

DISCIPLINARE DI VENDITA

Il Liquidatore Giudiziale del debitore in concordato omologato con decreto del Tribunale di Livorno n. 10/22

RILEVATO

- Che, il debitore è proprietario di un importante compendio immobiliare in Cecina, costituito da varie unità immobiliari e terreni agricoli;
- Che, il programma di liquidazione, a cui il G.D ai fallimenti ha posto il proprio visto autorizzando a procedere come ivi indicato, prevede, l'avvio di una procedura competitiva ex art. 107 l.f., per la raccolta di offerte (manifestazioni di interesse cauzionate) per la vendita unitaria del complesso di cui si tratta, a cui dar seguito, in caso positivo, ad una gara con modalità asincrona telematica, avvalendosi dei servizi offerti dall'Istituto Vendite Giudiziarie di Pisa, Livorno e Grosseto, secondo un apposito disciplinare di vendita e avviso di vendita che sarà all'uopo redatto.

DISPONE

L'avvio di una procedura competitiva pubblica, mediante modalità telematica asincrona, finalizzata alla vendita al meglio offerente il lotto di seguito descritto, alle condizioni e secondo le modalità di seguito illustrate.

SOMMARIO

A. Beni oggetto di vendita	1
1. Descrizione dei lotto	1
B. Condizioni e termini di partecipazione alla vendita	1
2. Modalità di vendita	4
3. Determinazione del prezzo di vendita	4
4. Modalità di presentazione dell'offerta	4
5. Contenuto delle offerte	4
6. Versamento della cauzione	6
C. Criteri di aggiudicazione dell'immobile	7
7. Modalità di svolgimento della gara	7
8. La deliberazione sulle offerte	7
9. Aggiudicazione provvisoria	8
10. Termini di versamento del saldo prezzo	8
11. Trasferimento del bene	8
12. Normativa antiriciclaggio	10
D. Altre disposizioni riguardanti la vendita	10
13. Pubblicità	10
14. Visite	10
15. Varie	11

A. BENI OGGETTO DI VENDITA**1. Descrizione del lotto****Lotto unico – Fabbricati e terreni siti in Cecina (LI)**

Questo lotto si compone.

- 1. Villa Adorni

Fabbricato urbano denominato "Villa Adorni", formato da quattro unità immobiliari ad euro



residenza, con resede di pertinenza. Trattasi di una costruzione a pianta pressoché quadrata posta in prossimità della pubblica via Gorizia, con accesso dal civico n. 48, che si compone di quattro unità abitative che si articolano nei tre livelli fuori terra, ed in piccola parte interrato. La superficie esterna linda complessiva è ca. 940 mq., distribuiti in 920 mq. Nei tre livelli fuori terra e sottotetto a destinazione residenziale e mq. 20 per la cantina. Valore di stima euro 2.354.720,11. Di seguito si riporta l'identificazione catastale al Catasto dei Fabbricati del Comune di Cecina (LI).

Fg.	Part.	Sub.	Cat.	Classe	Vani	Rendita	Stato
5	39	604	A/7	1	16	3.594,54	Occupata dal debitore
5	39	605	A/2	1	4	340,86	Occupata dal debitore
5	39	606	A/2	1	5	426,08	Libero / ma attualmente destinata att. Impresa
5	39	607	A/2	1	5	426,08	Locata, scad. 01.02.26

- 2. Sala Carrozze

Il fabbricato, la cui denominazione ne rileva l'origine, fungeva quale rimessa delle carrozze e stalla per i cavalli e oggi all'interno della stessa sono ancora ben visibili i richiami che testimoniano la funzione. Il fabbricato è a forma rettangolare e si sviluppa parte un solo piano fuori terra e parte sul lato nord-est, che si articola su due livelli. L'edificio misura una superficie esterna linda di ca. 270 mq. È stimato in euro 657.697,69. Di seguito si riporta l'identificazione catastale al Catasto dei Fabbricati del Comune di Cecina (LI)

Fg.	Part.	Sub.	Cat.	Classe	Vani	Rendita	Stato
5	40	603	A/2	1	9,5	809,55	Locata, scad. 31.10.28

- 3. Piccionaia

Il fabbricato è a pianta rettangolare disposta in modo parallelo alla pubblica Via Gorizia, si sviluppa con due locali al piano terra e al primo piano, nelle torrette poste ai lati, di sicura originaria funzione di «piccionaia» con altri due locali di sgombro. Il fabbricato misura una superficie linda esterna di 81 mq. È stimato in euro 197.309,31. Di seguito si riporta l'identificazione catastale al Catasto dei Fabbricati del Comune di Cecina (LI).

Fg.	Part.	Sub.	Cat.	Classe	Vani	Rendita	Stato
5	40	602	A/2	1	3,5	298,25	Libero / ma attualmente destinata att. Impresa del debitore

- 4. Frantoio

Questo fabbricato si presenta in forma rettangolare ed al suo interno conserva le caratteristiche che ne giustificano la funzione originaria e, tra queste, un frantoio con macina in pietra per la produzione di olio con spremitura a freddo delle olive. Sviluppa una superficie esterna di ca. 215 mq. È stimato in euro 380.612,09. Di seguito si riporta l'identificazione catastale al Catasto dei Fabbricati del Comune di Cecina (LI).

Fg.	Part.	Sub.	Cat.	Classe	Vani	Rendita	Stato
5	38	602	A/2	4	3	395,09	Libero / ma attualmente destinata att. Impresa del debitore
5	38	603	C/2	2	141 mq	249,76	Libero / ma attualmente destinata att. Impresa del debitore

- 5. Querciaia

Questo fabbricato si presenta in forma rettangolare comprende due unità abitative e sviluppa una superficie esterna di ca. 102 mq. È stimato in euro 248.463,57. Di seguito si riporta l'identificazione catastale al Catasto dei Fabbricati del Comune di Cecina (LI).

Fg.	Part.	Sub.	Cat.	Classe	Vani	Rendita	Stato
5	132	601	A/2	4	2,5	329,24	Libero / ma attualmente destinata att. Impresa del debitore
5	132	602	A/2	4	2,5	329,24	Libero / ma attualmente destinata att. Impresa del debitore

- 6. Piscina

All'interno del terreno individuato alla particella 124 è presente una piscina a forma rettangolare. Sviluppa una superficie esterna londa di ca. 225 mq. È stimata in euro 81.197,25. Il presente manufatto allo stato non è riportato al Catasto dei Terreni e Fabbricati. Attualmente la piscina è destinata all'attività d'impresa ricettizia.

- 7. Terreni agricoli

Il complesso fondiario, nelle attuali risultanze catastali, sviluppa una superficie complessiva di 152.099 mq. Ha una forma compatta, a carattere geometrico rettangolare, e si dispone tra la Via Gorizia (lato ovest) e il torrente dell'Acquerta (lato est), La strada vicinale del vecchio cimitero (lato nord), ed altre proprietà agricole (lato sud). Inoltre, comprende una porzione sul lato opposto della Via Gorizia. L'intero complesso di terreni si presenta con andamento pressoché pianeggiante, con un leggero declivio da nord verso sud, pendenza che si accentua nella porzione che degrada in direzione est verso il torrente. I terreni sono stimati complessivamente in euro 780.000,00. Di seguito si riporta l'identificazione catastale al Catasto dei Terreni del Comune di Cecina (LI).

Fg.	Part.	Tip.	Mq	Stato
5	124	Uliveto	10.500 per porzione	Libero / ma attualmente destinata att. Impresa del debitore
5	125	Uliveto	817	Libero / ma attualmente destinata att. Impresa del debitore
5	50	Uliveto	73.245	Libero / ma attualmente destinata att. Impresa del debitore
5	54	Uliveto	1.104 per porzione	Libero / ma attualmente destinata att. Impresa del debitore
5	41	Uliveto	570 per porzione	Libero / ma attualmente destinata att. Impresa del debitore
5	70	Uliveto	44 per porzione	Libero / ma attualmente destinata att. Impresa del debitore
5	46	Seminativo	2.340	Libero / ma attualmente destinata att. Impresa del debitore
5	36	Bosco C	1.870	Libero / ma attualmente destinata att. Impresa del debitore
5	44	Bosco C	6.040	Libero / ma attualmente destinata att. Impresa del debitore
5	54	Bosco C	32.986 per porzione	Libero / ma attualmente destinata att. Impresa del debitore
5	70	Bosco C	1.100	Libero / ma attualmente destinata att. Impresa del debitore
5	75	Bosco A	5.010	Libero / ma attualmente destinata att. Impresa del debitore
5	42	Parco	3.090	Libero / ma attualmente destinata att. Impresa del debitore
5	71	Parco	1.500	Libero / ma attualmente destinata att. Impresa del debitore
5	72	Parco	1.550	Libero / ma attualmente destinata att. Impresa del debitore
5	124	Parco	3.397 per porzione	Libero / ma attualmente destinata att. Impresa del debitore
5	41	Frutteto	2.750	Libero / ma attualmente destinata att. Impresa del debitore
5	70	Orto Irriguo	1.056	Libero / ma attualmente destinata att. Impresa del debitore
5	69	Prato	2.990	Libero / ma attualmente destinata att. Impresa del debitore
5	37	Parcheggio	1.340	Libero / ma attualmente destinata att. Impresa del debitore
			2.850	Attualmente destinata att. Impresa

Aree Residuali (corti) che comprendono tutte quelle aree che sono presenti intorno ai fabbricati inseriti nei mappali ai nn. 38-39-40 con esclusione del mappale 132

Per ulteriori dettagli e informazioni in merito a questo immobile si rinvia alla lettura integrale sia della perizia di stima allegate.

B. CONDIZIONI E TERMINI DI PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA**2. Modalità di vendita**

- 2.1. La vendita si svolgerà con gara, da effettuarsi, in caso di presenza di offerte, con modalità telematica asincrona mediante rilanci compiuti nell'ambito di un lasso temporale con termine alle ore 12:00 del settimo giorno successivo a quello di avvio della gara. Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 (quindici) minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata automaticamente di ulteriori 15 (quindici) minuti per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci e così sino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento.
- 4.1. Per lo svolgimento della vendita telematica ci si avvarrà dei servizi offerti dall' **dall'Istituto Vendite Giudiziarie Pisa Livorno Grosseto**, che fornirà assistenza specializzata finalizzata all'effettuazione e partecipazione alle aste telematiche.

3. Determinazione del prezzo di vendita

- 3.1. Il prezzo base è ad **euro 3.395.750,00**, oltre imposte di legge. Il prezzo minimo è di euro 2.820.000,00, oltre imposte di legge.

4. Modalità di presentazione dell'offerta

- 4.1. Gli interessati potranno presentare le loro offerte che si riterranno valide solo se saranno almeno pari al 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 <https://ivgpisa.fallcoaste.it/>.
- 4.2. 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 IVG Pisa, Livorno Grosseto che rimanda al portale del Ministero.
- 4.3. 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.
- 4.4. L'offerta può essere presentata da qualsiasi soggetto, escluso il debitore o il comproprietario, personalmente o tramite 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.
- 4.5. 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.
- 4.6. 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.

5. Contenuto delle offerte

- 5.1. 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.

5.2. All'offerta dovranno essere allegati:

- (a) copia del documento d'identità e 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 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 congiunta 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;

5.3. L'offerta può essere presentata da qualsiasi soggetto, escluso il fallito, personalmente o mezzo di 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..

5.4. 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.

5.5. 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 Giudiziale, 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.

5.6. L'offerente deve procedere al **pagamento del bollo dovuto per legge** (attualmente pari ad euro 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.

5.7. **In caso di mancato versamento del bollo** l'offerta sarà comunque ammissibile e l'offerente potrà regolarmente partecipare alla gara. In tal caso, lo scrivente segnalerà il mancato assolvimento dell'onere tributario alla Cancelleria per consentire l'avvio della procedura di accertamento. A tal fine, il sottoscritto provvederà ad inviare alla Cancelleria, 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 di andrà ad 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.

6. Versamento della cauzione

6.1. L'offerente dovrà versare a titolo di cauzione una somma non inferiore al dieci per cento (10%) del prezzo offerto (e non del prezzo base), esclusivamente tramite bonifico bancario sul "conto corrente" intestato all'Istituto Vendite Giudiziarie S.r.l., IBAN: IT74L0503414011000000008108. Si precisa che ai fini del versamento della cauzione il bonifico deve essere unico - un solo bonifico per l'intero importo versato a titolo di cauzione - ed effettuato esclusivamente mediante prelievo da conto corrente (nel senso che i soldi versati a titolo di cauzione devono essere depositati su un conto corrente e da lì va effettuato il bonifico; **non è consentito** effettuare il bonifico con utilizzo di contanti (portati allo sportello bancario o postale) o con carta di credito/debito).

6.2. Il bonifico, con causale "*versamento cauzione*" (senza ulteriori specificazioni di dati identificativi della procedura: né numero né anno di ruolo), dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente all'udienza di vendita telematica. È quindi onere

dell'offerente acquisire presso la propria banca le opportune informazioni in ordine alla tipologia e alle modalità di bonifico che garantiscano che questo sia accreditato sul conto corrente cauzioni entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica. Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica non venga riscontrato l'accrédito delle somme sul conto corrente cauzioni intestato al Tribunale di Livorno secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.

- 6.3. La suddetta cauzione verrà imputata in conto prezzo in caso di aggiudicazione, ovvero restituita all'offerente nel caso di esclusione dello stesso dalla procedura di aggiudicazione. **La restituzione avverrà esclusivamente a mezzo bonifico bancario sul conto corrente di provenienza da parte del gestore del conto unico previa autorizzazione del Liquidatore.**

C. CRITERI DI AGGIUDICAZIONE DELL'IMMOBILE

7. Modalità di svolgimento della gara

- 7.1. La partecipazione degli offerenti alla vendita telematica avrà luogo tramite l'area riservata del sito del gestore della vendita telematica indicato nell'avviso di vendita, accedendo alla stessa con le credenziali personali.
- 7.2. Alla data e all'ora prevista per l'apertura della procedura di vendita telematica asincrona:
- (a) sarà verificata la validità delle offerte formulate, intesa come completezza delle informazioni richieste e dei documenti da allegare necessariamente;
 - (b) sarà verificata la regolarità della cauzione versata, basandosi sui dati messi a disposizione dal gestore della vendita all'interno della piattaforma di vendita telematica a partire dall'orario di inizio delle operazioni di vendita;
 - (c) saranno dichiarate ammissibili le offerte valutate regolari, procedendo all'apertura della gara;
 - (d) saranno dichiarate inefficaci o inammissibili le offerte non conformi a quanto disposto in questo disciplinare di vendita.
- 7.3. Nell'ipotesi di presentazione di più offerte valide si aprirà la gara telematica tra gli offerenti. Gli offerenti potranno effettuare rilanci attraverso la procedura telematica messa a disposizione dal gestore della vendita. In questo caso, l'offerta minima in aumento è pari ad euro **10.000,00**.
- 7.4. 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 Giudiziale l'elenco dei rilanci e di coloro che li hanno effettuati.
- 7.5. Al termine della gara, si provvederà all'aggiudicazione al miglior offerente, entro il giorno immediatamente successivo alla scadenza.
- 7.6. Salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile.

8. La deliberazione sulle offerte

- 8.1. La deliberazione sulle offerte avverrà con le seguenti modalità:

8.1.1. In caso di **offerta unica**:

- (a) Qualora in uno qualsiasi degli esperimenti di vendita sia stata proposta un'unica offerta pari o superiore al prezzo base, essa è senz'altro accolta.

8.1.2. In caso di **pluralità di offerte**:

8.1.2.1. qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà alla gara sulla base della offerta più alta secondo quanto previsto nel presente disciplinare di vendita;

8.1.2.2. se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni alla gara da parte degli offerenti, si dispone l'aggiudicazione a favore di colui che abbia proposto l'offerta più vantaggiosa (nell'individuare l'offerta più vantaggiosa, si terrà sempre conto del prezzo ma, a parità di prezzo, sarà prescelta l'offerta che preveda il versamento del saldo nel più breve tempo possibile, ovvero, in subordine, quella cui sia allegata la cauzione di maggiore entità; infine, nel caso di una pluralità di offerte identiche quanto a prezzo offerto, tempo di pagamento e importo della cauzione, si provvederà all'aggiudicazione all'offerente che per primo ha effettuato il deposito);

8.1.2.3. quando all'esito della gara tra gli offerenti, ovvero, nel caso di mancata adesione alla gara, all'esito della comparazione delle offerte depositate, l'offerta più alta ovvero la più vantaggiosa risulti pari al prezzo base il bene è senz'altro aggiudicato.

8.2. Il Liquidatore Giudiziale provvederà quindi all'aggiudicazione al miglior offerente, al più tardi, entro il giorno immediatamente successivo alla scadenza della gara.

8.3. Non saranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara.

8.4. All'esito della gara, in caso di più offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito dal gestore della vendita al soggetto offerente che non si sia reso aggiudicatario. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul medesimo conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione. Per tale ragione, la restituzione non necessita di un provvedimento autorizzativo del Giudice Delegato.

8.5. Nell'ipotesi in cui il proponente abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al Liquidatore Giudiziale nei tre giorni successivi alla vendita il nome del soggetto per il quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile, rilasciata in data anteriore alla vendita stessa.

9. Termini di versamento del saldo prezzo

9.1. Il saldo prezzo, nonché degli ulteriori oneri, diritti, spese e imposte dovute dall'aggiudicatario (il cui importo sarà tempestivamente comunicato dal Liquidatore Giudiziale successivamente all'aggiudicazione), dovranno essere versati entro il massimo di 120 giorni dalla data di aggiudicazione (non prorogabile e non soggetto a sospensione feriale dei termini) ovvero entro il minor tempo indicato nell'offerta, mediante bonifico sul conto corrente intestato all'Istituto Vendite Giudiziarie S.r.l., IBAN: IT74L0503414011000000008108.

9.2. In ogni caso di mancato versamento di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo del prezzo, sia a titolo di oneri accessori) entro il termine indicato nell'offerta, il Giudice Delegato (cui

dovranno essere rimessi gli atti a cura del Liquidatore Giudiziale) entro tre giorni dalla scadenza del termine del versamento) dichiarerà la decadenza dell'aggiudicazione con incameramento della cauzione.

- 9.3. Non saranno prese in considerazione richieste di proroga di detto termine in qualunque modo motivato, trattandosi di un termine perentorio.

10. Trasferimento del bene

10.1. Il compendio aziendale sarà trasferito all'aggiudicatario mediante atto pubblico da stipularsi presso un notaio appartenente al Distretto Notarile di Livorno e con studio ubicato nel Comune di Livorno.

La scelta del notaio è rimessa all'aggiudicatario su cui gravano, in via esclusiva, i relativi costi;

10.2. Sull'aggiudicatario grava altresì, oltre al costo per gli onorari spettanti al notaio, **ogni altro onere** connesso al trasferimento dell'azienda (a titolo di esempio i costi da sostenere per eseguire eventuali volture), così come il compenso spettante all'IVG.

10.3. Riguardo alle spese di trasferimento si fa presente che tutte le spese relative alle formalità della trascrizione e voltura dell'atto di trasferimento, 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.

10.4. Sono definitivamente a carico dell'aggiudicatario, oltre agli onorari notarili i rimborsi spese ed anticipazioni dovuti per le formalità di trasferimento, nonché ogni altra spesa che si dovesse rendere necessaria per la stipula del rogito notarile al momento del trasferimento del bene.

10.5. L'importo complessivo delle imposte e tasse relativo al trasferimento dei beni è stabilito in via provvisoria dallo scrivente e dovrà essere versato dall'aggiudicatario entro il termine e con le modalità indicate per il saldo prezzo. L'eventuale eccedenza rispetto alle imposte e tasse determinate in sede di atto pubblico sarà restituita all'aggiudicatario successivamente alla stipula dell'atto pubblico a seguito di apposito mandato di pagamento emesso dall'Ill.mo Sig. Giudice Delegato. Mentre, le eventuali ulteriori somme che si dovessero rendere necessarie a titolo di imposte e tasse oltre a quelle preventivate dallo scrivente dovranno essere versate dall'aggiudicatario contestualmente alla stipula dell'atto pubblico a mani del notaio rogante. In caso di mancato assolvimento l'aggiudicatario sarà ritenuto inadempiente e quindi la decadenza dell'aggiudicazione (si rinvia anche al punto n. 10.8).

10.6. Il saldo prezzo, nonché degli ulteriori oneri, diritti, spese e imposte dovute dall'aggiudicatario (il cui importo sarà tempestivamente comunicato dal Liquidatore Giudiziale successivamente all'aggiudicazione), dovranno essere versati entro il massimo di 120 giorni dalla data di aggiudicazione (non prorogabile e non soggetto a sospensione feriale dei termini) ovvero entro il minor tempo indicato nell'offerta, mediante bonifico sul conto corrente intestato all'Istituto Vendite Giudiziarie S.r.l., IBAN: IT74L0503414011000000008108.

10.7. 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..

10.8. 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 nuovamente 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 Giudiziale.

10.9. 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, i quali saranno cancellati dal notaio rogante, previa autorizzazione del G.D., a cure e spese dell'aggiudicatario.

11. Normativa antiriciclaggio

11.1. In sede di atto notarile, l'aggiudicatario dovrà rendere, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, le informazioni prescritte dall'art. 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231.

D. ALTRE DISPOSIZIONI RIGUARDANTI LA VENDITA

13. Pubblicità

13.1 Della vendita sarà data pubblica notizia mediante:

- (a) pubblicazione dell'avviso di vendita e del disciplinare di vendita sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia, almeno 60 giorni prima del termine di presentazione delle offerte per la vendita senza incanto;
- (b) pubblicazione dell'avviso di vendita, del disciplinare di vendita e delle relazioni di stima, almeno 60 giorni prima del termine di presentazione delle offerte per la vendita senza incanto sul sito Internet www.ivgpisalivornogrosseto.com, regolarmente iscritto nell'apposito elenco Ministeriale);
- (c) pubblicità di almeno 45 giorni sui siti convenzionati con IVG Pisa, Livorno e Grosseto;
- (d) pubblicità notizia sul sito Astegiudiziarie.it almeno 60 giorni prima
- (e) pubblicazione di un avviso sul quotidiano Il Tirreno, Livorno e Pisa, e su enti e tribunali.it per un termine non inferiore a 45 giorni prima del termine di presentazione delle offerte per la vendita senza incanto (o altro quotidiano a seconda della localizzazione dell'immobile);
- (f) pubblicità per almeno 45 giorni prima sui siti convenzionati con Astegiudiziarie In linea S.p.A.
- (g) campagna Social MediaMarketing con Astegiudiziarie In linea S.p.A. per almeno 45 giorni

14. Visite

14.1 Per ulteriori informazioni inerenti alla vendita e per visitare gli immobili è possibile rivolgersi nonché l'Istituto Vendite Giudiziarie Pisa Livorno Grosseto ai seguenti recapiti:

- telefono al numero: 050 554790;
- Mail: ivgpisa@astagiudiziaria.com
- PEC: ivgpisa@pec.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 di ciascun bene in pubblicità sul sito www.ivgpisalivornogrosseto.com

15 Varie

15.1 L'acquisto mediante pubblica gara presenta alcune peculiarità che coloro che sono intenzionati a parteciparvi sono tenuti a conoscere.

15.2 La partecipazione alla gara comporta, da parte degli offerenti e degli aggiudicatari, l'accettazione incondizionata delle seguenti circostanze:

- (a) aver preso visione della relazione di stima, dell'avviso di vendita e del disciplinare di vendita (documenti che potranno essere visionati, oltre che in Cancelleria e presso lo Studio del Liquidatore Giudiziale, 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 al bene immobile oggetto della vendita;
- (b) 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;
- (c) 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;
- (d) 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;
- (e) i beni vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie, da trascrizioni di pignoramenti e sequestri conservativi che saranno cancellati a cura del notaio rogante, con oneri e spese a carico dell'aggiudicatario, previa autorizzazione del Giudice Delegato. 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;
- (f) la partecipazione alla vendita e gara non esonerà gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali prima della partecipazione o ad eseguire altre verifiche con propri tecnici di fiducia;
- (g) 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;

- (h) 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;
- (i) poiché la vendita è eseguita nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova, sono a carico dell'aggiudicatario tutte le spese di rimozione e smaltimento delle attrezzature, mobili e altri rifiuti che dovessero rimanere all'interno degli immobili nonché tutte le opere che dovranno essere sostenute per il relativo ripristino. Nessuna rivalsa potrà quindi essere effettuata sulla procedura fallimentare, per qualsivoglia ragione o titolo, rispetto ai costi che l'aggiudicatario dovrà sostenere al riguardo;
l'attività d'impresa svolta dal debitore non è compatibile con la procedura di concordato da questa avanzata, ragione per cui è da ritersi sospesa. Tale attività potrà essere ripresa solo in seguito a un nuovo accordo che potrà essere raggiunto con l'aggiudicatario del complesso immobiliare, senza che possa costituire alcun obbligo a carico dell'aggiudicatario stesso.

15.3 Non sono dovute spese di intermediazione, se non gli onorari spettanti all'IVG pari al 2,5% del prezzo di aggiudicazione, oltre Iva.

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

Livorno, 29 ottobre 2025

Il Liquidatore giudiziale
Dott. Enrico Carella

