

Tribunale di Livorno
Concordato Preventivo n. 1/2021

“REGOLAMENTO DI VENDITA”

CONDIZIONI E TERMINI DI PARTECIPAZIONE:

Modalità di vendita

La vendita si svolgerà con gara da effettuarsi con modalità telematica asincrona mediante rilanci compiuti nell'ambito di un lasso temporale con termine alle ore 12:00 del settimo giorno successivo a quello di avvio della gara. 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 per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci e così sino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento.

Per lo svolgimento della vendita telematica il liquidatore 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 del lotto unico sarà pari ad **euro 330.000,00** così come indicato dell'offerta irrevocabile di acquisto presentata e messa in gara. **NON saranno ammissibili offerte pari o superiori al 75% del prezzo base.**

Modalità di presentazione dell'offerta

Gli interessati potranno presentare le loro offerte che si riterranno valide solo se saranno almeno pari al 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, partendo anche dal link presente sulla pagina dell'avviso di Astetelematiche.it che rimanda al portale del Ministero.

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 da chi presenta l'offerta.

L'offerta può essere presentata da qualsiasi soggetto, esclusa la società in concordato preventivo (C.P. 1/2021 – Tribunale di Livorno), personalmente o tramite procuratore legale (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.

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.

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 dei documenti del coniuge successivamente all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);

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 autorizzano 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'offerta può essere presentata da qualsiasi soggetto, esclusa la società in concordato preventivo (C.P. 1/2021 - Tribunale di Livorno), personalmente o a mezzo procuratore legale di cui all'art. 571 c.p.c. (ossia avvocato) munito di procura speciale notarile. La partecipazione dell'avvocato munito di procura notarile è consentita anche per persona da nominare ai sensi degli art. 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 liquidatore, 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. 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 liquidatore sarà tenuto a segnalare il mancato assolvimento dell'onere tributario alla Cancelleria per consentire l'avvio della procedura di accertamento.

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: IT0500326814300052171922340. 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 le somme versate a titolo di cauzione devono essere depositate su un conto corrente e da lì va effettuato un unico 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.

CRITERI DI AGGIUDICAZIONE DELL'IMMOBILE

Modalità di svolgimento della gara

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuati dal liquidatore attraverso la piattaforma informatica messa a disposizione dal gestore della vendita. Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal liquidatore 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 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, 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 questo regolamento.

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. 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 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.

Salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., 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

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 regolamento.

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).

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.

Aggiudicazione provvisoria

Terminata la gara viene dichiarato aggiudicatario colui che ha presentato la migliore offerta valida. Sono applicabili alla presente vendita gli art.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 liquidatore 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.

Termini di versamento del saldo prezzo

Il termine per il versamento del saldo prezzo, dei diritti d'asta, nonché degli ulteriori oneri diritti e spese, non potrà essere superiore i 120 giorni dall'aggiudicazione 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. In caso di aggiudicazione a seguito di gara tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c., il termine per deposito del saldo del prezzo e delle spese sarà comunque quello di 120 giorni. Non saranno prese in considerazione richieste di proroga di detto termine in qualunque modo motivate, trattandosi di un termine perentorio.

Trasferimento del bene (atto notarile)

Il bene sarà trasferito all'aggiudicatario mediante atto notarile con Notaio del foro di Livorno a scelta del liquidatore a seguito del versamento del saldo prezzo, detratta la

cauzione già versata, da eseguire a mezzo bonifico bancario sul conto corrente della Procedura che verrà comunicato dal liquidatore all'aggiudicatario.

Riguardo alle spese di trasferimento si fa presente che tutte le spese relative ai compensi, rimborsi spese, alle formalità della trascrizione e voltura dell'atto di trasferimento, all'imposta di registro o all'imposta sul valore aggiunto connesse al trasferimento del diritto reale sull'immobile, nonché ai diritti d'asta e alle spese allo stesso collegate sono a carico dell'aggiudicatario.

Sono definitivamente a carico dell'aggiudicatario, oltre agli onorari, rimborsi spese ed anticipazioni dovuti per le formalità di trasferimento, anche i compensi, rimborsi spese dovute per l'esecuzione delle formalità di cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni di pregiudizievoli.

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 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 comunicarlo 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 liquidatore.

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.

Pubblicità

Della vendita sarà data pubblica notizia mediante:

1. pubblicazione dell'avviso di vendita e dei documenti ritenuti utili alla vendita dal Liquidatore sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia, almeno 60 giorni prima del termine di avvio della gara;

2. sul quotidiano locale “Il Tirreno” per la provincia di Livorno in un termine non inferiore a quarantacinque giorni prima del termine di presentazione delle offerte;
3. avviso di vendita, regolamento e relazione di stima almeno 60 giorni prima del termine di presentazione delle offerte sul sito internet ufficiale del Tribunale di Livorno www.tribunale.livorno.it e sui siti Internet www.astegiudiziarie.it e www.astetelematiche.it.

Il liquidatore valuterà di volta in volta se integrare la suddetta pubblicità con le ulteriori forme di pubblicità previste nelle “direttive per l'espletamento della pubblicità delle vendite immobiliari” - (versione 3.0 - marzo 2024 o eventuali successive integrazioni) - pubblicate sul sito del Tribunale di Livorno.

Visite

Per ulteriori informazioni inerenti la vendita e per visitare gli immobili è possibile rivolgersi al Liquidatore Dott. Giuseppe Santarsiero, con studio in Livorno, Via delle Cateratte n. 90 interno 6, contattandolo ai seguenti recapiti:

Telefono al numero 0586/896090 - Mail: giuseppe.santarsiero@guerrinivitti.it - PEC: giuseppesantarsiero@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.

Varie

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, dell'avviso di vendita, del presente regolamento e della convenzione edilizia inerente l'aria in cui sorge l'edificio - repertorio 56808 del 30/1/2004 trascritta il 17/2/2004 al reg. part. 1663 - (documenti che potranno essere visionati, oltre che in Cancelleria e presso lo Studio del liquidatore, 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 (art. 63 - disposizioni per l’attuazione del codice civile e disposizioni transitorie);
- gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura dello stesso Notaio ai rogiti del quale è avvenuta la compravendita 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 liquidatore 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.

Con Osservanza,

Livorno, 17 gennaio 2025

Il liquidatore Giudiziale
Dott. Giuseppe Santarsiero
