

Tribunale Civile e Penale di Livorno

Concordato Preventivo N. 10/2013

Liquidatore Giudiziale: Dott. Alberto Galli

Via G.B. Guarini 92 – 57121 – Livorno (Li)

(e-mail) a.galli@studiogalli.li.it – a.galli@pec.it (tel) 371 4121721

**AVVISO DI RACCOLTA OFFERTE MIGLIORATIVE CON MODALITÀ
ASINCRONA TELEMATICA A SEGUITO DI RICEZIONE DI OFFERTA
IRREVOCABILE**

Il sottoscritto Dott. Alberto Galli, in qualità di Liquidatore giudiziale della procedura in epigrafe, visto l'art. 182 l.fall. ed il richiamo agli artt. 105 e 108-ter l.fall., nonché viste le determinazioni assunte nell'ambito del programma di liquidazione della procedura, comunica di aver ricevuto offerta irrevocabile di acquisto per il lotto sotto indicato, pertanto

AVVISA

che, a seguito di ricezione di offerta irrevocabile, sono posti in vendita nell'ambito della procedura sopra indicata, i seguenti beni immobili identificati in perizia ai lotti n. H1 e H3 come di seguito dettagliato.

LOTTO UNICO:

Comune: Piombino, Fraz. Riotorto,

Indirizzo: Loc. Vignale

Categoria: Fabbricati e terreni

Fabbricato storico terra tetto ad uso cantina enologica con ex frantoio sovrastante e resede scoperto articolato su due livelli fuori terra dei quali il piano terreno parzialmente interrato. (Foglio 56 mapp. 210 sub. 602).

Il piano terreno è adibito a cantina enologica suddivisa in vari spazi: sale per la fermentazione, conservazione e invecchiamento nonché locali per imbottigliamento, etichettatura, confezionamento e vendita del prodotto.

Il primo piano era un vecchio frantoio ora non più in uso, alcuni magazzini ed una falegnameria.

Il piano terreno presenta una superficie lorda di mq 740 circa a cui è annesso un piazzale anteriore e posteriore di complessivi mq 1.200 circa (compresa la concimaia). La cantina non viene utilizzata da molto tempo per cui è possibile che per l'utilizzo peculiare gli impianti esistenti non siano a norma di legge.

Il piano primo ha una superficie di mq 810 circa quindi maggiore del piano terreno essendo una parte di quest'ultimo interrata.

Terreni rappresentati dalle particelle 11, 56, 125 e 126 del Foglio 56 nei pressi della suddetta cantina, costituiti da un vigneti in ottimo stato di sangiovese, cabernet sauvignon e merlot per ettari 2,9820 (mapp.11) e da terreni seminativi della superficie di ettari 1,8910.

Per ogni altra informazione si rinvia alla relazione di stima del dott. Biagioni con relativi allegati planimetrici e fotografici.

Stato del lotto: libero

Prezzo base lotto unico € 360.000,00, offerto irrevocabilmente

Rilancio in caso di gara € 5.000,00

COME SI PRESENTA L'OFFERTA

Le offerte di acquisto dovranno:

a essere presentate, a partire dal giorno 10 agosto 2026 ore 10:00 fino al giorno 22 settembre 2026 ore 12.00 in modalità telematica, a seguito di registrazione al sistema, come da istruzioni reperibili sui siti www.pvp.giustizia.it, www.astagiudiziaria.com e ivgpisa.fallcoaste.it;

b indicare, a pena di inefficacia, il prezzo che dovrà essere pari o superiore al 100% del prezzo base. Le offerte non saranno efficaci e non saranno recepite dal sistema se pervenute oltre il termine stabilito.

L'offerta inoltre sarà valida solo se accompagnata dal deposito della cauzione di importo pari al 10 % del prezzo base d'asta, effettuato così disciplinato dalla procedura informatica. L'offerta di acquisto, una volta presentata, è irrevocabile ai sensi dell'art. 571, comma 3 c.p.c

COME SI AGGIUDICA IL BENE

In caso di mancanza di offerte si dichiarerà la chiusura delle operazioni, con aggiudicazione definitiva del bene in favore del presentatore dell'offerta irrevocabile alla procedura.

In caso di una pluralità di offerte pervenute, sarà avviata una nuova procedura competitiva "per asta telematica" riservata esclusivamente a coloro che avranno presentato offerta nella prima fase. La base di questa seconda asta sarà determinata dall'offerta più alta pervenuta nella prima fase.

Se non vi saranno ulteriori rilanci, il Liquidatore procederà ad aggiudicare all'offerente che ha presentato il prezzo più alto nella prima fase.

All'offerente che non risulti aggiudicatario sarà restituita la cauzione.

L'offerente la cui proposta viene accolta, ovvero il miglior offerente in caso di gara, diverrà aggiudicatario provvisorio.

Qualora non pervenga al Liquidatore, ovvero all'Istituto Vendite Giudiziarie ai sensi dell'art. 107 comma 4 Legge Fallimentare, un'offerta irrevocabile d'acquisto migliorativa per un importo non inferiore al prezzo offerto maggiorato del 10% nei 10 giorni successivi, l'aggiudicazione provvisoria diverrà definitiva. Se, viceversa, vi saranno offerte migliorative non inferiori al 10% del prezzo di aggiudicazione, il Liquidatore provvederà a pubblicare sui siti sopra richiamati un nuovo invito ad offrire per asta telematica aperto ai precedenti partecipanti e ai nuovi offerenti stabilendo il prezzo base pari all'offerta più alta precedentemente pervenuta. Nel caso in cui i precedenti concorrenti, verificata l'esistenza dell'offerta migliorativa, vogliano procedere ad ulteriore offerta, saranno tenuti ad integrare la precedente cauzione.

Il Liquidatore può sempre esercitare la propria discrezionalità di sospendere la vendita e di riaprire la gara oppure continuare il procedimento.

Il Giudice Delegato ha sempre la facoltà di esercitare i poteri previsti dall'art. 108 Legge Fallimentare.

I partecipanti alla vendita hanno la possibilità di avvalersi di finanziamenti ipotecari per il pagamento del prezzo in caso di aggiudicazione della vendita stessa. A tal fine i soggetti interessati potranno rivolgersi anche alle banche riportate nell'elenco pubblicato sul sito internet del Tribunale di Pisa (<http://www.tribunale.pisa.it>) nella sezione "Vendite Giudiziarie", con indicazione, ove disponibile, degli uffici referenti e dei relativi recapiti internet.

La vendita sarà gestita dall'Istituto Vendite Giudiziarie di Livorno e si svolgerà telematicamente sul portale vgpisa.fallcoaste.it, con modalità di vendita asincrona (a tempo). Più in particolare tale modalità di vendita prevede di effettuare una gara, con rilanci successivi, da svolgersi on-line, in un determinato lasso temporale stabilito nel periodo compreso tra il giorno 23 settembre 2026 ore 10:00 ed il giorno 30 settembre 2026 ore 15:00. Nel caso in cui pervengano rilanci poco prima del termine previsto di scadenza per la proposizione degli stessi, il sistema provvede a prolungare la gara per il tempo prestabilito di 15 minuti dall'ultimo rilancio al fine di garantire la massima concorrenza.

Si precisa che il liquidatore giudiziale ha già ricevuto offerta irrevocabile di acquisto cauzionata per il lotto sopra indicato al prezzo sopra indicato. Pertanto nel caso in cui non venissero presentate altre offerte, il lotto non verrà più bandito e sarà aggiudicati al prezzo base indicato.

CONDIZIONI DI VENDITA

I beni sono posti in vendita, fermo il disposto dell'art. 2922 c.c., nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, anche in riferimento alla L. n.47/85, e/o a vincoli o servitù esistenti, abitabilità, licenze, permessi ed autorizzazioni di qualsivoglia genere e alle disposizioni in tema di sicurezza sui luoghi di lavoro e conformità alla legge di luoghi.

I beni oggetto di vendita sono meglio e più esattamente descritti in ogni loro parte - ivi compresi i dati catastali e i confini che qui s'intendono integralmente riportati - nella perizia in atti.

Il presente avviso non costituisce offerta al pubblico ex art. 1336 C.C. né sollecitazione del pubblico risparmio ai sensi delle leggi vigenti. Il presente avviso non costituisce obbligo per gli organi della procedura concorsuale o impegno di alienazione nei confronti di eventuali offerenti fino al momento della firma dell'atto di trasferimento e, per questi ultimi, alcun diritto a qualsivoglia prestazione o rimborso compreso il pagamento di mediazioni o consulenze.

Farà carico agli offerenti dimostrare la loro identità personale e i poteri di firma in caso di offerta per conto di società e/o ente di altra natura.

La presentazione dell'offerta comporta la conoscenza del presente avviso, della perizia e degli altri documenti allegati e costituisce accettazione delle condizioni della vendita.

Per quanto non disposto, si applicano, in quanto compatibili, le norme del c.p.c. relative all'espropriazione forzata dei beni immobili.

1. l'aggiudicatario dovrà versare la differenza del prezzo, dedotta la sola cauzione già prestata mediante versamento, entro il termine perentorio di 90 giorni dalla data di aggiudicazione, a mezzo bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura ovvero al conto corrente intestato a Istituto Vendite Giudiziarie e depositare la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo, presso lo studio del Liquidatore, con avvertimento che in mancanza, si procederà alla revoca dell'aggiudicazione e a trattenere la caparra, con riserva di pretendere dall'aggiudicatario inadempiente la differenza rispetto al minor prezzo ricavato. La commissione spettante a I.V.G. di Pisa per l'attività svolta sarà pari al 2,5% sul prezzo di aggiudicazione, oltre Iva al 22%, e sarà corrisposta direttamente dall'aggiudicatario, in aggiunta al prezzo di aggiudicazione;

2. entro il medesimo termine massimo di 90 giorni dalla data di aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà, inoltre, corrispondere le spese di aggiudicazione e trasferimento (quali compensi e spese borsuali, registrazione, trascrizione, voltura, imposte e tasse nonché le altre previste a carico dell'aggiudicatario), che saranno comunicate dalla Curatela a seguito dell'aggiudicazione definitiva con le stesse modalità previste per il versamento del saldo prezzo, depositando quindi la contabile presso lo studio del Liquidatore;

3. il trasferimento di proprietà avverrà a mezzo decreto di trasferimento rilasciato dal GD, una volta eseguito il pagamento del saldo prezzo e di tutte le altre spese ed oneri a carico dell'aggiudicatario. Tutti gli importi occorrenti – di qualsiasi natura – saranno ad esclusivo carico dell'aggiudicatario, il quale sarà tenuto al relativo pagamento nei termini indicati dal Liquidatore. Le imposte, le spese, la cancellazione delle formalità pregiudizievoli e tutti gli altri oneri derivanti dalla vendita saranno ad esclusivo carico dell'acquirente, in aggiunta al prezzo di aggiudicazione definitivo. In ogni caso è onere dell'aggiudicatario verificare previamente il regime fiscale cui risulta assoggettata la vendita (al riguardo, si precisa che la procedura – laddove ricorrano i presupposti – eserciterà l'opzione per l'assoggettamento della vendita ad Iva).

OBBLIGHI E SPESE DELL'AGGIUDICATARIO

In caso di mancato versamento del prezzo nei termini stabiliti, si procederà ai sensi dell'art. 587 c.p.c.

Conseguentemente l'eventuale esistenza di vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere (ivi compresi quelli urbanistici), per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti o non presenti nella perizia di stima, non potranno dare luogo a nessun risarcimento, indennità e/o riduzione del prezzo, essendosi tenuto conto di tale alea nella determinazione del valore dei beni.

Ogni onere e/o spesa e/o imposta di qualunque genere, conseguenti la vendita sarà a carico dell'aggiudicatario, come sono a suo completo carico tutti i costi per l'ottenimento di eventuali sanatorie. Per quanto qui non previsto, si applicheranno le vigenti disposizioni di legge.

TRASFERIMENTO

Il trasferimento sarà perfezionato mediante rogito notarile a spese dell'aggiudicatario. Ogni altro onere e/o spesa e/o imposta di qualunque genere, conseguenti la vendita sarà a carico dell'aggiudicatario come sono a suo completo carico tutti i costi per l'ottenimento di eventuali sanatorie.

PUBBLICITÀ



Quanto alla pubblicità in funzione della vendita, sarà effettuata almeno 45 giorni prima del termine della gara con le seguenti modalità:

- 1 sul sito Ministeriale www.pvp.giustizia.it;
- 2 sui siti internet www.astagiudiziaria.com , ivgpisa.fallcoaste.it e www.ivgpisa.com . Maggiori informazioni e chiarimenti potranno essere forniti dal Liquidatore.

AVVERTENZE AI SENSI DEL D.LGS. N° 196/2003

Ai sensi dell'Art.13 del D.Lgs N° 196/2003 con il presente avviso si informa che:

- i dati raccolti sono destinati alla necessità di promuovere il bene immobile al fine della presentazione di eventuali offerte;
- il conferimento dei dati è onere dell'offerente per la partecipazione all'asta nonché per gli adempimenti successivi;
- i soggetti a cui i dati possono essere comunicati sono il Liquidatore giudiziale, il Comitato dei Creditori ed i concorrenti che partecipano alla vendita;
- soggetto predisposto alla raccolta dei dati è la Procedura Concorsuale. Pisa, Pisa, 19 aprile 2024

Livorno, 30 giugno 2026

Il Liquidatore Giudiziale

Dot. Alberto Galli

Dot. Rag.

Alberto Galli

O.D.C.E.C. Livorno

n. 271 sez. A

a.galli@pnc.it

