

**Giudice:** Dott. Gianmarco Marinai

**Liquidatore Giudiziale:** Dott. Giuseppe Santarsiero

**AVVISO DI PROCEDURA COMPETITIVA**

**INVITO AD OFFRIRE SU OFFERTA PERVENUTA**

(VENDITA TELEMATICA ASINCRONA)

Il sottoscritto Dott. Giuseppe Santarsiero, Liquidatore Giudiziale della procedura intestata  
pre m e s s o

- che è pervenuta un'offerta di acquisto per il complesso immobiliare sotto indicato;
- 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, nel "Regolamento di Vendita" e per quanto non previsto nelle istruzioni per i delegati alle vendite nelle procedure esecutive individuali pubblicate sul sito del Tribunale di Livorno alle quali si rimanda.

**Vendita telematica asincrona**

**LOTTO UNICO**

**Comune:** Livorno (LI)

**Indirizzo:** Via dei Ramai 23/25/27

**Categoria:** Capannone ad uso industriale

**Descrizione:** *piena proprietà capannone disposto su due livelli fuori terra con annesso piazzale.*

*Il complesso è distribuito su complessivi mq. 2.352, di cui mq. 425 sono occupati dal corpo di fabbrica, mentre i rimanenti mq 1.927 si estendono su area scoperta comprendente, piazzale, parcheggi, piccola area a verde, ed aree di transito e manovra.*

L'edificio è così composto. Al piano terra si trovano due magazzini aventi altezza interna di m. 4,60 con accessi carrabili. Il locale magazzino disposto verso via dei Ramai risulta essere delle dimensioni utili di circa mq. 162, incluso l'ingombro di un servizio igienico interno ad esso. Il secondo magazzino, collocato sul retro edificio, risulta essere di circa mq. 140,60, oltre spogliatoi e servizi igienici. Completano il piano l'androne scale ed un locale tecnico. Al piano primo sono collocati gli uffici ed i relativi servizi igienici, oltre a vani destinati ad uso magazzino. Ogni piano risulta essere della superficie interna lorda di mq. 404. Il complesso immobiliare è recintato su tutti i lati ed è provvisto di due cancelli carrabili.

Completano il presente lotto unico la proprietà per 222/1000 di due particelle che costituiscono l'area condominiale di accesso al capannone nonché ¼ del diritto di superficie di una piccola particella destinata a "locale contatori".

**Dati catastali:** al catasto del Comune di Livorno il:

- Capannone (catasto fabbricati) è identificato al Foglio 12, particella 328, sub. 601, categoria D/7, rendita euro 8.506,00 (piena proprietà);
- L'area condominiale (catasto terreni) è identificata al Foglio 12, particella 262, classe 1, ha - are - ca 2059, Reddito dominicale 9,57, reddito agrario 7,44 - e al foglio 12, particella 270, classe 2, ha - are - ca 519, Reddito dominicale 2,01, reddito agrario 1,47 (entrambe le particelle in proprietà per 222/1000);
- Locale contatori (catasto fabbricati) è identificato al Foglio 12, particella 321, categoria F/1, consistenza 11 mq (¼ del diritto di superficie).

Il tutto come meglio descritto nella perizia di stima predisposta dal Geom. Fulvio Vaiani e sue successive eventuali integrazioni nonché nell'atto di provenienza/convenzione.

**Diritto oggetto di vendita:** piena proprietà del capannone.

Il lotto unico comprende anche l'area condominiale (part. 262 e 270) in proprietà per 222/1000 ed il locale contatori per ¼ del diritto di superficie.

(nell'offerta telematica deve essere indicato "diritto proprietà 100/100")

**Disponibilità del bene:** il capannone è utilizzato dalla società in concordato preventivo ad eccezione di due uffici posti al primo piano concessi in locazione, in particolare:

- contratto di locazione in scadenza il prossimo 9 luglio 2030 con canone annuo stabilito in euro 6.000,00 per l'utilizzo di una porzione di uffici con servizi igienici, posti al piano primo, di circa 55 mq;

- contratto di locazione in scadenza il prossimo 12 marzo 2030 con canone annuo stabilito in euro 2.400,00 per l'utilizzo di una porzione di uffici con servizi igienici, posti al piano primo, di circa 30 mq;

**Prezzo base di vendita:** euro 330.000,00 (trecentotrentamila/00).

**Offerta minima:** Euro 330.000,00 (trecentotrentamila/00) pari al prezzo base.

L'offerta è valida se contiene un prezzo pari o superiore al prezzo base/offerta minima.

**Rilancio minimo:** euro 5.000,00 (cinquemila/00).

**Cauzione minima:** pari o superiore al 10% del prezzo offerto.

**Trasferimento:** il bene sarà trasferito all'aggiudicatario mediante atto notarile.

oo0oo

**Liquidatore Giudiziale:** Dott. Giuseppe Santarsiero, Telefono: 0586/896090, e-mail: [giuseppe.santarsiero@guerrinivitti.it](mailto:giuseppe.santarsiero@guerrinivitti.it), pec: [giuseppesantarsiero@legalmail.it](mailto:giuseppesantarsiero@legalmail.it) (soggetto a cui rivolgersi per la visita).

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

**IBAN del conto corrente 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 un unico bonifico bancario sul conto 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)

Le somme versate a titolo di cauzione dovranno essere obbligatoriamente depositate su un conto corrente e dal bonifico dovrà risultare il codice IBAN del conto corrente dell'offerente sul quale è stato addebitato il versamento.

**Causale da indicare per l'effettuazione del bonifico:** "Versamento cauzione" (N.B. senza ulteriori specificazioni di dati identificativi della procedura: né numero né anno di ruolo)

**ATTENZIONE:** 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.

Si avvisa altresì che il saldo prezzo non deve essere versato sul conto cauzioni, ma sul conto intestato alla Procedura che verrà indicato dal Liquidatore Giudiziale.

**Termine per la presentazione delle offerte:** l'offerta con i documenti allegati dovrà essere presentata entro le ore 12:00 del giorno 7 aprile 2025 (giorno antecedente a quello fissato nell'avviso per l'udienza di vendita telematica).

**Data e ora di inizio delle operazioni di vendita:** ore 10:00 del 8 aprile 2025.

**Termine finale della vendita telematica:** ore 12:00 del 15 aprile 2025, salvo prolungamento.

**Eventuale previsione del prolungamento della gara:** Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi quindici minuti di gara, il termine finale sarà prolungato automaticamente di quindici minuti per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci, e così di seguito, con ulteriori eventuali prolungamenti, fino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento.

Gli interessati potranno, **gratuitamente:**

- acquisire, dal Liquidatore Giudiziale, 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.

**Il Tribunale non si avvale di mediatori e nessun compenso per mediazione deve essere dato ad Agenzie immobiliari o ad altri soggetti, né per vedere l'immobile né per qualsiasi altra attività.**

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:

- 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;
- aver preso visione della relazione di stima e delle sue integrazioni, dell'avviso di vendita, del "regolamento di vendita" e della convenzione edilizia inerente all'area in cui sorge l'edificio - repertorio 56808 del 30/1/2004 trascritta il 17/2/2004 al reg. part. 1663 - di averne bene compreso i contenuti nonché di essere edotto delle condizioni di fatto e di diritto inerenti il bene immobile oggetto della vendita;
- 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.

Tutte le ulteriori informazioni sono desumibili dalla relazione di stima (compreso la sua integrazione) e dal "Regolamento di Vendita"; documenti allegati al presente Avviso di vendita, che ciascun interessato ha l'obbligo di esaminare.

Livorno, 17 gennaio 2025

Il Liquidatore Giudiziale  
Dott. Giuseppe Santarsiero

