TRIBUNALE ORDINARIO DI LIVORNO
Ufficio procedure concorsuali

PROCEDURA COMPETITIVA
LIQUIDAZIONE CONTROLLATA N. 20/2024
(*III° esperimento di vendita*)

Giudice Dott. Franco PASTORELLI
Liquidatore Dott.ssa Patrizia DEL TREDICI

La sottoscritta **Dott.ssa Patrizia Del Tredici**, Liquidatore delle procedure di Liquidazione Controllata n. 20/2024, con studio in Livorno, Via Borra n. 35,

AVVISA

- che il giorno **28 Ottobre 2025 alle ore 15.00** procederà alla ***vendita telematica asincrona*** del bene immobile della procedura di seguito meglio descritto ed invita i soggetti interessati a presentare le proprie offerte irrevocabili di acquisto, alle condizioni stabilite nel programma di liquidazione, autorizzato dal Giudice Delegato, e di quelle indicate ai paragrafi successivi.

INDIVIDUAZIONE DELL'IMMOBILE IN VENDITA

LOTTO UNICO: Vendita al miglior offerente, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, della proprietà del fabbricato ad uso artigianale, sito nel Comune di Vicopisano (PI), Via Magellano n. 15, censito al catasto fabbricati del Comune di Vicopisano nel foglio 26, particella 473, categoria D/1, rendita catastale € 4.880,52=.
Trattasi di un capannone ad uso artigianale sviluppantesi su un solo piano fuori terra, di forma rettangolare, composto da ampio locale ad uso laboratorio e due locali ad uso magazzino con disimpegno e ripostiglio, oltre a zona servizi, composta da spogliatoio, antibagno, doccia e due w.c.; e con annesso, quale pertinenza esclusiva, un resede sui quattro lati del fabbricato.

* **Stato di possesso:** Occupato con titolo non opponibile alla procedura

* **Dati catastali:** censito al catasto fabbricati del Comune di Vicopisano nel foglio 26, particella 473, categoria D/1, rendita catastale € 4.880,52=.

* **Conformità catastale:** sostanzialmente conforme

* **Conformità urbanistica:** sostanzialmente conforme

* **Prezzo base di vendita:** Il prezzo base di vendita del bene sopradescritto è di € 101.250,00= (centounomiladuecentocinquanta/00), risultante dalla decurtazione nei limiti di un quarto apportata in relazione al prezzo base del secondo esperimento di vendita (€ 135.000,00=) su un valore di stima di € 210.000,00= (duecentodiecimila/00).

* **Offerta minima:** € 101.250,00= (centounomiladuecentocinquanta/00).

* **Cauzione minima:** pari o superiore al 10% del prezzo offerto (minimo € 10.125,00=).

* **Rilancio minimo:** € 2.000,00= (duemila/00).

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

* **Regime Fiscale:** Vendita non soggetta ad IVA.

* **Gestore della vendita telematica:** Aste Giudiziarie in Linea Spa (Tel: 0586/095310 o 0586/20141 mail vendite@astegiudiziarie.it) attraverso la piattaforma informatica messa a disposizione dalla società sul sito www.astetelematiche.it.

* **Intestatario del conto corrente sul quale versare la cauzione:** Tribunale di Livorno.

* **IBAN del conto corrente sul quale versare la cauzione:** IT 05 O 03268 14300 052171922340 (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).

* **Causale da indicare per l'effettuazione del bonifico:** "Versamento cauzione" senza ulteriori specificazioni.

* **Termine per la presentazione delle offerte:** entro le ore 12.00 del 27/10/2025

* **Termine finale della fine della vendita telematica:** 04/11/2025 ore 12.00

* **Prolungamento della 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.

* **Termini di pagamento:** il saldo prezzo, le imposte, i diritti d'asta, pari ad euro 240,00 + Iva, nonché gli ulteriori oneri, diritti e spese relative all'atto notarile di trasferimento della proprietà del suddetto bene saranno a carico dell'acquirente e dovranno essere versati, mediante assegno circolare intestato alla procedura, contestualmente alla stipula dell'atto notarile di vendita dello stesso, da effettuare entro e non oltre 120 giorni dall'aggiudicazione definitiva.
Restano a carico della procedura esclusivamente le spese di cancellazione dei gravami e vincoli da disporsi a cura del GD.

Gli interessati potranno, **gratuitamente**:
- acquisire, dal Liquidatore, 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.
Ogni ulteriore informazione (tra cui: destinazione urbanistica, regolarità edilizia, ecc.) è desumibile dalla relazione di stima, che ciascun interessato ha l'obbligo di esaminare unitamente all'ordinanza di vendita e suoi allegati, nonché dalle informazioni che saranno rilasciate dal Liquidatore.

Per ulteriori informazioni e per visitare l'immobile gli interessati potranno contattare il Liquidatore, **Dott.ssa Patrizia Del Tredici**, ai seguenti recapiti:
- **Telefono 0586/889356**
- **Mail: patrizia.deltredici@gmail.com**
- **PEC: patrizia.deltredici@legalmail.it**

Per le condizioni e modalità di vendita, le modalità di partecipazione alla gara, contenuto delle offerte, criteri di aggiudicazione e caratteristiche dell'acquisto si rinvia al programma di liquidazione ed a quelle indicate ai paragrafi successivi, nonché alla perizia di stima redatta da Geom. Marco Becherini, questi tutti documenti che la partecipazione alla gara impone di conoscere.

Si informano altresì gli interessati che il Tribunale, previa fissazione di appuntamento, contattando il seguente indirizzo mail assistenza.astetelematiche@tribunale.livorno.it mette a disposizione **gratuitamente**, un servizio per l'assistenza alla redazione della offerta telematica. Le modalità di tale servizio sono indicate nella home page del sito del Tribunale di Livorno.

Ulteriori informazioni sulle modalità di presentazione delle offerte possono essere tratte oltre che dal vade-

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

mecum per la presentazione delle offerte nelle vendite telematiche scaricabile al seguente link: https://www.tribunale.livorno.it/documentazione/D_27943.pdf anche dal breve manuale per deposito offerta vendita senza incanto con modalità di vendita telematica asincrona, alla presente allegato.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

(1) Gli interessati potranno presentare le loro offerte che si riterranno valide solo se saranno almeno pari al 100% del prezzo base, 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
(2) L'offerta dovrà essere redatta in forma di documento informatico e dovrà contenere i dati identificativi previsti dall'art. 12 del D.M. 32/2015, partendo anche dal link presente sulla pagina dell'avviso di Astetelematiche che rimanda al portale del Ministero.
(3) L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovverosia 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 da chi presenta l'offerta.
(4) L'offerta può essere presentata da qualsiasi soggetto, escluso il debitore, personalmente o tramite procuratore legale (avvocato) munito di procura speciale notarile. L'offerta depositata in nome e/o per conto terzi – al di fuori delle ipotesi di rappresentanza legale delle persone incapaci e delle persone giuridiche – da un soggetto che non sia avvocato munito di procura notarile e sia dunque mero presentatore, non sarà ammissibile.
(5) 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
(6) 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.
(7) Le modalità di registrazione al sito e partecipazione e di iscrizione alla gara sono altresì descritte nel "manuale per deposito delle offerte nelle vendite telematiche" allegato.

CONTENUTO DELLE OFFERTE

L'offerta dovrà necessariamente essere relativa al medesimo diritto oggetto della vendita per cui, laddove venga presentata un'offerta per un diritto minore, la stessa dovrà ritenersi irricevibile.
All'offerta dovranno essere allegati:
a) copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente o, nel caso di persone giuridiche, del soggetto munito dei poteri di rappresentanza e di gestione;
b) la documentazione attestante il versamento (copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario dell'importo della cauzione sul "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 del Giudice Tutelare;
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 persona giuridica, copia del documento aggiornato (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri di rappresentanza e di gestione legale dell'ente in capo al soggetto che presenta l'offerta e partecipa alla gara Qualora il potere di compiere l'atto per conto della società in capo al soggetto che partecipa alla gara derivi da un verbale del Consiglio di Amministrazione o dell'Assemblea dei soci, questo dovrà essere necessariamente trascritto sul libro sociale ed allegato all'offerta in copia autenticata da un notaio; analogamente, nell'ipotesi in cui la società abbia la rappresentanza con-

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

giunta di più persone, è consentita la partecipazione di uno solo dei rappresentanti qualora risulti il conferimento di tale potere da una delibera sociale, la cui esistenza potrà essere provata attraverso l'allegazione del relativo estratto notarile;
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 che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata (ovvero dal titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica quando tale modalità sarà resa operativa).
h) L'offerta può essere presentata da qualsiasi soggetto, escluso il debitore, personalmente o a mezzo procuratore legale di cui all'art. 571 c.p.c (ossia avvocato) munito di procura speciale notarile. La partecipazione dell'avvocato munito di procura notarile è consentita anche per persona da nominare ai sensi degli art. 571 e 579, ultimo comma, c.p.c..
i) L'offerta depositata in nome e/o per conto terzi – al di fuori delle ipotesi di rappresentanza legale delle persone incapaci e delle persone giuridiche – da un soggetto che non sia avvocato munito di procura notarile e sia dunque mero presentatore, non sarà ammissibile.
j) L'offerente dovrà indicare il codice identificativo del bonifico (e cioè: CRO o il TRN) del bonifico effettuato per il versamento della cauzione.
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 Liquidatore, che potrà provvedere in tal senso autonomamente e senza necessità di provvedimento del Giudice.
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.
k) 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.
In caso di mancato versamento del bollo l'offerta sarà comunque ammissibile e l'offerente potrà regolarmente partecipare alla gara. In tal caso il Liquidatore sarà tenuto a segnalare il mancato assolvimento dell'onere tributario alla Cancelleria per consentire l'avvio della procedura di accertamento. A tal fine, il Liquidatore provvederà ad inviare, al momento dell'invio del verbale di aggiudicazione, tutte le offerte pervenute complete dei rispettivi allegati, nonché il verbale di apertura delle offerte, così da consentire al cancelliere di verificare se l'imposta di bollo è stata versata esaminando il file della ricevuta di pagamento (questo file è denominato "bollo"). Nello stesso verbale il Liquidatore indicherà espressamente quali delle offerte presentate siano prive del bollo, indicando i dati degli offerenti inadempienti, così da consentire la ripetizione, salvo che l'offerente, eventualmente contattato in via informale, non provveda ad integrare l'offerta.

ATTO NOTARILE DI TRASFERIMENTO DEL BENE

L'unità immobiliare sarà trasferita all'aggiudicatario, mediante atto notarile, da stipularsi entro e non oltre 120 giorni dall'aggiudicazione definitiva.
Riguardo alle spese di trasferimento si fa presente che le spese notarili, nonché le spese relative alle formalità della trascrizione e voltura dell'atto di trasferimento, l'imposta di registro o l'imposta sul valore aggiunto connesse al trasferimento del compendio immobiliare, nonché i diritti d'asta e le spese allo stesso collegate sono a carico dell'aggiudicatario.
Restano a carico della procedura esclusivamente le spese di cancellazione dei gravami e vincoli da disporsi a cura del GD ex art. 108, co.2, l.fall..
L'importo complessivo di dette spese verrà stabilito dal Liquidatore e dovrà essere versato dall'aggiudicatario entro il termine e con le modalità indicate per il saldo prezzo.
Dette somme dovranno essere versate nel conto corrente della procedura e non sul conto cauzioni sopra indicato. In ogni caso di mancato, tardivo o insufficiente versamento del residuo saldo prezzo, delle spese connesse, dei diritti d'asta, verrà dichiarata la decadenza dell'aggiudicazione e si determinerà a carico dell'aggiudicatario la perdita della cauzione prestata e l'ulteriore responsabilità di cui all'art. 587, secondo comma, c.p.c..

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Qualora l'aggiudicatario per il pagamento del saldo prezzo intenda fare ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, dovrà indicare nella propria domanda di partecipazione tale circostanza ed in caso di aggiudicazione comunicarlo al Liquidatore in tempo utile per consentire la stipula prima della scadenza del termine indicato per il versamento del saldo prezzo; entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo le somme dovranno essere erogate direttamente dall'istituto di credito mutuante mediante bonifico sul conto della procedura ovvero mediante consegna di assegno circolare al Liquidatore.
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.

CARATTERISTICHE DELL'ACQUISTO COATTIVO

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 condizioni contenute nell'offerta, nonché delle seguenti circostanze:

- aver preso visione della relazione di stima (ove presente) e della relazione tecnica (ove presente), e dell'avviso di vendita, che potranno essere visionati, oltre che in Cancelleria e presso lo Studio del Liquidatore, anche attraverso la consultazione dei siti internet sopra indicati), di averne bene compreso i contenuti nonché di essere edotto delle condizioni di fatto e di diritto inerenti il bene immobile oggetto della vendita;
- 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;
- l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura della Procedura con oneri a carico 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;
- 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;
- 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;
- non sono dovute spese di intermediazione;
- il presente decreto, la ricezione di eventuali offerte e l'aggiudicazione, non comporteranno per la parte ricorrente, per il Liquidatore e/o per la procedura, alcun obbligo di stipulazione dell'atto e non determineranno per l'aggiudicatario alcun affidamento, né alcun diritto a risarcimento danni in caso di mancata stipulazione, né diritto ad altra pretesa;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- resta salva la possibilità per il Tribunale di Livorno di sospendere la gara o di non autorizzare la stipulazione del contratto e comunque di valutare autonomamente l'offerta migliore anche in relazione alla solidità dell'offerente e alla serietà delle garanzie offerte.

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

Livorno, 17/07/2025

Il Liquidatore
Dott.ssa Patrizia Del Tredici

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009