunto connesse al trasferimento del diritto reale sull'immobile, sono a carico dell'aggiudicatario.

L'importo complessivo di dette spese verrà stabilito dal curatore e dovrà essere versato dall'aggiudicatario entro il termine e con le modalità indicate per il saldo prezzo.

Dette somme dovranno essere versate nel conto corrente della procedura e non sul conto cauzioni sopra indicato. In ogni caso di mancato, tardivo o insufficiente versamento del residuo saldo prezzo, delle spese connesse, verrà dichiarata la decadenza dell'aggiudicazione e si determinerà a carico dell'aggiudicatario la perdita della cauzione prestata e l'ulteriore responsabilità di cui all'art. 587, secondo comma, c.p.c..

Qualora l'aggiudicatario per il pagamento del saldo prezzo intenda fare ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, dovrà indicare nella propria domanda di partecipazione tale circostanza ed in caso di aggiudicazione comunicarlo al curatore in tempo utile per consentire la stipula prima della scadenza del termine indicato per il versamento del saldo prezzo; entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo le somme dovranno essere erogate direttamente dall'istituto di credito mutuante mediante bonifico sul conto della procedura ovvero mediante consegna di assegno circolare al curatore.

## **6. Pubblicità**

Della vendita sarà data pubblica notizia mediante:

1. pubblicazione dell'avviso di vendita e dell'ordinanza sul **Portale delle Vendite Pubbliche** del Ministero della Giustizia, almeno **60 giorni** prima del termine di presentazione delle offerte per la vendita senza incanto;
2. pubblicazione di un avviso sul quotidiano **Il Tirreno** nell'apposito spazio riservato al Tribunale di Livorno, in un termine non inferiore a **45 giorni** prima del termine di presentazione delle offerte per la vendita senza incanto (o altro quotidiano a seconda della localizzazione dell'immobile) nonché pubblicazione nel medesimo termine dell'avviso di vendita, dell'ordinanza e della relazione di

stima (corredata di fotografie e planimetrie), sul sito [www.entitribunali.it](http://www.entitribunali.it) e [immobiliare.it](http://immobiliare.it) messi a disposizione gratuitamente dalla A. Manzoni & C. S.p.A. quale servizi accessori alla pubblicità su “Il Tirreno”;

3. pubblicazione dell’avviso di vendita, dell’ordinanza e della relazione di stima (corredata di fotografie e planimetrie), almeno **45 giorni** prima del termine di presentazione delle offerte per la vendita senza incanto sul sito Internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), regolarmente iscritto nell’apposito elenco Ministeriale, incluso l’inserimento della vendita sulla “**Vetrina Immobiliare Permanente**” su [www.reteaste.it](http://www.reteaste.it) accessibile anche tramite banner presente sul sito web del Tribunale;

4. pubblicazione tramite il servizio “**Rete Aste Real Estate**” fornito da Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. dell’annuncio di vendita sui siti internet **Idealista.it, Casa.it, Subito.it e Bakeca.it**, almeno **45 giorni** prima del termine di presentazione delle offerte per la vendita senza incanto. Sarà cura della Società garantire la contemporanea pubblicità della vendita sui siti sopra indicati inserendovi altresì: a) l’indicazione che si tratta di vendita giudiziaria; b) l’avvertimento che trattasi dell’unico annuncio autorizzato per la vendita; c) l’inclusione dei link ovvero dell’indicazione degli indirizzi dei siti internet ove sono reperibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni per partecipare alla vendita;

5. campagna pubblicitaria “**Social Media Marketing**” attraverso i principali social media (Facebook ed Instagram) a cura di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. comprensiva della pubblicazione di un annuncio di vendita su una pagina dedicata alle vendite del Tribunale, almeno **45 giorni** prima del termine di presentazione delle offerte per la vendita senza incanto;

6. realizzazione a cura di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. del **Virtual Tour 360°** per tutti i beni in vendita, ad eccezione dei terreni, superfici edificabili e posti auto, nonché degli immobili in costruzione, a meno che il curatore non lo ritenga opportuno in considerazione dello stato di avanzamento dei lavori. Al fine di presentare il bene con modalità telematica ed incrementare l’efficacia del messaggio pubblicitario la pubblicazione del Virtual Tour 360° sarà effettuata su [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), sul sito web del Tribunale [www.tribunale.livorno.it](http://www.tribunale.livorno.it).

## **7. Visite.**

Per ulteriori informazioni inerenti la vendita e per visitare gli immobili è possibile rivolgersi al Curatore Dott. Leonardo Giorgi, con Studio in Livorno, Via S. Omobono n. 1/B, contattandolo ai se-

guenti recapiti: Telefono 0586/884267 - Mail [leonardo@studiogiorgi.com](mailto:leonardo@studiogiorgi.com) – PEC [gior-gi.leonardo@legalmail.it](mailto:gior-gi.leonardo@legalmail.it).

La visita dell'immobile potrà essere richiesta anche tramite il portale delle vendite pubbliche raggiungibile anche cliccando l'apposito link "RICHIEDI PRENOTAZIONE VISITA" presente sulla scheda di ciascun bene in pubblicità sul sito [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it).

### **CARATTERISTICHE DELL'ACQUISTO COATTIVO**

L'acquisto mediante pubblica gara presenta alcune peculiarità che coloro che sono intenzionati a parteciparvi sono tenuti a 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 della relazione tecnica (ove presente), dell'avviso di vendita e dell'ordinanza di vendita (documenti che potranno essere visionati, oltre che in Cancelleria e presso lo Studio del curatore, anche attraverso la consultazione dei siti internet sopra indicati), 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 e 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 le visure ipotecarie e catastali prima della partecipazione;
- 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 dal trasferimento;
- 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;
- non sono dovute spese di intermediazione.

Il curatore è a disposizione gratuitamente per consentire la visione diretta del bene, previa richiesta di appuntamento tramite il portale delle vendite pubbliche.

**I termini indicati a carico degli offerenti e degli aggiudicatari sono perentori.**

Livorno, 27 giugno 2024

IL GIUDICE DELEGATO  
*dott. Gianmarco Marinai*