

**Tribunale di Roma
Concordato preventivo n. 1/2025 RG**

**Giudice: Dott. Giorgio Jachia
Liquidatore: Dott. Livio Perri**

**AVVISO DI VENDITA IMMOBILE TRAMITE PROCEDURA COMPETITIVA
SENZA INCANTO CON GARA ASINCRONA**

Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., in qualità di soggetto specializzato nell'organizzazione e nella gestione di aste competitive telematiche e tradizionali, incaricato della vendita dei beni immobili di seguito indicati,

premessò che

- il Tribunale di Roma con provvedimento del 06/03/2024 ha omologato il concordato preventivo n. 1/2025 r.g.;
- in esecuzione del piano concordatario è necessario porre in vendita i beni immobili ivi indicati e, nell'ottica di una migliore e celere soddisfazione dei creditori, si intende effettuare un'asta competitiva con modalità telematica incaricandone il soggetto specializzato sopra indicato;

AVVISA

che il giorno 29/07/2025 alle ore 10:00 procederà alla vendita senza incanto con la modalità telematica asincrona tramite la piattaforma www.astetelematiche.it dei beni immobili di seguito descritti, alle condizioni stabilite nel "Regolamento per la partecipazione alla vendita telematica asincrona ex D.M. 32/2015" (pubblicato sul sito www.astetelematiche.it) ed a quelle indicate ai paragrafi successivi.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova e deve intendersi vendita a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del 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. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, 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 in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

**1. INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI IN VENDITA, SUDDIVISI IN LOTTI E DELLA RELATIVA
"BASE DI OFFERTA"**

LOTTO 1

Diritti di piena proprietà su complesso immobiliare categoria D/1 sito in Comune di Foggia, località Incoronata, Strada Statale 16 s.n.c., composto da un'area della superficie complessiva, tra coperto e scoperto, di circa Mq 66.933, su cui insistono due capannoni indipendenti, una palazzina che si sviluppa su due livelli, cabine/locali elettrici, un impianto eolico, due depositi prefabbricati metallici, due impianti fotovoltaici di cui uno occupa i lastrici solari della palazzina e del capannone più grande e un

altro insiste sulla porzione di terreno retrostante (di proprietà di terzi per il solo diritto di superficie di quanto censito al catasto al Foglio 173, p.lla 61, sub. 7-8-9 ed al foglio 173, p.lla 970 sub. 1-2).

Fanno parte del complesso posto in vendita:

- un capannone ad uso officio posto al piano terreno, con area soppalcata, della consistenza complessiva di circa Mq 9.148. Al suo interno il capannone è suddiviso in diverse aree necessarie allo svolgimento dell'attività produttiva che attualmente utilizza i beni. Il capannone lungo il lato sud è attrezzato con spazi dedicati ad uffici, locali tecnici, servizi igienici e laboratori. Porzione del capannone è anche soppalcata.
- una palazzina su due livelli di complessivi Mq 1. 200 circa. Il piano terra ospita una zona di ingresso con scala per l'accesso al piano superiore, uffici, vani tecnici, servizi igienici, una sala mensa, una cucina, una infermeria, spogliatoi, un'aula corsi e infine una stanza di sorveglianza dell'intero complesso. Il piano primo è composto da uffici, servizi igienici e sale riunioni;
- due locali deposito con struttura metallica della consistenza complessiva di Mq 422 circa;
- tettoia per parcheggio autoveicoli;
- cabina elettrica in muratura;
- cabina del gas in muratura;
- un locale deposito autoclave;
- impianto eolico;
- un locale deposito in muratura;
- area scoperta annessa, costituita da piazzale asfaltato e aree verdi;
(• un capannone della consistenza di Mq 1.570 circa;
- due porzioni di cabine elettriche Enel in muratura;
- area urbana della superficie complessiva di Mq 4. 023 circa;

Oltre quanto, ulteriormente individuato dall'esperto:

"CAPANNONE "5"

SOPPALCO CAPANNONE "5" - Non risultano in atti titoli atti a dimostrare lo stato legittimo - Non risulta accatastato - Non si attribuisce valore

Foglio 173 particella 61 subalterno 3, cabina elettrica

Foglio 173 particella 61 subalterno 2, cabina elettrica

Foglio 173 particella 971, un'area urbana.

Cabina elettrica ingresso E-Distribuzione n. 702437 - Lo stato legittimo risulta attestato dalla Segnalazione certificata di Inizio Attività prot. 49374 del 28/11/2019 (Interventi di manutenzione straordinaria di impianti tecnologici - Realizzazione cabina elettrica) - Non è accatastata - Non si attribuisce valore"

Il compendio oggetto della procedura concorsuale risulta rappresentato come segue all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale Territorio di Foggia – Catasto dei *Fabbricati e Terreni* del Comune di Foggia

Foglio 173, particella 61, subalterno 6, Z.C. 2, Cat. D/1, r.c. € 61.597,22;

Foglio 173, particella 61, subalterno 4, Z.C. 2, Cat. D/1, r.c. € 8.184,00;

Foglio 173, particella 61, subalterno 3, Z.C. 2, Cat. D/1, r.c. € 61,20;

Foglio 173, particella 61, subalterno 2, Z.C. 2, Cat. D/1, r.c. € 24,00;

Foglio 173, particella 61, subalterno 7, Z.C. 2, Cat. D/1, r.c. € 1.875,60;

Foglio 173, particella 61, subalterno 8, Z.C. 2, Cat. D/1, r.c. € 34,00;

Foglio 173, particella 61, subalterno 9, Z.C. 2, Cat. D/1, r.c. € 30,00;

Foglio 173, particella 970, subalterno 1, Z.C. 2, Cat. D/1, r.c. €2.310,74;

Foglio 173, particella 970, subalterno 2, Z.C. 2, Cat. D/1, r.c. e 108,00;

Foglio 173, particella 971, Ente Urbano, consistenza are 40 ca 23;
Foglio 173, particella 970, Ente Urbano, consistenza ha 02 are 32 ca 05;
Foglio 173, particella 61, Ente Urbano, consistenza ha 03 are 97 ca 05.

Confini il compendio confina su tutti i lati con porzioni di terreno di altrui proprietà

Disponibilità del bene: l'attività produttiva è cessata, ma che l'immobile, alla data dell'emissione dell'avviso, è occupato da beni mobili in corso di vendita.

Situazione urbanistica e catastale:

I beni oggetto d'asta sono stati edificati con le seguenti pratiche edilizie:

- *Concessione edilizia del 16 febbraio 1982 n. 20 (pratica n. 289 del 1981) - Lavori per la costruzione di stabilimento per produzione quadri elettrici composto da edificio industriale - edificio uffici e servizi sociali - cabine Enel e Snam*
- *Variante in data 16 giugno 1983 n. 64*
- *Licenza d'uso in data 16 maggio 1984 prot. 8604, relativa all'insediamento principale composto da capannone, palazzina, cabina ENEL, servizi, parcheggi, recinzione perimetrale e sistemazione esterna*
- *Concessione edilizia del 13 gennaio 1993 n. 2 (pratica n. 365 del 1991) - Lavori di ampliamento dello stabilimento di Foggia - Pratica decaduta per non avere iniziato i lavori nell'anno*
- *Concessione edilizia dell'8 febbraio 1996 n. 8 (pratica n. 365 del 1991) - Lavori di ampliamento dello stabilimento di Foggia*
- *Denuncia d'inizio lavori presentata in data 29 gennaio 1997 prot. 6735 - Ampliamento del capannone*
- *Verbale inizio lavori protocollato del 28 febbraio 1997, prot. n. 14061 - Struttura metallica per deposito imballaggi*
- *Concessione edilizia del 5 maggio 1997 n. 47 (pratica n. 1307 del 1996): Ampliamento dello stabilimento XXXXX del magazzino imballaggi e palazzina adibita ad uffici e servizi*
- *Concessione edilizia del 4 agosto 1997 n. 99 (pratica n. 735 del 1997): Ampliamento per una tettoia per auto*
- *Denuncia d'inizio lavori presentata del 12 settembre 1997 prot. 55739 - Realizzazione di una tettoia per auto*
- *Comunicazione di ultimazione lavori presentata in data 5 dicembre 1997*
- *Autorizzazione di agibilità del 19/02/1998, prot. 76982/97 - 5630/98 - Pratiche edilizie: 365E91 - 1307E96 - 735E97 - Autorizza ad ogni effetto di legge l'agibilità dell'ampliamento del capannone sito a piano terra ed ubicato nella parte retrostante ed in adiacenza al capannone esistente, composto da unico grande vano ad uso lavorazione, oltre i servizi e l'officina meccanica, nonché da piccola zona soppalcata ad uso uffici. L'agibilità dell'ampliamento della palazzina uffici composta da piano terra e primo piano, a cui si accede dall'esistente vano scala ubicato nell'adiacente palazzina. L'agibilità della tettoia per automezzi posta subito a destra entrando dal cancello principale, nonché l'agibilità del magazzino imballaggi ubicato nella parte a Nord dell'area ed a ridosso dell'esistente recinzione, facenti parte dell'opificio industriale per la produzione di quadri elettrici e di strumentazione - impiantistica elettrica e strumentale alla Località Incoronata - zona ASI.*
- *Verbale di constatazione di ultimazione lavori redatto dall'Ufficio Tecnico comunale il 2 febbraio 1998 (agibilità dell'ampliamento del capannone e della palazzina uffici, della tettoia autorizzata e del magazzino imballaggi autorizzata dal Comune di Foggia in data 16 febbraio 1998 prot. 76982/97-5630/98)*

- *Comunicazione di fine lavori, attestazione di conformità dell'opera al progetto presentato e attestazione di agibilità depositate ai sensi del comma 1 della legge regionale 7 aprile 2014 n. 12 in data 30 dicembre 2015*
- *Certificato di collaudo statico relativo all'ampliamento del capannone, depositato presso l'Ufficio del Genio Civile di Foggia in data 26.09.1997, prot. n. 22553 - pratica originaria n. 2038/96*
- *Certificato di collaudo statico relativo all'ampliamento della palazzina uffici e costruzione di magazzino per imballaggi, depositato presso l'Ufficio del Genio Civile di Foggia in data 10/10/1997, prot. n. 23802 - pratica originaria n. 2118/974;*
- *Certificato di collaudo statico relativo all'ampliamento della tettoia per auto, depositato presso l'Ufficio del Genio Civile di Foggia in data 18/11/1997, prot. n. 27117 - pratica originaria 2132/97*
- *Denuncia Inizio Attività prot. 1146 del 28/07/2006 e successiva Denuncia Inizio Attività in variante del 22/02/07 - Installazione di impianto fotovoltaico a terra "XXXXXXXXXX" più accessori*
- *Denuncia Inizio Attività del 3 agosto 2006 prot. 64199*
- *Denuncia Inizio Attività n. 670460 presentata al Comune di Foggia in data 22 agosto 2006 e successiva Denuncia Inizio Attività in variante in data 22 febbraio 2007 - Realizzazione dell'Impianto xxx Sud-Stabilimento*
- *SCIA del 25/05/2012 prot. n. 50675 - Realizzazione dell'Impianto "Incoronata"*
- *SCIA del 25/05/2012 prot. n. 50871 - Installazione dell'impianto fotovoltaico "Incoronata" sulla copertura del capannone - Fine lavori il 17/07/2012*
- *Permesso di costruire rilasciato dal Comune di Foggia il 30 luglio 2014 n. 33 - Domanda presentata il 17/07/2014, prot. n. 0062652 - Realizzazione di ampliamento di una unità produttiva adiacente all'industria XXXX*
- *Permesso di costruire rilasciato dal Comune di Foggia in data 28 ottobre 2015 n. 65 - Domanda presentata il 07/08/2015, prot. n. 70521 - Comunicazione di accoglimento del progetto del 25/09/2015 prot. n. 83670 - Variante in corso d'opera per la realizzazione di ampliamento di una unità produttiva adiacente all'industria XXXXXXXXXXXXX*
- *Segnalazione certificata di Inizio Attività prot. 49374 del 28/11/2019: Interventi di manutenzione straordinaria di impianti tecnologici - Realizzazione cabina elettrica (locale non accatastato)*

Nella relazione relativamente alla corrispondenza catastale in perizia si riporta:

"A seguito del sopralluogo tecnico non si è riscontrata la completa corrispondenza tra lo stato dei luoghi e gli elaborati catastali. Le difformità individuate sono le seguenti:

diversa distribuzione interna degli ambienti destinati a zona uffici al piano terra del Capannone Opificio che si sviluppano lungo il lato sud dello stesso, e della zona di ingresso coperta al capannone;

presenza/assenza di alcune aperture in corrispondenza dei pannelli di divisione degli ambienti del Capannone Opificio e di porte/portoni in corrispondenza delle pareti esterne dello stesso;

diversa distribuzione interna degli ambienti degli ambienti al piano terra della palazzina uffici, precisamente dell'area di ingresso con l'inserimento di una stanza di videosorveglianza, nella zona spogliatoi per l'inserimento di un corridoio di collegamento con l'aula corsi, nella mensa per l'inserimento di una tramezzatura, e la conseguente eliminazione/inserimento di porte.

Diversa distribuzione interna degli ambienti degli ambienti al piano primo della palazzina uffici, precisamente nella stanza adibita a locale tecnico posta a nord, nelle due stanze ufficio poste all'estremità nord del piano, compresa la presenza/assenza di finestrature in queste ultime.

Come già precisato al paragrafo precedente, la cabina elettrica identificata come bene n.20 non risulta essere stata accatastata; pertanto, non appaiono identificati né i suoi dati di base/rendita fiscale né la sua rappresentazione planimetrica. Si tratta di due locali elettrici indipendenti in muratura e adiacenti che occupano una superficie complessiva di 24,25 mq (2,50 m x 9,70 m) all'estremità sud-ovest dell'impianto ed in prossimità della recinzione.

Per poter regolarizzare tali difformità sarà necessario presentare DOCFA presso l'Agenzia delle Entrate per l'aggiornamento catastale."

Ed ancora: *"Dal confronto delle planimetrie approvate del Comune di Foggia con il rilievo espletato, si rilevano le seguenti difformità:
 diversa distribuzione interna degli ambienti degli ambienti al piano terra e piano primo della palazzina uffici e che interessano le diverse porzioni, con la conseguente apertura e spostamento di finestre esterne;
 diversa distribuzione interna del Capannone Opificio ed in particolare degli ambienti destinati a zona uffici che si sviluppano lungo il lato sud dello stesso;*

Al fine di poter regolarizzare sia le difformità urbanistiche che le difformità catastali è possibile sanare la situazione presentando la pratica CILA in sanatoria per le prime e l'aggiornamento DOCFA per le seconde. L'onorario per le operazioni suddette comprensivo di sanzioni, diritti di segreteria e tributi, è pari a circa 10.000 €, oltre IVA e oneri di Legge."

In ultimo l'esperto segnala: *"Riguardo la cabina elettrica ingresso E-Distribuzione n. 702437, identificata come bene n.20, che l'Arch. XXXXX ha già evidenziato come non accatastata, il sottoscritto evidenzia che l'unità immobiliare, visitata solo esternamente, appare conforme agli elaborati grafici allegati alla Segnalazione certificata di Inizio Attività prot. 49374 del 28/11/2019 (Interventi di manutenzione straordinaria di impianti tecnologici - Realizzazione cabina elettrica). Ciò al fine di poter più facilmente dimostrare lo stato legittimo.*

A parere del sottoscritto CTU, risultano le ulteriori seguenti difformità che richiedono una valutazione aggiuntiva dei presumibili oneri di regolarizzazione, rispetto alle previsioni dell'Arch. XXXXX:

- *Soppalco Capannone "5" - Non risultano in atti titoli atti a dimostrare lo stato legittimo - Non risulta accatastato.*
- *Palazzina Uffici - Piano terra - Altezza interna delle aree controsoffittate pari a circa 2,35 metri - Risulta inferiore ai valori minimi normativi e regolamentare - Si segnala il rischio di dover demolire il controsoffitto per ripristinare la misura minima regolamentare, con necessità di interventi di modifica impiantistica estesi per tutto il piano."*

L'esperto segnala, inoltre, le seguenti servitù gravanti sui beni immobili:

"Con atto autentificato nelle sottoscrizioni dal Notaio Vittorio Occorsio di Roma in data 27 agosto 2019, rep. n. 2348/1164, registrato a Roma 4 il 28 agosto 2019 al n. 27656/1T e trascritto presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Foggia il 29 agosto 2019 ai nn. 14172, 14173 e 14174 di formalità, a cui si rinvia per tutte le relative clausole, sono state costituite le seguenti servitù:

4) servitù permanente ed inamovibile di elettrodotto, per il passaggio dei cavi e delle tubazioni necessarie per il funzionamento e l'allaccio alla rete elettrica nazionale degli Impianti e per la cabina elettrica, installati dalla Parte Venditrice già unica proprietaria del complesso; a carico dell'immobile distinto nel Catasto dei fabbricati del Comune di Foggia al foglio 173, particella 61 subalterno 6 ed a favore dell'immobile identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Foggia al foglio 173, particella 970 subalterni 1 e 2 e foglio 173, particella 61 subalterni 7, 8 e 9 tutti cat. D/1;

5) servitù di passaggio pedonale e carrabile anche mediante la realizzazione a cura e spese della parte acquirente, di una scala a gabbia onde consentire l'accesso al Lastrico Solare da localizzarsi nel punto segnato nella mappa allegata sub "A", a carico dell'immobile distinto nel Catasto dei fabbricati del Comune di Foggia al foglio 173, particella 61 sub 6 ed a favore dell'immobile identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Foggia al foglio 173, particella 970 subalterni 1 e 2 e foglio 173, particella 61 subalterni 7, 8 e 9 tutti cat. D/1.

Con scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal Notaio Francesco Di Taranto di Vieste (FG) il 20/01/2020, rep. 7478/5552, trascritta al Servizio di Pubblicità Immobiliare di Foggia il 24/01/2020, reg. gen. 1572, reg. part. 1230, a cui si rinvia per tutte le relative clausole, è stata costituita la servitù di elettrodotto a favore di XXXXXXXXXX e contro XXXXXX gravante sull'unità immobiliare distinta in catasto fabbricati al foglio 173 particella 61 subalterno 6. "

Laddove emerga l'eventuale presenza di abusi edilizi, l'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti e ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano, potrà avvalersi, a sua cura e spese, delle disposizioni di cui all'art. 46, 5° comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e, ove ne ricorrano presupposti, ai sensi dell'art. 40, 6° comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47, successive integrazioni e/o modificazioni.

Per ogni migliore individuazione e descrizione si rimanda alla perizia di stima allegata.

Prezzo base: € 3.732.480,00

Offerta minima: € 3.100.000,00

Cauzione: pari ad almeno il 10% del prezzo offerto (in caso di importo con numeri decimali è necessario arrotondare per eccesso).

Rilancio minimo di gara: € 15.000,00

Si precisa che in fase di presentazione dell'offerta e di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

Regime fiscale: vendita soggetta ad I.V.A. oltre imposte di registro e ipo-catastali, come per legge

Visite: Le richieste di visita del bene devono essere effettuate dagli interessati tramite il sito <https://pvp.giustizia.it> mediante apposito pulsante presente all'interno dell'inserzione. Si precisa che, al fine di meglio adempiere all'incarico affidatogli, la società invita gli utenti interessati alla visita dell'immobile a far pervenire le relative richieste nel termine di sette giorni antecedenti la data della vendita.

2. CONDIZIONI E TERMINI DI PARTECIPAZIONE ALLA PROCEDURA COMPETITIVA DI VENDITA

Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge - dovranno formulare le proprie offerte irrevocabili 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. Il "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" è consultabile all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, sezione "documenti", sottosezione "portale delle vendite pubbliche".

L'offerta di acquisto (unitamente ai documenti ad essa allegati) dovrà essere depositata **entro le ore 12:00 del giorno antecedente a quello fissato per la vendita telematica**, inviandola all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacerit.it.

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.

Si fa presente che l'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà 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.

La partecipazione alla vendita non esonera i partecipanti ad effettuare a propria cura e spese le visure ipocatastali aggiornate.

L'offerta potrà essere effettuata:

- 1) Personalmente;
- 2) Da persona giuridica a mezzo del legale rappresentante munito dei necessari poteri;
- 3) Per persona da nominare ai sensi dell'art.583 cpc (il procuratore per persona da nominare deve essere avvocato);
- 4) A mezzo di procuratore speciale che, ai sensi della vigente normativa in materia, deve essere necessariamente un avvocato.

In caso di vendita di più lotti il soggetto specializzato procederà all'esame delle offerte pervenute ed alla relativa ammissione secondo l'ordine crescente del numero identificativo dei singoli lotti.

a. Condizioni di ammissibilità formale.

L'offerta d'acquisto è irrevocabile e deve contenere:

- il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà produrre la certificazione di avvenuta richiesta all'Agenzia delle Entrate del codice fiscale; se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i dati del coniuge; invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179, del codice civile, allegandola all'offerta; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare;
- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto, che non potrà essere inferiore a quanto indicato nel paragrafo 1;
- il termine per il versamento del saldo prezzo (nei limiti di quanto indicato nel presente avviso);
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- l'indicazione della data e del numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica al quale trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

All'offerta dovranno essere **allegati:**

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto indicato nel presente avviso dell'importo della **cauzione**, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- la ricevuta di pagamento dell'imposta di **bollo da euro 16,00** che può essere pagata tramite il portale dei servizi telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it> - servizio "pagamento di bolli digitali", con carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" reperibile sul sito internet pst.giustizia.it (si precisa che il relativo mancato versamento non comporta l'inammissibilità dell'offerta ma sarà segnalato dal soggetto specializzato agli organi della procedura);
- la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore") salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo;
- se il **sogetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni**, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il **sogetto 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;
- se il **sogetto 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;
- se il **sogetto offerente è una persona giuridica**, copia del documento da cui risultino i poteri dell'offerente (a mero titolo esemplificativo, visura camerale aggiornata a 6 mesi dalla presentazione, procura speciale notarile, verbale del C.d.A.);
- se **l'offerta è formulata da più persone**, copia della procura speciale notarile rilasciata dagli offerenti in favore del soggetto che sottoscrive l'offerta;
- se il **sogetto offerente è un cittadino extracomunitario**, copia del permesso di soggiorno ovvero l'indicazione dell'esistenza della condizione di reciprocità o del Trattato Internazionale tra l'Italia e il suo Stato di appartenenza che gli consente l'acquisto dell'immobile nel nostro Paese;
- se **l'offerta è formulata da più soggetti riuniti in associazione temporanea di imprese (ATI)**, copia dell'atto costitutivo nonché dichiarazione di responsabilità e garanzia solidale della mandataria per le obbligazioni assunte da tutti i mandanti;
- se l'offerta è presentata in forza di una **procura speciale notarile rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata**, copia della stessa (ad eccezione del caso di offerta per persona da nominare per cui varranno le disposizioni dell'art. 583 c.p.c.).

b. Versamento anticipato della cauzione.

L'offerente dovrà versare anticipatamente a titolo di cauzione, l'importo nella misura sopra determinata, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente del soggetto specializzato Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., recante codice IBAN IT 47 D 03268 22300 052849400442; tale importo sarà trattenuto in caso di decadenza dell'aggiudicatario ex art. 587 c.p.c.

Il bonifico, con causale "RG N. 1/2025 lotto 1, versamento cauzione", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro e non oltre il giorno precedente l'udienza di vendita telematica.

Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente e secondo la tempistica sopra indicati, l'offerta sarà considerata inammissibile.

c. Aggiudicazione

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuati tramite il portale www.astetelematiche.it solo nella data ed all'orario dell'udienza di vendita telematica, sopra indicati.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito www.astetelematiche.it, 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.

Nell'ipotesi di presentazione di **unica offerta valida** si precisa che nel caso di mancata connessione dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.

Nell'ipotesi di presentazione di **più offerte valide** si procederà con gara telematica tra gli offerenti con la modalità asincrona sul prezzo offerto più alto (anche in presenza di due o più offerte di identico importo); la gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte telematiche ed il vaglio di ammissibilità delle stesse.

Le offerte giudicate regolari abiliteranno automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara.

La gara avrà la durata di 7 (sette) giorni, dal 29/07/2025 al 05/08/2025, e terminerà alle ore 12:00.

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.

Entro il giorno successivo alla scadenza della gara, comprensiva degli eventuali prolungamenti, il **soggetto specializzato procederà all'aggiudicazione**, stilando apposito verbale (con esclusione del sabato e dei giorni festivi).

Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di gara, l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati (in ordine di priorità):

- maggior importo del prezzo offerto;
- a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata;
- a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;
- a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

In caso di mancata aggiudicazione ed al termine della gara, in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione sarà restituito ai soggetti non divenuti aggiudicatari esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione.

d. Termini di pagamento del prezzo

Il termine perentorio per il versamento del saldo prezzo, delle spese per gli oneri fiscali connessi al trasferimento della proprietà e degli onorari d'asta del soggetto specializzato incaricato della vendita è di massimo 60 giorni dall'aggiudicazione.

L'aggiudicatario dovrà pertanto procedere, entro il termine indicato nell'offerta o in mancanza nel termine massimo sopra previsto (termine in ogni caso non soggetto a sospensione feriale), al versamento delle somme sopra specificate e quantificate dal soggetto specializzato con apposita comunicazione; il relativo versamento dovrà avvenire sul conto corrente di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., recante codice IBAN IT 47 D 03268 22300 052849400442 specificando nella causale del bonifico **"RG N. 1/2025 lotto 1, saldo prezzo, spese di trasferimento e onorari d'asta"**.

Ai sensi dell'art.585 c.p.c., **entro il termine perentorio** richiamato dal precedente capoverso, l'aggiudicatario, consapevole della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, deve fornire al seguente indirizzo pec vendite@pec.astetelematiche.it le **informazioni prescritte dall'art.22 del D.Lgs. 231/2007** attraverso la compilazione del modulo che gli verrà inviato a mezzo PEC/mail.

Il mancato rispetto del termine perentorio sopra specificato o del diverso minor termine indicato dall'aggiudicatario nella propria offerta per il versamento delle somme sopra indicate, comporta la decadenza dall'aggiudicazione e la conseguente perdita della cauzione a titolo di multa, fatto espressamente salvo ogni maggior danno anche ai sensi e per gli effetti di cui agli artt. 1382 ss. c.c.

Si precisa che gli **onorari d'asta**, spettanti alla società incaricata delle operazioni di vendita, sono posti interamente a carico dell'acquirente ed il relativo ammontare sarà determinato secondo gli scaglioni di valore indicati nell'allegato "Onorari d'asta".

I beni/diritti saranno trasferiti alle condizioni di cui infra, fermo restando che Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. non rilascia alcuna garanzia in ordine all'effettiva esistenza e/o consistenza e/o qualità e/o trasferibilità del complesso di beni e di tutti i beni e/o rapporti e/o diritti e/o contratti che lo costituiscono e che verranno quindi trasferiti "visto piaciuto, rimossa ogni eccezione, nello stato di fatto e di diritto in cui si troveranno al momento della consegna del complesso di beni all'acquirente definitivo".

Si fa presente che il giudice con provvedimento motivato può sospendere le operazioni di vendita qualora ricorrano gravi e giustificati motivi o può impedire il perfezionamento della vendita quando il prezzo offerto risulti notevolmente inferiore a quello giusto, tenuto conto delle condizioni di mercato.

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 provvedimento la cancellazione delle formalità pregiudizievoli, salvo quelle non cancellabili in funzione della tipologia della procedura.

e. Trasferimento di proprietà.

Il trasferimento della proprietà avverrà mediante rogito agli atti del Notaio incaricato dal Liquidatore.

Sono a carico dell'aggiudicatario tutte le spese relative al trasferimento dell'immobile, quelle relative alla cancellazione delle ipoteche, dei pignoramenti e di ogni altro vincolo cancellabile, nonché i compensi notarili oltre IVA se dovuta.

3. PUBBLICITÀ

A cura degli organi della procedura, il presente avviso – omissis il nominativo del soggetto coinvolto nella presente procedura e di eventuali terzi - sarà pubblicato sul portale delle vendite pubbliche www.pvp.giustizia.it

A cura del soggetto specializzato, il presente avviso - omissis il nominativo del soggetto coinvolto nella presente procedura e di eventuali terzi - sarà pubblicato:

- sul sito internet www.astegiudiziarie.it - www.astetelematiche.it unitamente alla relazione peritale.

4. VARIE

I termini indicati nel presente avviso a carico degli interessati e degli offerenti devono ritenersi perentori. Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., si riserva di sospendere l'attività di vendita su espressa richiesta degli organi della procedura.

È possibile ricevere assistenza informativa contattando Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. ai seguenti recapiti:

- telefono: 0586/201480 dal lunedì al venerdì, dalle ore 09:00 alle ore 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 18:00;
- email: vendite@astegiudiziarie.it

La partecipazione alla vendita implica:

- la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati;
- l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso.

Livorno, 20/06/2025

Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.