

TRIBUNALE DI LIVORNO
LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N. 3/2024

DATA ASTA: DALLE ORE 10.00 DEL 6/05/2025 ALLE 12.00 DEL 13/05/2025

Giudice Delegato: Dott. Gianmarco Marinai

Curatore: Dott. Dario Laucci

AVVISO DI PROCEDURA COMPETITIVA

VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

Il sottoscritto Dott. Dario Laucci, Curatore del fallimento intestato

p r e m e s s o

- che è pervenuta un'offerta di acquisto per le unità immobiliari sotto indicate;
- che gli organi della Procedura hanno ritenuto opportuno procedere, nell'interesse dei creditori, alla ricerca di ulteriori offerte provenienti da altri soggetti che volessero formulare un'offerta migliorativa rispetto a quella ricevuta;

AVVISA

che procederà ad espletare una procedura competitiva sull'offerta pervenuta - per l'acquisto dei beni immobili di seguito meglio descritti - a mezzo di gara telematica asincrona ed invita i soggetti interessati a presentare le proprie offerte irrevocabili di acquisto, alle condizioni stabilite nel proseguo del presente avviso di vendita e per quanto qui non previsto nelle istruzioni per i delegati alle vendite nelle procedure esecutive individuali pubblicate sul sito del Tribunale di Livorno alle quali si rimanda.

BENI OGGETTO DI VENDITA

LOTTO UNICO:

Comune: Rio (LI).

Indirizzo: Via Cairoli 8, Municipio di Rio Nell'Elba

Categoria: residenziale

Descrizione: Piena proprietà della quota indivisa di $\frac{1}{4}$ di un immobile posto nel comune di Rio (LI), alla Via Cairoli n. 8, costituito da un locale ad uso cantina al piano terreno di un fabbricato di forma regolare sviluppato su tre piani fuori terra (compreso il piano terra) della tipologia a

schiera con copertura a capanna. L'ingresso si colloca al piano terra di Via Cairoli 8. Lateralmente confina con altre unità immobiliari. Non è possibile raggiungere l'immobile con i mezzi in quanto la stessa Via comunale risulta essere pedonale oltre a non avere le caratteristiche necessarie per consentirne la viabilità di autovetture o di altri mezzi di trasporto.

Stato di possesso: occupato dai comproprietari.

Dati catastali: Catasto Fabbricati Comune di Rio (LI) al foglio 11, part. 244, sub. 2, cat. C/2, classe 3, consistenza 14 mq, rendita € 28,92.

Prezzo base di vendita: euro 1.000,00 (mille/00)

Offerta minima: euro 1.000,00 (mille/00). *N.B. non è prevista la possibilità di offerta pari al 75% del prezzo base.*

Cauzione: pari o superiore al 10% del prezzo offerto (e non del prezzo base) e comunque non inferiore ad euro 100,00 (cento/00)

Rilancio minimo: euro 100,00.

Regime Fiscale: Vendita non soggetta ad IVA.

Gestore della vendita telematica: Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a. tramite il portale www.astetelematiche.it *Tel:* 0586/20141 *email:* info@astetelematiche.it.

Curatore: Dott. Dario Laucci con studio in Via delle Cateratte n. 90/6 Livorno telefono: 0586/896090 - Indirizzo di posta elettronica ordinario: dario.laucci@guerrinivitti.it - Indirizzo di posta elettronica certificata: dariolaucci@legalmail.it.

Gestore della vendita telematica: Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a. tramite il portale www.astetelematiche.it *Tel:* 0586/20141 *email:* info@astegiudiziare.it.

IBAN sul quale versare la cauzione: L'offerente dovrà versare a titolo di cauzione una somma pari al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato a *Liquidazione Giudiziale n. 3/2024*, codice IBAN: IT 82 U 08461 13900 000011002561.

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.

La causale deve riportare la dicitura "versamento cauzione", senza ulteriori specificazioni.

Il bonifico dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica. Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica il Curatore non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura l'offerta sarà considerata inammissibile.

Termine per la presentazione delle offerte: l'offerta con i documenti allegati dovrà essere presentata entro le ore 12:00 del giorno 5/05/2025 (giorno antecedente a quello fissato per l'udienza di vendita telematica).

Data e ora di inizio delle operazioni di vendita: ore 10.00 del 6/05/2025.

Termine finale della vendita telematica: ore 12.00 del 13/05/2025, salvo prolungamenti.

ooOoo

CONDIZIONI DI PARTECIPAZIONE E MODALITÀ DI SVOLGIMENTO DELLA GARA

La vendita avverrà alle condizioni e con le modalità di seguito meglio descritte, rimandando per quanto di seguito non disciplinato alle *“Istruzioni per i delegati alle vendite nelle procedure esecutive immobiliari”* predisposte dai Giudici dell'Esecuzione del Tribunale di Livorno e pubblicate nel sito del Tribunale nella sezione *“Direttive dei Giudici dell'Esecuzione”*.

1 Descrizione del bene

Piena proprietà della quota indivisa di $\frac{1}{4}$ di un immobile posto nel comune di Rio (LI), alla Via Cairoli n. 8, costituito da un locale ad uso cantina al piano terreno di un fabbricato di forma regolare sviluppato su tre piani fuori terra (compreso il piano terra) della tipologia a schiera con copertura a capanna, censito al Catasto Fabbricati al foglio 11, part. 244, sub. 2, cat. C/2, classe 3, consistenza 14 mq, rendita € 28,92. L'ingresso si colloca al piano terra di Via Cairoli 8. Lateralmente confina con altre unità immobiliari. Non è possibile raggiungere l'immobile con i mezzi in quanto la stessa Via comunale risulta essere pedonale oltre a non avere le caratteristiche necessarie per consentirne la viabilità di autovetture o di altri mezzi di trasporto.

2 Condizioni e termini di partecipazione:

2.1 Modalità di vendita

La vendita si svolgerà con gara da effettuarsi 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 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 di seguito fino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento.

Per lo svolgimento della vendita telematica il curatore si avvarrà dei servizi offerti dal gestore della vendita telematica individuato nella società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A..

2.2 Determinazione del prezzo di vendita

Il prezzo base dell'esperienza di vendita è individuato nella misura pari a quello dell'offerta pervenuta; gli interessati potranno presentare le loro offerte, che si riterranno valide solo se saranno almeno pari al prezzo base indicato nell'avviso di vendita. Alla vendita non si applica l'art. 571 c.p.c. nella parte in cui prevede che l'offerta è comunque efficace se formulata ad un prezzo inferiore al prezzo base nel limite massimo di un quarto.

In caso nessuno si presenti all'esperienza di vendita, il lotto sarà comunque aggiudicato all'originario offerente.

2.3 Modalità di partecipazione

Gli interessati potranno presentare le loro offerte, che si riterranno valide solo se saranno almeno pari al prezzo indicato nell'avviso di vendita, 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».

Non saranno ammissibili offerte inferiori al prezzo minimo indicato nell'avviso di vendita, qualunque sia l'importo.

La richiesta di partecipazione potrà avvenire entro e non oltre le ore 12:00 del giorno precedente quello di apertura della gara tramite il portale www.astetelematiche.it.

2.4 Contenuto delle offerte.

L'offerta deve:

- (1) 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;
- (2) essere depositata con i documenti allegati 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"
- (3) 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, da un suo procuratore speciale, rappresentante legale o da un avvocato munito di procura.
- (4) 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;

- (5) L'offerta dovrà necessariamente essere relativa al medesimo lotto, per cui, laddove venga presentata un'offerta per un diritto reale minore sebbene oggetto della vendita sia la piena proprietà, la stessa dovrà ritenersi irricevibile.
- (6) 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 fallimentare 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 minorenni, 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 di rappresentanza e di gestione ovvero la procura o l'atto di nomina che li giustifichi. Nello specifico, il potere di gestione e quindi di compiere l'atto per conto della società in capo al soggetto che partecipa alla gara (nel caso in cui questo derivi da verbale di Consiglio di Amministrazione o di Assemblea questo deve essere trascritto sul libro sociale e autenticato da notaio);
 - (g) se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine, della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata.
 - (h) L'offerente dovrà indicare nell'offerta telematica il CRO o il TRN del bonifico effettuato per il versamento della cauzione.

- (i) L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad euro 16,00) con modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del D.P.R. 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.

2.5 Versamento anticipato della cauzione.

Il versamento della cauzione, nella misura non inferiore al 10% del prezzo offerto, deve avvenire anticipatamente ed esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato a *Liquidazione Giudiziale n. 3/2024*, codice IBAN: IT 82 U 08461 13900 000011002561.

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 previa autorizzazione del Giudice Delegato.

3 Criteri di aggiudicazione della quota dell'immobile

3.1 Modalità di svolgimento della gara

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara sarà effettuata 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 ed all'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 che dovrà essere 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.

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. In questo caso le offerte minime in aumento saranno pari ad Euro 100,00.

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.

3.2 La deliberazione sulle offerte avverrà:

In caso di offerta unica:

Qualora sia stata proposta un'unica offerta pari o superiore al prezzo base, essa è senz'altro accolta.

In caso di pluralità di offerte

- Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara sulla base della offerta più alta;
- 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 la offerta più vantaggiosa (nell'individuare la offerta più vantaggiosa, si terrà sempre conto del prezzo ma: (i) a parità di prezzo offerto, sarà prescelta l'offerta che preveda il versamento del saldo nel più breve tempo possibile; (ii) a parità di prezzo offerto e di termine per il versamento del saldo prezzo, sarà prescelta l'offerta che preveda la cauzione di maggiore entità; (iii) a

parità di prezzo offerto, di termine per il versamento del saldo e di cauzione, sarà prescelta l'offerta per prima presentata).

3.3 Aggiudicazione provvisoria

Terminata la gara viene dichiarato aggiudicatario colui che ha presentato la migliore offerta valida. Sono applicabili alla presente vendita gli art. 216 e 217 CCII.

3.4 Termini di versamento del saldo prezzo

Il termine per il versamento del saldo prezzo, dei diritti d'asta, pari ad euro 240,00 + Iva a lotto, nonché degli ulteriori oneri diritti e spese, non potrà essere superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione.

La quota dell'immobile sarà trasferita all'aggiudicatario mediante decreto di trasferimento emesso dal Giudice Delegato a seguito del versamento del saldo prezzo, detratta la cauzione già versata, da eseguire a mezzo bonifico bancario sul conto corrente della Procedura.

Riguardo alle spese di trasferimento si fa presente che tutte le spese relative alle formalità della trascrizione e 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, sono a carico dell'aggiudicatario.

Sono altresì a carico dell'aggiudicatario gli onorari, rimborsi spese ed anticipazioni dovuti per la cancellazione delle formalità, iscrizioni e trascrizioni di pregiudizievoli.

In ogni caso di mancato, insufficiente o tardivo versamento del residuo prezzo, delle spese connesse, dei diritti d'asta, verrà dichiarata la decadenza dall'aggiudicazione con incameramento della cauzione versata.

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"*.

4 Pubblicità

Della vendita, salvo che per il prossimo esperimento di vendita, disciplinato da apposita tempistica, sarà data pubblica notizia mediante:

- pubblicazione dell'avviso di vendita e dei documenti ritenuti utili alla vendita dal Curatore sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia, almeno 45 giorni prima del termine di avvio della gara;

- avviso di vendita 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.

5 Visite

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

Telefono al numero 0586/896090 - Mail: dario.laucci@guerrinivitti.it - PEC: dariolaucci@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.

6 Varie

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

- la vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. L'aggiudicatario risponde in solido con il debitore per le spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente;
- la quota dell'immobile viene venduta libera 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;
- 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;
- 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 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 della quota 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, senza alcuna garanzia per vizi, mancanza di qualità e/o irregolarità urbanistiche e catastali, a corpo e non a misura,

così che eventuali differenze di metratura, nonché vizi, mancanze di qualità o difformità, irregolarità urbanistiche e catastali, che venissero a riscontrarsi nell'immobile oggetto di vendita non potranno dar luogo a risarcimenti, indennità o riduzioni di prezzo;

- 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;

ooOoo

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.

Ogni ulteriore informazione è desumibile dalla relazione di stima redatta dalla Geom. Eleonora Scalabrini allegata al presente avviso, che ciascun interessato ha l'obbligo di esaminare e che unitamente agli allegati planimetrici e fotografici e ad eventuali altri documenti sono disponibili sul sito internet www.astetelematiche.it, www.astegiudiziarie.it, www.tribunale.livorno.it nonché sul sito www.pvp.giustizia.it, e/o possono essere richiesti al Liquidatore Giudiziale.

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

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

Livorno, 15 febbraio 2025

Il curatore

Dott. Dario Laucci

