



TRIBUNALE DI LIVORNO

Ufficio Procedure Concorsuali

ORDINANZA DI VENDITA IMMOBILIARE

Liquidazione Giudiziale [REDACTED] - n.34/2023

ooOoo

Il Giudice Delegato Dott. Gianmarco Marinai,

- visto il programma di liquidazione predisposto dal curatore ed approvato dagli organi della

[REDACTED]

di Procedura Civile in tema di procedure esecutive immobiliari, con delega alla vendita conferita allo stesso curatore;

- ritenuto opportuno procedere alla individuazione delle modalità e condizioni di vendita degli immobili di pertinenza della Liquidazione Giudiziale;

ordina

la vendita al miglior offerente delle seguenti unità immobiliari di proprietà del debitore in Liquidazione Giudiziale:

- o ***piena proprietà di un garage*** sito in Livorno, Via Giuseppe Gozzer - piano S1 - censito al catasto fabbricati di detto Comune al Foglio 63, particella 446, sub 25, Cat. C/6, classe 7, consistenza 13 mq, superficie catastale 16 metri quadri e rendita catastale euro 52,37;
- o ***proprietà superficiaria ipogea perpetua di un posto auto coperto*** sito in Livorno, Piazza Attias n.21 - piano S1 - censito al catasto fabbricati di detto Comune al Foglio 28, particella 186, sub 303, Cat. C/6, classe 10, consistenza 13 mq, superficie catastale 15 metri quadri e rendita catastale euro 83,25;

allo scopo

delega

il compimento delle operazioni di vendita al curatore, il quale dovrà osservare le condizioni e le modalità di seguito meglio descritte, rimandando per quanto di seguito non disciplinato alle disposizioni contenute nella versione tempo per tempo più aggiornata delle *“Linee guida per i*

delegati alle vendite nelle procedure esecutive individuali” predisposte dai Giudici dell'Esecuzione del Tribunale di Livorno.

1 Descrizione dei beni

Il curatore dovrà riportare nell'avviso di vendita una sintetica descrizione degli immobili posti in vendita attenendosi a quanto indicato nella perizia di stima. Il contenuto dell'avviso di vendita dovrà essere conforme a quanto indicato nelle “*direttive per l'espletamento della pubblicità delle vendite immobiliari - (versione 3.0 - marzo 2024)*” pubblicate sul sito del Tribunale di Livorno e suoi eventuali aggiornamenti tempo per tempo vigenti.

I lotti saranno individuati così come formati dal perito stimatore.

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 sarà così determinato:

- *primo esperimento* pari al prezzo base individuato dal Geom. Savatteri nella propria perizia;
- *nel caso di esito negativo del primo esperimento di vendita*, gli ulteriori due esperimenti, subiranno una riduzione del prezzo base pari al 25% (quindi entro i limiti previsti dall'art. 591 c.p.c.);
- dopo il terzo esperimento andato deserto, sino alla vendita, il prezzo potrà essere ribassato sino al limite della metà rispetto a quello dell'ultimo esperimento;

In tutti i tentativi di vendita proposti si riterranno valide le offerte almeno pari al 75% del prezzo base indicato nell'avviso di vendita.

2.3 Modalità di partecipazione

Gli interessati potranno presentare le loro offerte, che si riterranno valide solo se saranno almeno pari al 75% prezzo base 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».

L'offerta con i documenti allegati potrà avvenire entro e non oltre 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 offertavvp.dgsia@giustiziacert.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) 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 “offertavvp.dgsia@giustiziacert.it”
- 3) 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 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 dell'importo della cauzione sul cd. “*conto corrente cauzioni*” intestato al Tribunale di Livorno, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
 - c. se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
 - d. se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;

- e. se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare (a pena di inammissibilità);
 - 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 (a pena di inammissibilità). Nel caso di società con amministrazione congiunta, il potere rappresentativo potrà anche essere desunto dal verbale dell'assemblea con la quale gli altri amministratori autorizzino uno di loro a partecipare all'asta;
 - g. se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine, della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata.
 - h. se il soggetto offerente è un cittadino straniero, anche extracomunitario, copia del permesso di soggiorno e/o del passaporto, se regolarmente residente o domiciliato in Italia dal almeno tre anni. Altrimenti, il cittadino extracomunitario deve offrire documentazione attestante la condizione di reciprocità tra l'Italia e il suo Stato di appartenenza o indicare il Trattato Internazionale che gli consente l'acquisto dell'immobile in Italia.
 - i. l'offerente nell'offerta telematica dovrà indicare il codice identificativo del bonifico (e cioè: CRO o il TRN) effettuato per il versamento della cauzione; tale codice identificativo riportato sulla contabile di avvenuta disposizione del bonifico).
- 7) L'offerente dovrà versare a titolo di cauzione una somma pari ad almeno il dieci per cento (10%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul cd. "*conto corrente cauzioni*" intestato al Tribunale di Livorno, il cui IBAN è IT05O0326814300052171922340 (I TI ZERO CINQUE O ZERO TRE DUE SEI OTTO UNO QUATTRO TRE ZERO ZERO ZERO CINQUE DUE UNO SETTE UNO NOVE DUE DUE TRE QUATTRO ZERO). 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.

8) 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.

2.5 Versamento anticipato della cauzione.

Il versamento della cauzione, nella misura non inferiore al 10% del prezzo offerto, 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. 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 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 curatore non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.

Come già indicato l'offerente dovrà versare la cauzione esclusivamente tramite bonifico bancario sul cd. "conto corrente cauzioni" intestato al Tribunale di Livorno, il cui IBAN è IT0500326814300052171922340 (I TI ZERO CINQUE O ZERO TRE DUE SEI OTTO UNO QUATTRO TRE ZERO ZERO ZERO CINQUE DUE UNO SETTE UNO NOVE DUE DUE TRE QUATTRO ZERO).

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

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.

La suddetta cauzione verrà imputata in conto prezzo in caso di aggiudicazione, ovvero restituita all'offerente a seguito dell'esclusione dello stesso dalla procedura di aggiudicazione. La restituzione

avverrà esclusivamente a mezzo bonifico bancario sul conto di provenienza. Tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto o mancato versamento del saldo prezzo entro i termini.

3. Criteri di aggiudicazione dell'immobile

3.1 Modalità di svolgimento della gara

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara sarà effettuato 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.

Nel caso di più domande di partecipazione il rialzo minimo in aumento sarà pari ad euro 1.000,00 per i lotti con valore d'asta fino a euro 50.000,00; ad euro 2.000,00 per i lotti con valore d'asta superiore a euro 50.000,00, sino ad euro 120.000,00; ad euro 3.000,00 per i lotti con valore d'asta superiore a euro 120.000,00, sino ad euro 200.000,00; euro 5.000,00 per i lotti con valore d'asta superiore ad euro 200.000,00 e sino ad euro 500.000,00; ad euro 10.000,00 per i lotti 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.

3.2 La deliberazione sulle offerte avverrà:

In caso di offerta unica

- qualora sia stata proposta un'unica offerta valida pari o superiore al 75% del prezzo base, essa è senz'altro accolta e il bene 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 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 nonché degli ulteriori oneri diritti e spese, non potrà essere superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione.

Il bene sarà trasferito 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 connesse al trasferimento del diritto reale sull'immobile, nonché i diritti d'asta, sono a carico dell'aggiudicatario.

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

La pubblicità per ogni singolo esperimento di vendita dovrà essere effettuata secondo le *“direttive per l'espletamento della pubblicità delle vendite immobiliari” - (versione 3.0 - marzo 2024)* - pubblicate sul sito del Tribunale di Livorno e suoi eventuali aggiornamenti tempo per tempo vigenti.

5. Visite

Per ulteriori informazioni inerenti la vendita e per visitare gli immobili è possibile rivolgersi al Curatore Dott. Giuseppe Santarsiero, con studio in Livorno Via delle Cateratte n.90/6, 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.

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;
- l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri (*art. 217, comma 2, CCII*) che saranno cancellate a cura 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;
- 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 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;

- l'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita, unitamente alla presente ordinanza, sarà disponibile per la consultazione sul sito internet www.astegiudiziarie.it e sarà onere degli offerenti prenderne adeguata conoscenza.
- la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali.

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

Livorno, 11/02/2025.

IL GIUDICE DELEGATO
dott. Gianmarco Marinai