



TRIBUNALE DI LIVORNO

Il Giudice delegato dott. Gianmarco Marinai,

nel fallimento 31/2014 di \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_, con curato-

re GIULIO NICOLETTI

visto il programma di liquidazione e le relative integrazioni predisposte dal Curatore ed approvato dal Comitato dei Creditori;

vista la perizia di valutazione dell'immobile sito in Comune di Bibbona, Provincia di Livorno, Via Vicinale Ceppatello \_\_\_\_\_

ORDINA

la vendita al miglior offerente del seguente immobile di proprietà del socio accomandatario della società fallita sito in Comune di Bibbona, Provincia di Livorno, Via Vicinale Ceppatello snc, con modalità telematica asincrona alle condizioni indicate nel "Regolamento per la partecipazione alle aste immobiliari telematiche" (in seguito "**Regolamento**") e riportate nel VADEMECUM PER LA PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE NELLE VENDITE TELEMATICHE, allegate sub A (sarà cura del curatore scaricare detti documenti ed allegarli sub A alla ordinanza), e di quelle indicate ai paragrafi successivi.

**BENI OGGETTO DI VENDITA**

**Lotto unico: Fabbricato principale**, (mappale 236) composto di piano seminterrato, terreno e primo. Trattasi di un edificio realizzato con struttura portante mista (muratura e pilastri), composto da due unità immobiliari:

- magazzino al piano seminterrato e primo (sub. 602)
- appartamento piano terreno e primo (sub. 604) – a sua volta utilizzato e parzialmente suddiviso, in due unità residenziali il tutto circondato da terreno pianeggiante, con forma triangolare, ad uso agricolo (*terreni coltivati ad uliveta*) con accesso da Via Vicinale Ceppatello. Il terreno risulta essere completamente recintato. In Catasto Terreni, l'area, nel suo complesso, comprende le particelle 14, 236 e 270 del foglio 47, per una superficie complessiva catastale di mq. 22.140.

**Dati catastali: Catasto dei Fabbricati** – Comune di Bibbona Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale Territorio **Foglio 47 mappale 236 sub. 602** Via Bolgherese 18 piano S1-T cat. C/2 cl 2 cons. 177 mq. rendita catastale € 420.50

**Foglio 47 mappale 236 sub. 604** Via Bolgherese 18 piano T-1° cat. A/7 cl 1 cons. vani 11 mq. rendita catastale € 2.215,60

**Foglio 47 mappale 236 sub. 601** Via Bolgherese 18 bene comune non censibile: risulta soppresso dal registro catastale ma tuttora annoverato nell'elaborato planimetrico

**Catasto dei Terreni** – Comune di Bibbona Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale Territorio

**Foglio 47 mappale 236** Ente Urbano mq. 2.690

**Foglio 47 mappale 270** FU da accertare mq. 130

**Foglio 47 mappale 14** qualità Uliveta cl 2 cons. 01h 93a 20ca (19.320 mq.) reddito dominicale € 54.88, reddito agrario € 39.91

**Conformità catastale:** difforme

**Conformità urbanistica:** difforme

**Regime Fiscale:** Vendita soggetta a registro

Il bene immobile è analiticamente descritto nella relazione di stima redatta da Geom. Emilio Frizzi 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 sugli immobili 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 libero.

#### **PREZZO BASE DI OFFERTA**

Il prezzo base di vendita dell'immobile è di euro 1.854.000,00 su un valore di stima di euro 2.060.000,00.

L'offerta minima ammissibile è pari al 75% del prezzo base ed è pari ad euro 1.390.500,00

#### **RILANCIO MINIMO**

Il rilancio minimo ammissibile è pari ad euro 10.000,00.

#### **CONDIZIONI DI VENDITA:**

- il bene immobile sarà trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si troverà all'atto della consegna che avverrà successivamente al trasferimento, libero da debiti, oneri, pesi e vincoli, obbligazioni; non potranno invece essere oggetto di cancellazione gli eventuali vincoli trascritti quali: domande giudiziali, fondi patrimoniali o sequestri penali;
- le spese inerenti alla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario;
- rimarrà a carico dell'acquirente ogni eventuale responsabilità e/o obbligo previsto dalle vigenti disposizioni in materia amministrativa, di sicurezza, sanitaria, di prevenzione degli incendi, di tutela dell'atmosfera, delle acque e del suolo dall'inquinamento, di tutela dall'inquinamento acustico e di smaltimento dei rifiuti, nonché, ove necessario, la messa a norma delle attrezzature; tale elencazione si intende esemplificativa e non tassativa rinunciando altresì l'offerente a qualsiasi garanzia in merito da parte della Curatela.

#### **MODALITÀ DI VENDITA**

La vendita si svolgerà con la **modalità 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.

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

Non verranno, in ogni caso, prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara, qualunque sia il prezzo offerto.

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.. (o altro gestore delle vendite telematiche).

#### **MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE**

Le modalità di partecipazione e di iscrizione alla gara, di seguito sintetizzate, sono descritte nel 40 "Regolamento per la partecipazione alle aste immobiliari telematiche del Tribunale di Livorno – Sezione Procedure Concorsuali" (in seguito "**Regolamento**") allegato sub A.

Il giorno stabilito per l'inizio delle operazioni di vendita telematica il Professionista Delegato procederà all'esame delle offerte tramite il portale [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it).

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica ed allo svolgimento dell'eventuale gara avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it), accedendo alla stessa con le credenziali personali, con la precisazione che in caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente l'aggiudicazione potrà essere disposta a suo favore.

## CONTENUTO DELLE OFFERTE

### L'offerta di acquisto 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 "offertapvp.dgsia@giustiziacert.it"
- (3) essere sottoscritte 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.

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.

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 **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;
- (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;
- (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.

### MODALITÀ DI 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 al Tribunale di Livorno e recante codice IBAN 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) specificando nella causale del bonifico "Versamento cauzione" senza ulteriori specificazioni di dati identificativi della procedura: né numero né anno di ruolo.

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.

Il bonifico dovrà essere effettuato in modo tale che la somma sia presente sul conto corrente intestato alla 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 Fallimentare, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.

## **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 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 10.000,00.

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.

### **2. La deliberazione sulle offerte avverrà:**

In caso di offerta unica

- Qualora sia stata proposta un'unica offerta valida pari o superiore al prezzo base, essa è senz'altro accolta e il bene aggiudicato all'unico offerente; non saranno accolte, invece, per nessun motivo, offerte di acquisto inferiori al prezzo base.

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. Aggiudicazione provvisoria**

Terminata la gara viene dichiarato aggiudicatario colui che ha presentato la migliore offerta valida. Le comunicazioni ai partecipanti alla gara ed all'aggiudicatario verranno effettuate nei termini e nei modi espressamente illustrati nel Regolamento.

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

Il termine per il versamento del saldo prezzo, dei diritti d'asta, pari ad euro 244,00 + Iva, nonché degli ulteriori oneri diritti e spese, non potrà essere superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione.

Il bene sarà trasferito all'aggiudicatario mediante atto pubblico (a spese dell'aggiudicatario) ai rogiti di un notaio individuato dal Curatore il cui nominativo sarà fornito il giorno dell'aggiudicazione – 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, il costo notarile dell'atto di trasferimento e le spese allo stesso collegate, 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.

Per i beni immobili e gli altri beni iscritti in pubblici registri, 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".

### **5. Pubblicità**

Della vendita 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 60 giorni prima del termine di avvio della gara;
- pubblicazione sul quotidiano locale, in un termine non inferiore a quarantacinque giorni prima del termine dell'avvio della gara, di un avviso, redatto in conformità al modello pubblicato sul sito del Tribunale;
- pubblicazione dell'avviso di vendita e dei documenti ritenuti utili alla vendita dal Curatore, almeno 60 giorni prima del termine di avvio della gara sul sito internet ufficiale del Tribunale di Livorno [www.tribunale.livorno.it](http://www.tribunale.livorno.it) e sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), regolarmente iscritto nell'apposito elenco Ministeriale<sup>1</sup>;

### **6. Visite.**

Per ulteriori informazioni inerenti la vendita e per visitare gli immobili è possibile rivolgersi al Curatore Dott. Giulio Nicoletti, con studio in Livorno Via Gen. Armando Diaz n. 7, contattandolo ai seguenti recapiti:

Telefono al numero 0586/828965 int. 2 - Mail: [segreteriaastudionicoletti@gmail.com](mailto:segreteriaastudionicoletti@gmail.com)

1 Il curatore potrà altresì suggerire la pubblicazione sul sito internet per le vendite giudiziarie convenzionato con il Tribunale del luogo ove è ubicato l'immobile.

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**

La partecipazione alla gara comporta, da parte degli offerenti e degli aggiudicatari, l'accettazione incondizionata delle condizioni di vendita.

L'acquisto mediante pubblica gara presenta alcune peculiarità, che chi intenda parteciparvi è tenuto a conoscere. Così, se non è necessario preoccuparsi, come invece normalmente avviene, dell'esistenza di pignoramenti e/o iscrizioni ipotecarie (che nel caso di specie certamente esistono, ma che verranno cancellati con spese a carico della Procedura pochi giorni dopo l'emissione dell'atto di trasferimento), è fondamentale, invece, dare preventiva attenta lettura alla relazione di stima del perito che, al pari dell'Avviso di vendita, della presente ordinanza e dei suoi allegati (la partecipazione alla gara presuppone infatti la conoscenza integrale di tutti i predetti documenti), potrà essere visionata, oltre che in Cancelleria e presso lo Studio del Curatore, anche attraverso la consultazione dei siti internet sopra indicati e ciò in quanto:

- l'acquisto avverrà nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con le relative pertinenze e servitù, accessori, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, senza alcuna garanzia per vizi, mancanza di qualità e/o irregolarità urbanistiche, a corpo e non a misura, così che eventuali differenze di metratura, nonché vizi, mancanze di qualità o difformità, che venissero a riscontrarsi nell'immobile oggetto di vendita non potranno dar luogo a risarcimenti, indennità o riduzioni di prezzo;
- la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo;
- l'aggiudicatario subentrerà nei diritti della società fallita proprietaria verso chiunque vantati e a qualunque titolo, con tutte le pertinenze, i vincoli ed i limiti che erano propri di quest'ultima;
- eventuali abusi urbanistici 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'esistenza di eventuali vizi per mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla necessità di adeguamento degli impianti alle norme vigenti e quelli connessi alle spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati nella perizia, non potranno dar luogo ad alcune risarcimento indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;
- l'immobile è venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti che, ove esistenti al momento della vendita, saranno cancellati a cura e spese della procedura; non potranno invece essere oggetto di cancellazione gli eventuali vincoli trascritti quali: domande giudiziali, fondi patrimoniali o sequestri penali.
- L'aggiudicatario risponde in solido con il debitore per le spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente

Livorno, 27 giugno 2024

ASTE  
IL GIUDICE DELEGATO  
dott. Gianmarco Marinai

11  
12  
13  
14  
15

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

16  
17  
18  
19  
20

6