

CONCORDATO PREVENTIVO XXXXX N. 23/2016

GIUDICE DELEGATO: DOTT. FRANCO PASTORELLI

LIQUIDATORE GIUDIZIALE: DOTT.SSA FRANCESCA RICCIARDI

COMMISSARIO GIUDIZIALE: RAG. PAOLO FERRACCI

DATA ASTA: 18/11/2025 ORE 12.00
(QUARTO ESPERIMENTO DI VENDITA)

VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

La sottoscritta Dott.ssa Francesca Ricciardi, con studio in Livorno, Piazza Benamozegh n. 17, Liquidatore giudiziale della Procedura XXXX in epigrafe,

AVVISA

che procederà alla vendita telematica asincrona con quarto esperimento di vendita dei beni immobili rimasti invenduti dopo i primi tre tentativi relativi alla Procedura concordataria NCP R.G. 23/2016, come disposto nel Decreto di Omologa e di seguito meglio descritti ed invita i soggetti interessati a presentare le proprie offerte irrevocabili di acquisto, alle condizioni indicate nel *"Regolamento per la partecipazione alle aste immobiliari telematiche del Tribunale di Livorno – Sezione Procedure Concorsuali"* e riportate nel VADEMECUM PER LA PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE NELLE VENDITE TELEMATICHE, e di quelle indicate ai paragrafi successivi.

LOTTO 6.1 : piena proprietà dei seguenti immobili ad uso soffitta, ubicati al piano sesto oltre l'ammezzato dell'edificio posto in Via Fiume 26- 34 - Livorno, alcune di queste unità sono già state alienate singolarmente nel corso della procedura in quanto il perito stimatore ha definito sia un valore per singolo immobile che cumulativo, individuando dei sub lotti, le unità immobiliari residue sono meglio descritte nella perizia di stima del geom. Venturini consultabile presso lo studio della sottoscritta e sui siti www.pvp.giustizia.it; www.astegiudiziarie.it;

Dati catastali:

- catasto fabbricati, foglio 94, mappale 864, sub 641, cat C/02, classe 9, consistenza 4 mq, rendita catastale Euro 19,01 SUB - LOTTO 6.3;
- catasto fabbricati, foglio 94, mappale 864, sub 678, cat C/02, classe 7, consistenza 2 mq, rendita catastale Euro 6,71 SUB – LOTTO 6.5;
- catasto fabbricati, foglio 94, mappale 864, sub 769, cat C/02, classe 7, consistenza 3 mq, rendita catastale Euro 10,07 SUB – LOTTO 6.12;

Conformità catastale e urbanistica: il perito nella sua relazione attesta la sostanziale conformità catastale e conformità urbanistica degli immobili.

Stato di possesso: tutte le unità immobiliari sono libere

PREZZO BASE: euro 1.519,00

OFFERTA MINIMA: euro 1.519,00

CAUZIONE: pari o superiore al 10% del prezzo offerto per ciascun singolo sub lotto, che deve avvenire anticipatamente entro il 17 novembre 2025 ed esclusivamente tramite bonifico bancario sul c.d. "conto corrente cauzioni" intestato al **Tribunale di Livorno, il cui IBAN è IT0500326814300052171922340;**

Il bonifico, con causale "versamento cauzione" dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno feriale precedente l'udienza di vendita telematica, ovvero il 17 Novembre 2025. 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.

RILANCIO MINIMO: euro 250,00

REGIME FISCALE: Vendita soggetta ad IVA

LOTTO 8: piena proprietà dell'immobile ad uso ufficio (di servizio alle imprese), ubicato al piano primo dell'edificio posto sulla Via Salvatore Orlando n. 3/A – Livorno, , **valore di stima in perizia Euro 100.000,00.** Formato da un unico grande vano con disimpegno e servizio igienico per una superficie esterna lorda di circa 92 mq in buono stato di conservazione, e come meglio descritto nella perizia di stima del geom. Venturini consultabile presso lo studio della sottoscritta e sui siti www.pvp.giustizia.it; www.astegiudiziarie.it;

Dati catastali: catasto fabbricati, foglio 8, mappale 165, sub 622, cat D/8, rendita catastale Euro 1.450,00

Conformità catastale e urbanistica: non conforme, il costo per la regolarizzazione è stato stimato dal perito in Euro 3.000,00 ed è stato considerato nella determinazione del valore dell'immobile.

Stato di possesso: l'immobile è attualmente libero

PREZZO BASE PER LA VENDITA: euro 42.188,00

OFFERTA MINIMA: euro 42.188,00

CAUZIONE: pari o superiore al 10% del prezzo offerto, che deve avvenire anticipatamente entro il 17 novembre 2025 ed esclusivamente tramite bonifico bancario sul c.d. "conto corrente cauzioni" intestato al **Tribunale di Livorno, il cui IBAN è IT0500326814300052171922340;**

Il bonifico, con causale "versamento cauzione" dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno feriale precedente l'udienza di vendita telematica, ovvero il 17 novembre 2025. 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.

RILANCIO MINIMO: euro 2.000,00

REGIME FISCALE: Vendita soggetta ad IVA

MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE

Le modalità di partecipazione e di iscrizione alla gara, di seguito sintetizzate, sono descritte nel "Regolamento per la partecipazione alle aste immobiliari telematiche del Tribunale di Livorno – Sezione Procedure Concorsuali".

Il giorno stabilito per l'inizio delle operazioni di vendita telematica il Liquidatore giudiziale procederà all'esame delle offerte tramite il portale 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, 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.

Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione, di iscrizione alla vendita telematica e di partecipazione, è possibile ricevere assistenza contattando Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. ai seguenti recapiti:

- Telefono: 0586/20141
- Email: assistenza@astetelematiche.it

CONTENUTO E TERMINE DI PRESENTAZIONE 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 17 novembre 2025, inviandola all'indirizzo pec del Ministero della Giustizia "offertapvp.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.

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 indicato dell'importo della cauzione, da

cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico; l'offerente dovrà altresì indicare nell'offerta telematica il CRO o il TRN del bonifico effettuato per il versamento della cauzione.;

(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 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 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.

MODALITA' DI VENDITA E CRITERI DI AGGIUDICAZIONE DELL'IMMOBILE

1. Modalità di svolgimento della gara

La vendita si svolgerà con la modalità asincrona. L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuati dal liquidatore attraverso la piattaforma informatica messa a disposizione dal gestore della vendita. Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal liquidatore nella data ed all'orario indicati 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, 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 liquidatore aprirà la gara telematica tra gli offerenti che avverrà mediante rilanci da effettuarsi attraverso la procedura telematica messa a disposizione dal gestore; in questo caso le offerte minime in aumento saranno pari ai rilanci stabiliti per ciascun lotto. Tali rilanci dovranno essere 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 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 liquidatore 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;

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 liquidatore 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.

La sottoscritta Liquidatore giudiziale provvederà all'aggiudicazione al miglior offerente, stilando apposito verbale.

4. Termini di versamento del saldo prezzo

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

Il bene sarà trasferito all'aggiudicatario mediante rogito notarile a cura e spese dell'acquirente e a seguito di versamento del saldo prezzo, detratta la cauzione già versata, da eseguire a mezzo bonifico bancario sul conto corrente della Procedura, che dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo prima della data stabilita per il rogito, o tramite assegno circolare.

Riguardo alle spese di trasferimento si fa presente che tutte le spese relative alle formalità della trascrizione e voltura dell'atto di trasferimento, l'IVA e l'imposta di registro connesse al

trasferimento del diritto reale sull'immobile, nonché i diritti d'asta 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, una volta eseguita la vendita e riscosso interamente il prezzo, verrà chiesto al Giudice Delegato la cancellazione dei gravami, con la sola eccezione dei "Gravami non cancellabili", le relative spese saranno a carico della procedura.

Le spese inerenti alla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario (es: notaio, diritti di asta, etc..).

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 Procedura.

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), è fondamentale, invece, dare preventiva attenta lettura alla relazione di stima del perito geometra Fulvio Venturini che, al pari dell'Avviso di vendita 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 Liquidatore, 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 del soggetto proprietario verso chiunque vantati e a qualunque titolo, con tutte le pertinenze, i vincoli ed i limiti che erano propri di quest'ultimo;
- 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, ovvero quelli connessi – 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;

- così come saranno a carico dell'aggiudicatario tutte le eventuali spese di rimozione e smaltimento di attrezzature, di strumenti di lavoro abbandonati, di macerie e di ogni altro bene mobile che attualmente si trova o che al momento del trasferimento dovesse trovarsi all'interno dell'immobile;
- 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.

VISITE ED ALTRE INFORMAZIONI

Per ulteriori informazioni inerenti alla vendita e per visitare gli immobili gli interessati potranno rivolgersi alla Liquidatrice giudiziale Dott.ssa Francesca Ricciardi, con studio in Livorno, Piazza Benamozegh n. 17, contattandola ai seguenti recapiti:

Telefono (Lun-Ven 8.30-12.30): 058627371 - Mail: francescaricciardi@studiocostella.it - PEC: francescaricciardi@lamiapec.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 del bene in pubblicità sul sito www.astegiudiziarie.it.

Gli interessati potranno, **gratuitamente**:

- acquisire, dal Liquidatore, informazioni sullo stato del bene e sulle modalità per visionare l'immobile
- ricevere assistenza, dal Gestore della vendita telematica, per la presentazione dell'offerta telematica e sulle modalità per partecipare alla vendita.

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.

Ogni ulteriore informazione (tra cui: destinazione urbanistica, regolarità edilizia, ecc.) è desumibile dalla relazione di stima redatta dal Geom. Fulvio Venturini, che ciascun interessato ha l'obbligo di esaminare e di conoscere, come il resto di tutta la documentazione.

Si allegano:

- 1) Perizia di stima del Geom. Venturini Fulvio;



2) Allegati alla perizia per la valutazione di ogni singolo lotto;

3) Manuale per il deposito dell'offerta telematica



Livorno 1 settembre 2025



Il Liquidatore giudiziale

Dott.ssa Francesca Ricciardi

