

N. Fall. 115/2015



ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE DI LIVORNO

Il Giudice delegato dott. Massimo Orlando,

vista l'istanza che precede, nel fallimento 115/2015 di **COSTRUIRE S.R.L. IN LIQUIDAZIONE**,

curatore dott. **FEDERICO MONTANELLI**

esaminati gli atti,

Comitato dei Creditori: Dott. **Ghelli Stefano** – Sig. **Baldazzi Alfonso** - **C.b.i. Conduzione Beni Immobili Srl**

ooo

Il Giudice Delegato Dott. Massimo Orlando,

- visto il programma di liquidazione e il relativo supplemento predisposto dal Curatore, approvato ed autorizzato;
- viste le perizie di valutazione degli immobili di pertinenza del fallimento predisposte dal Geom. Alberto Ulivieri;
- ritenuto opportuno procedere alla individuazione delle modalità e condizioni di vendita degli immobili;

o r d i n a

la vendita al miglior offerente degli immobili di proprietà della società fallita alle condizioni e con le modalità di seguito meglio descritte, rimandando per quanto di seguito non disciplinato alle “*Istruzioni per i delegati alle vendite nelle procedure esecutive immobiliari*” predisposte dai Giudici dell’Esecuzione del Tribunale di Livorno e pubblicate nel sito del Tribunale nella sezione “*Direttive dei Giudici dell’Esecuzione*”.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



1. Descrizione dei beni	3
Lotto n. 3	3
Lotto n° 5	4
Lotto n° 6	4
Lotto n° 29	5
Lotto n° 30	6
Lotto n° 31	6
Lotto n° 32	7
Lotto n° 33	8
Lotto n° 34	8
2. Condizioni e termini di partecipazione:.....	9
2.1 Modalità di vendita.....	9
2.2 Determinazione del prezzo di vendita	9
2.3 Modalità di partecipazione	11
2.4 Contenuto delle offerte.....	11
2.5 Versamento anticipato della cauzione.....	13
3. Criteri di aggiudicazione dell'immobile.....	13
3.1 Modalità di svolgimento della gara	13
3.2 Deliberazione sulle offerte.....	14
3.3 Aggiudicazione provvisoria.....	15
3.4 Termini di versamento del saldo prezzo	15
4. Pubblicità.....	15
5. Visite.....	16
6. Varie.....	16



1. Descrizione dei beni

I beni immobili sono analiticamente descritti nelle relazioni di stima redatte dal Geometra Alberto Ulivieri, perito della Procedura, che risalgono al momento della stesura delle stesse; alle stesse relazioni e relativi addendum si rinvia anche per l'individuazione di eventuali oneri, vincoli e pesi, servitù attive o passive gravanti sugli immobili oggetto di vendita a qualsiasi titolo, anche di natura fiscale e urbanistica. Le relazioni di stima, gli allegati planimetrici e fotografici ed eventuali altri documenti sono disponibili sul sito internet www.astetelematiche.it, www.astegiudiziarie.it, www.tribunale.livorno.it nonché sul sito www.pvp.giustizia.it, e/o possono essere richiesti al Curatore.

Lotto n. 3

Descrizione:

Appartamento ad uso civile abitazione posto nel Comune di Cecina, nel complesso immobiliare "La Magona di Cecina", al piano primo del fabbricato di Via dei Montanini n. 3, scala C, (contraddistinto dal n. 30) composto da ingresso, ripostiglio, ampio soggiorno pranzo con angolo cottura, disimpegno notte, camera matrimoniale con bagno privato, cameretta, bagno, per una superficie di circa mq. 97; terrazza abitabile per una superficie di circa mq. 14; **locale autorimessa** al piano interrato (autorimessa n. 30) per una superficie di circa mq. 21.

Identificazione catastale: al Catasto fabbricati del Comune di Cecina l'immobile risulta essere così identificato: Foglio n. 28, particella n. 5, subalterno 730, categoria A/2 di classe 2°, consistenza 5 vani, rendita € 490,63 (l'appartamento), al Foglio n. 28, particella n. 5, subalterno 697, categoria C/6 di classe 3°, consistenza mq. 21., rendita € 61,82 (locale autorimessa).

Conformità catastale e urbanistica

Appartamento:

nella relazione di stima dell'esperto stimatore si evidenzia che la planimetria catastale dell'appartamento per civile abitazione risulta pressoché conforme allo stato di fatto del bene ad eccezione di alcune lievi difformità murarie sanabili ai sensi della normativa vigente.

Locale autorimessa:

nella relazione di stima dell'esperto stimatore si evidenzia che il locale autorimessa non è attualmente utilizzabile come autorimessa o ricovero natanti e simili a causa della mancanza del Certificato di Prevenzione Incendi.



Regime Fiscale: Vendita esente IVA, soggetta a Imposta di Registro.

Stato di possesso: l'immobile è libero.

Lotto n° 5

Descrizione:

Appartamento per civile abitazione posto al piano secondo del fabbricato ubicato nel Comune di Cecina, località la Magona, in Via dei Montanini n. 19, scala A (appartamento n. 34), composto da soggiorno pranzo con angolo cottura, ripostiglio, disimpegno notte, tre camere, bagno, altro ripostiglio, oltre a **locale autorimessa** al piano interrato (autorimessa n. 7) per una superficie di circa mq 17.

Identificazione catastale: al Catasto fabbricati del Comune di Cecina l'immobile risulta essere così identificato: Foglio n. 28, particella n. 5, subalterno 741, categoria A/2 di classe 2°, consistenza 5 vani, rendita € 490,63 (l'appartamento), al Foglio n. 28, particella n. 5, subalterno 674, categoria C/6 di classe 3°, consistenza mq. 17., rendita € 50,04 (locale autorimessa).

Conformità catastale e urbanistica

Appartamento:

nella relazione di stima dell'esperto stimatore si evidenzia che lo stato di fatto dell'appartamento accertato è conforme allo stato legittimo rappresentato negli elaborati dello stato finale allegati alla dichiarazione di fine lavori.

Per maggiori dettagli si rimanda alla relazione di stima dell'esperto stimatore.

Locale autorimessa:

nella relazione di stima dell'esperto stimatore si evidenzia che il locale autorimessa non è attualmente utilizzabile come ricovero auto o ricovero natanti e simili a causa della mancanza del Certificato di Prevenzione Incendi.

Regime Fiscale: Vendita esente IVA, soggetta a imposta di registro.

Stato di possesso: l'immobile è occupato.

Lotto n° 6

Descrizione:

Appartamento per civile abitazione posto al piano secondo del fabbricato ubicato nel Comune di Cecina, località la Magona, in Via dei Montanini n. 3, scala C (appartamento n. 49), composto da ingresso, ripostiglio, soggiorno pranzo con lato cottura, disimpegno notte, camera matrimoniale con



bagno privato, camera, bagno; **locale autorimessa** al piano interrato (autorimessa n. 33) per una superficie di circa mq. 25.

Identificazione catastale: al Catasto fabbricati del Comune di Cecina l'immobile risulta essere così identificato: Foglio n. 28, particella n. 5, subalterno 751, categoria A/2 di classe 2°, consistenza 5 vani, rendita € 490,63 (l'appartamento), al Foglio n. 28, particella n. 5, subalterno 661, categoria C/6 di classe 3°, consistenza mq. 25., rendita € 73,60 (locale autorimessa).

Conformità catastale e urbanistica

Appartamento:

nella relazione di stima dell'esperto stimatore si evidenzia che lo stato di fatto dell'appartamento accertato è conforme allo stato legittimo rappresentato negli elaborati dello stato finale allegati alla dichiarazione di fine lavori, ad eccezione di alcune lievi difformità murarie sanabili ai sensi della normativa vigente.

Per maggiori dettagli si rimanda alla relazione di stima dell'esperto stimatore.

Locale autorimessa:

nella relazione di stima dell'esperto stimatore si evidenzia che il locale autorimessa non è attualmente utilizzabile come ricovero auto o ricovero natanti e simili a causa della mancanza del Certificato di Prevenzione Incendi.

Regime Fiscale: Vendita esente IVA, soggetta a imposta di registro.

Stato di possesso: l'immobile è libero.

Lotto n° 29

Descrizione:

Appartamento per civile abitazione, con ingresso indipendente, ubicato nel Comune di Ponsacco, località Val di Cava, in Via Calamandrei n. 5/3. L'appartamento si sviluppa su due piani (terra e primo) ed è composto al piano terra da ampio soggiorno, cucina abitabile, antibagno, bagno e corte esclusiva sia sul fronte che sul retro; al piano primo da disimpegno, due bagni e tre camere due delle quali con balcone. Di pertinenza un **locale autorimessa** ed una **cantina** al piano interrato.

Identificazione catastale: Catasto Fabbricati del Comune di Ponsacco, Appartamento: Foglio 5, particella 988, subalterno 38, categoria A/2 di classe 1°, consistenza 7,5 vani, rendita € 794,05. Locale Autorimessa: Foglio 5, particella 988, subalterno 72, categoria C/6 di classe 1°, consistenza 20 mq, rendita € 92,96. Locale Cantina: Foglio 5, particella 988, subalterno 71, categoria C/2 di classe 1°, consistenza 14 mq, rendita € 27,48.



Conformità catastale e urbanistica

Nella relazione di stima dell'esperto stimatore, a cui si rimanda per maggiori dettagli, sono evidenziate alcune irregolarità dal punto di vista dell'abitabilità/agibilità.

I locali autorimessa e cantina, ubicati al piano interrato sono attualmente inagibili ed inutilizzabili a causa della mancanza del Certificato Prevenzione Incendi (maggiori dettagli sono indicati nella relazione dell'esperto stimatore).

Regime Fiscale: Vendita esente IVA, soggetta a imposta di registro.

Stato di possesso: l'immobile è libero.

Lotto n° 30

Descrizione:

Appartamento per civile abitazione posto al piano primo del fabbricato ubicato nel Comune di Ponsacco, località Val di Cava, in Via Calamandrei n. 5/4 scala D, a destra per chi da detta via guardi la facciata principale del fabbricato, composto da ampio soggiorno con balcone, cucina, disimpegno, ripostiglio, bagno, disimpegno notte, due camere entrambe con balcone, bagno. Di pertinenza un **locale autorimessa** ed una **cantina** al piano interrato.

Identificazione catastale: Catasto Fabbricati del Comune di Ponsacco, Appartamento: Foglio 5, particella 988, subalterno 40, categoria A/2 di classe 1°, consistenza 5,5 vani, rendita € 582,31. Locale autorimessa: Foglio 5, particella 988, subalterno 73, categoria C/6 di classe 1°, consistenza 14 mq, rendita € 65,07. Locale cantina: Foglio 5, particella 988, subalterno 89, categoria C/2 di classe 1°, consistenza 15 mq, rendita € 29,44.

Conformità catastale e urbanistica

Nella relazione di stima dell'esperto stimatore, a cui si rimanda per maggiori dettagli, sono evidenziate alcune irregolarità dal punto di vista dell'abitabilità/agibilità.

I locali autorimessa e cantina, ubicati al piano interrato sono attualmente inagibili ed inutilizzabili a causa della mancanza del Certificato Prevenzione Incendi (maggiori dettagli sono indicati nella relazione dell'esperto stimatore).

Risulta altresì da sanare e modificare al Comune di Ponsacco l'assegnazione dell'autorimessa (maggiori dettagli sono indicati nella relazione dell'esperto stimatore).

Regime Fiscale: Vendita esente IVA, soggetta a imposta di registro.

Stato di possesso: l'immobile è libero.

Lotto n° 31

Descrizione:

Appartamento per civile abitazione posto al piano secondo del fabbricato ubicato nel Comune di Ponsacco, località Val di Cava, in Via Calamandrei n. 5/4 scala D, a sinistra per chi da detta Via guardi la facciata principale del fabbricato, composto da soggiorno con lato cottura, disimpegno, due camere, bagno e due balconi. Di pertinenza un **locale autorimessa** al piano interrato.

Identificazione catastale: Catasto Fabbricati del Comune di Ponsacco, Appartamento: Foglio 5, particella 988, subalterno 42, categoria A/2 di classe 1°, consistenza 3,5 vani, rendita € 370,56. Locale autorimessa: Foglio 5, particella 988, subalterno 74, categoria C/6 di classe 1°, consistenza 16 mq, rendita € 74,37.

Conformità catastale e urbanistica

Nella relazione di stima dell'esperto stimatore, a cui si rimanda per maggiori dettagli, sono evidenziate alcune irregolarità dal punto di vista dell'abitabilità/agibilità.

I locali autorimessa e cantina, ubicati al piano interrato sono attualmente inagibili ed inutilizzabili a causa della mancanza del Certificato Prevenzione Incendi (maggiori dettagli sono indicati nella relazione dell'esperto stimatore).

Risulta altresì da sanare e modificare al Comune di Ponsacco l'assegnazione dell'autorimessa (maggiori dettagli sono indicati nella relazione dell'esperto stimatore).

Regime Fiscale: Vendita esente IVA, soggetta a imposta di registro.

Stato di possesso: l'immobile è libero.

Lotto n° 32

Descrizione:

Appartamento per civile abitazione posto al piano secondo del fabbricato ubicato nel Comune di Ponsacco, località Val di Cava, in Via Calamandrei n. 5/4 scala D, a destra per chi da detta via guardi la facciata principale del fabbricato, composto da ampio soggiorno con balcone, cucina, disimpegno, ripostiglio, bagno, disimpegno notte, due camere entrambe con balcone, bagno. Di pertinenza un **locale autorimessa** al piano interrato.

Identificazione catastale: Catasto Fabbricati del Comune di Ponsacco, Appartamento: Foglio 5, particella 988, subalterno 41, categoria A/2 di classe 1°, consistenza 5,5 vani, rendita € 582,31. Locale autorimessa: Foglio 5, particella 988, subalterno 67, categoria C/6 di classe 1°, consistenza 25 mq, rendita € 116,20.

Conformità catastale e urbanistica



Nella relazione di stima dell'esperto stimatore, a cui si rimanda per maggiori dettagli, sono evidenziate alcune irregolarità dal punto di vista dell'abitabilità/agibilità.

I locali autorimessa e cantina, ubicati al piano interrato sono attualmente inagibili ed inutilizzabili a causa della mancanza del Certificato Prevenzione Incendi (maggiori dettagli sono indicati nella relazione dell'esperto stimatore).

Regime Fiscale: Vendita esente IVA, soggetta a imposta di registro.

Stato di possesso: l'immobile è libero.

Descrizione:

Lotto n° 33

Appartamento per civile abitazione posto al piano terzo del fabbricato ubicato nel Comune di Ponsacco, località Val di Cava, in Via Calamandrei n. 5/4 scala D, a sinistra per chi da detta Via guardi la facciata principale del fabbricato, composto da soggiorno con lato cottura, disimpegno, due camere, bagno e due balconi. Di pertinenza un **locale autorimessa** al piano interrato.

Identificazione catastale: Catasto Fabbricati del Comune di Ponsacco Appartamento: Foglio 5, particella 988, subalterno 44, categoria A/2 di classe 1°, consistenza 3,5 vani, rendita € 370,56. Locale autorimessa: Foglio 5, particella 988, subalterno 69, categoria C/6 di classe 1°, consistenza 16 mq, rendita € 74,37.

Conformità catastale e urbanistica

Nella relazione di stima dell'esperto stimatore, a cui si rimanda per maggiori dettagli, sono evidenziate alcune irregolarità dal punto di vista dell'abitabilità/agibilità.

I locali autorimessa e cantina, ubicati al piano interrato sono attualmente inagibili ed inutilizzabili a causa della mancanza del Certificato Prevenzione Incendi (maggiori dettagli sono indicati nella relazione dell'esperto stimatore).

Regime Fiscale: Vendita esente IVA, soggetta a imposta di registro.

Stato di possesso: l'immobile è libero.

Descrizione:

Lotto n° 34

Appartamento per civile abitazione posto al piano terzo del fabbricato ubicato nel Comune di Ponsacco, località Val di Cava, in Via Calamandrei n. 5/4 scala D, a destra per chi da detta via guardi la facciata principale del fabbricato, composto da ampio soggiorno con balcone, cucina, di-



simpegno, ripostiglio, bagno, disimpegno notte, due camere entrambe con balcone, bagno. Di pertinenza un **locale autorimessa** al piano interrato.

Identificazione catastale: Catasto Fabbricati del Comune di Ponsacco, Appartamento: Foglio 5, particella 988, subalterno 43, categoria A/2 di classe 1°, consistenza 5,5 vani, rendita € 582,31. Locale autorimessa: Foglio 5, particella 988, subalterno 70, categoria C/6 di classe 1°, consistenza 16 mq, rendita € 74,37.

Conformità catastale e urbanistica

Nella relazione dell'esperto stimatore, a cui si rimanda per maggiori dettagli, sono evidenziate alcune irregolarità dal punto di vista dell'abitabilità/agibilità.

I locali autorimessa e cantina, ubicati al piano interrato sono attualmente inagibili ed inutilizzabili a causa della mancanza del Certificato Prevenzione Incendi (maggiori dettagli sono indicati nella relazione dell'esperto stimatore).

Regime Fiscale: Vendita esente IVA, soggetta a imposta di registro.

Stato di possesso: l'immobile è libero.

2. Condizioni e termini di partecipazione:

2.1 Modalità di vendita

La vendita si svolgerà con gara da effettuarsi con la 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 di seguito fino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento.

Per lo svolgimento della vendita telematica il curatore si avvarrà dei servizi offerti dal gestore della vendita telematica individuato nella società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A..

2.2 Determinazione del prezzo di vendita

Il prezzo base dei lotti sarà così determinato:

- primo esperimento pari al prezzo base individuato dal Geom. Ulivieri nella propria perizia con possibilità di accettare offerte pari al 75% di tale importo;
- nel caso di esito negativo del primo esperimento di vendita, ulteriori due esperimenti con una



riduzione del prezzo base del 25% per ciascun esperimento con possibilità di accettare offerte pari o superiori al 75% di tali importi.

Di seguito si riepilogano base d'asta, offerta minima e rilancio minimo per lotto a seconda dell'esperimento di vendita

ASTE
GIUDIZIARIE.it

BENE	PRIMO ESPERIMENTO		SECONDO ESPERIMENTO		TERZO ESPERIMENTO	
LOTTO 3	Base d'Asta	€ 111.000,00	Base d'Asta	€ 83.250,00	Base d'Asta	€ 62.437,50
	Offerta minima	€ 83.250,00	Offerta minima	€ 62.437,50	Offerta minima	€ 46.828,13
	Rilancio minimo	€ 2.000,00	Rilancio minimo	€ 2.000,00	Rilancio minimo	€ 2.000,00
LOTTO 5	Base d'Asta	€ 105.000,00	Base d'Asta	€ 78.750,00	Base d'Asta	€ 59.062,50
	Offerta minima	€ 78.750,00	Offerta minima	€ 59.062,50	Offerta minima	€ 44.296,88
	Rilancio minimo	€ 2.000,00	Rilancio minimo	€ 2.000,00	Rilancio minimo	€ 2.000,00
LOTTO 6	Base d'Asta	€ 98.000,00	Base d'Asta	€ 73.500,00	Base d'Asta	€ 55.125,00
	Offerta minima	€ 73.500,00	Offerta minima	€ 55.125,00	Offerta minima	€ 41.343,75
	Rilancio minimo	€ 2.000,00	Rilancio minimo	€ 2.000,00	Rilancio minimo	€ 2.000,00
LOTTO 29	Base d'Asta	€ 139.000,00	Base d'Asta	€ 104.250,00	Base d'Asta	€ 78.187,50
	Offerta minima	€ 104.250,00	Offerta minima	€ 78.187,50	Offerta minima	€ 58.640,63
	Rilancio minimo	€ 3.000,00	Rilancio minimo	€ 2.000,00	Rilancio minimo	€ 2.000,00
LOTTO 30	Base d'Asta	€ 116.000,00	Base d'Asta	€ 87.000,00	Base d'Asta	€ 65.250,00
	Offerta minima	€ 87.000,00	Offerta minima	€ 65.250,00	Offerta minima	€ 48.937,50
	Rilancio minimo	€ 2.000,00	Rilancio minimo	€ 2.000,00	Rilancio minimo	€ 2.000,00
LOTTO 31	Base d'Asta	€ 78.000,00	Base d'Asta	€ 58.500,00	Base d'Asta	€ 43.875,00
	Offerta minima	€ 58.500,00	Offerta minima	€ 43.875,00	Offerta minima	€ 32.906,25
	Rilancio minimo	€ 2.000,00	Rilancio minimo	€ 2.000,00	Rilancio minimo	€ 1.000,00
LOTTO 32	Base d'Asta	€ 118.000,00	Base d'Asta	€ 88.500,00	Base d'Asta	€ 66.375,00
	Offerta minima	€ 88.500,00	Offerta minima	€ 66.375,00	Offerta minima	€ 49.781,25
	Rilancio minimo	€ 2.000,00	Rilancio minimo	€ 2.000,00	Rilancio minimo	€ 2.000,00
LOTTO 33	Base d'Asta	€ 78.000,00	Base d'Asta	€ 58.500,00	Base d'Asta	€ 43.875,00
	Offerta minima	€ 58.500,00	Offerta minima	€ 43.875,00	Offerta minima	€ 32.906,25
	Rilancio minimo	€ 2.000,00	Rilancio minimo	€ 2.000,00	Rilancio minimo	€ 1.000,00
LOTTO 34	Base d'Asta	€ 108.000,00	Base d'Asta	€ 81.000,00	Base d'Asta	€ 60.750,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Offerta minima	€	81.000,00	Offerta minima	€	60.750,00	Offerta minima	€	45.562,50
Rilancio minimo	€	2.000,00	Rilancio minimo	€	2.000,00	Rilancio minimo	€	2.000,00



2.3 Modalità di partecipazione

Gli interessati potranno presentare le loro offerte, che si riterranno valide solo se saranno almeno pari al prezzo base indicato nell'avviso di vendita, 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».

Non saranno ammissibili offerte inferiori all'offerta minima, qualunque sia l'importo.

La richiesta di partecipazione potrà avvenire entro e non oltre le ore 12:00 del giorno precedente quello di apertura della gara tramite il portale www.astetelematiche.it.

Le modalità di registrazione al sito e partecipazione e di iscrizione alla gara, per quanto qui non indicato sono riportate nelle Istruzioni per i delegati alle vendite nelle esecuzioni immobiliari pubblicate sul sito del Tribunale di Livorno.

2.4 Contenuto delle offerte.

L'offerta deve:

1. essere redatta in forma di documento informatico e dovrà contenere i dati identificativi previsti dall'art. 12 del D.M. 32/2015, a tal fine sarà possibile utilizzare lo strumento messo a disposizione dal gestore della vendita telematica;
2. l'offerta con i documenti allegati dovrà essere depositata entro le ore 12,00 del 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"
3. 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 dal soggetto offerente, da un suo procuratore speciale, rappresentante legale o da un avvocato munito di procura.
4. L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giu-



stizia;

L'offerta dovrà necessariamente essere relativa al medesimo lotto, per cui, laddove venga presentata un'offerta per un diritto reale minore sebbene oggetto della vendita sia la piena proprietà, la stessa dovrà ritenersi irricevibile.

All'offerta dovranno essere allegati:

- a) copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- b) la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto della procedura fallimentare 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;
- e) se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;
- f) se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri di rappresentanza e di gestione ovvero la procura o l'atto di nomina che li giustifichi. Nello specifico, il potere di gestione e quindi di compiere l'atto per conto della società in capo al soggetto che partecipa alla gara (nel caso in cui questo derivi da verbale di Consiglio di Amministrazione o di Assemblea questo deve essere trascritto sul libro sociale e autenticato da notaio);
- g) se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine, della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata.



- h) l'offerente dovrà indicare nell'offerta telematica il CRO o il TRN del bonifico effettuato per il versamento della cauzione.
- i) l'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad euro 16,00) con modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del D.P.R. 447/2000. Il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel «Manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica» presente sul modulo web «Offerta telematica» del Ministero della Giustizia.

2.5 Versamento anticipato della cauzione.

Il versamento della cauzione, nella misura non inferiore al 10% del prezzo offerto, deve avvenire anticipatamente ed esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla Procedura specificando nella causale del bonifico *“Fall.to 115/2015 Tribunale Livorno – cauzione lotto n.”*.

La suddetta cauzione verrà imputata in conto prezzo in caso di aggiudicazione, ovvero restituita all'offerente a seguito dell'esclusione dello stesso dalla procedura di aggiudicazione. La restituzione avverrà esclusivamente a mezzo bonifico bancario sul conto di provenienza.

Il bonifico dovrà essere effettuato in modo tale che la somma sia presente sul conto corrente intestato alla procedura entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica.

Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica il curatore non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla Procedura Fallimentare, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.

3. Criteri di aggiudicazione dell'immobile

3.1 Modalità di svolgimento della gara

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuati dal curatore attraverso la piattaforma informatica messa a disposizione dal gestore della vendita. Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal curatore nella data ed all'orario indicati nell'avviso con riferimento all'udienza di vendita telematica.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo tramite l'area riservata del sito del gestore della vendita telematica che dovrà essere indicato nell'avviso di vendita, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere



l'offerta, precisando che anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.

Nell'ipotesi di presentazione di più offerte valide il curatore aprirà la gara telematica tra gli offerenti. Gli offerenti potranno effettuare rilanci attraverso la procedura telematica messa a disposizione dal gestore. Le offerte minime in aumento saranno pari ad Euro 1.000,00 per i lotti con valore d'asta fino a Euro 50.000,00; ad Euro 2.000,00 per i lotti con valore d'asta superiore a Euro 50.000,00, sino ad Euro 120.000,00; ad Euro 3.000,00 per i lotti con valore d'asta superiore a Euro 120.000,00, sino ad Euro 200.000,00; ad Euro 5.000,00 per i lotti con valore d'asta superiore ad euro 200.000,00 e sino ad euro 500.000,00; ad euro 10.000,00 per i lotti con valore d'asta superiore ad euro 500.000,00.

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 curatore l'elenco dei rilanci e di coloro che li hanno effettuati.

3.2 Deliberazione sulle offerte

La deliberazione sulle offerte avverrà:

In caso di offerta unica

- Qualora sia stata proposta un'unica offerta valida pari o superiore al prezzo base, essa è senz'altro accolta e il bene aggiudicato all'unico offerente; non saranno accolte, invece, per nessun motivo, offerte di acquisto inferiori al prezzo base.

In caso di pluralità di offerte

- Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara sulla base della offerta più alta;
- Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il curatore dispone l'aggiudicazione a favore di colui che abbia proposto la offerta più vantaggiosa (nell'individuare l'offerta più vantaggiosa, si terrà sempre conto del prezzo ma: (i) a parità di prezzo offerto, sarà prescelta l'offerta che preveda il versamento del saldo nel più breve tempo possibile; (ii) a parità di prezzo offerto e di termine per il versamento del saldo prezzo, sarà prescelta l'offerta che preveda la cauzione di maggiore entità; (iii) a parità di prezzo offerto, di termine per il versamento del saldo e di cauzione, sarà prescelta l'offerta per prima presentata).



3.3 *Aggiudicazione provvisoria*

Terminata la gara viene dichiarato aggiudicatario colui che ha presentato la migliore offerta valida. Sono applicabili alla presente vendita gli artt. 107 e 108 l.f.

3.4 *Termini di versamento del saldo prezzo*

Il termine per il versamento del saldo prezzo, dei diritti d'asta, pari ad euro 240,00 + Iva a lotto, nonché degli ulteriori oneri diritti e spese, non potrà essere superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione per i primi tre esperimenti di vendita e di 90 giorni per il quarto esperimento.

Il bene sarà trasferito all'aggiudicatario mediante decreto di trasferimento emesso dal Giudice Delegato – (o a mezzo atto notarile con nominativo del notaio fornito dal curatore qualora il giudice non ritenga di emettere il Decreto di Trasferimento) a seguito del versamento del saldo prezzo, detratta la cauzione già versata, da eseguire a mezzo bonifico bancario sul conto corrente della Procedura.

Riguardo alle spese di trasferimento si fa presente che tutte le spese relative alle formalità della trascrizione e voltura dell'atto di trasferimento, le imposte – imposta di registro o imposta sul valore aggiunto – connesse al trasferimento del diritto reale sull'immobile, nonché i diritti d'asta, e le eventuali spese ed onorari per la cancellazione dei gravami sono a carico dell'aggiudicatario.

In ogni caso di mancato, insufficiente o tardivo versamento del residuo prezzo, delle spese connesse, dei diritti d'asta, verrà dichiarata la decadenza dall'aggiudicazione con incameramento della cauzione versata. 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".

4. **Pubblicità**

Della vendita sarà data pubblica notizia mediante:

- pubblicazione dell'avviso di vendita e dei documenti ritenuti utili alla vendita dal Curatore sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia, almeno 60 giorni prima del termine di avvio della gara;
- pubblicazione sul quotidiano locale, in un termine non inferiore a quarantacinque giorni prima del termine dell'avvio della gara, di un avviso, redatto in conformità al modello pubblicato sul sito del Tribunale;
- pubblicazione dell'avviso di vendita e dei documenti ritenuti utili alla vendita dal Curatore,



almeno 60 giorni prima del termine di avvio della gara sul sito internet ufficiale del Tribunale di Livorno www.tribunale.livorno.it e sul sito internet www.astegiudiziarie.it regolarmente iscritto nell'apposito elenco Ministeriale, nonché sul sito www.entitribunali.it messo a disposizione gratuitamente dal quotidiano Il Tirreno quale servizio accessorio alla pubblicità.

5. Visite

Per ulteriori informazioni inerenti la vendita e per visitare gli immobili è possibile rivolgersi al Curatore Dott. Federico Montanelli, con studio in Livorno Via Giovanni Marradi 4, contattandolo ai seguenti recapiti:

Telefono: 0586-951762

E-Mail: federico.montanelli@tiscali.it

PEC: federico.montanelli@livornopec.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.astegiudiziarie.it.

6. Varie

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

1. la vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo.
2. 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 dell'aggiudicatario. Non potrà però procedersi alla cancellazione dei sequestri disposti dal Giudice penale, né delle domande giudiziali, per le quali sarà necessario rivolgersi al Giudice competente;
3. non sono dovute spese di intermediazione. Il curatore è a disposizione gratuitamente per consentire la visione diretta del bene, previa richiesta di appuntamento tramite il portale delle vendite pubbliche;
4. 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 senza alcuna garanzia*", cosicché nulla sia da pretendere ad alcun titolo dalla Procedura qualora le condizioni di fat-



to e di diritto dell'immobile, al momento della consegna 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, senza alcuna garanzia per vizi, mancanza di qualità e/o irregolarità urbanistiche e catastali, a corpo e non a misura, così che eventuali differenze di metratura, nonché vizi, mancanze di qualità o difformità, irregolarità urbanistiche e catastali, che venissero a riscontrarsi nell'immobile oggetto di vendita non potranno dar luogo a risarcimenti, indennità o riduzioni di prezzo;

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

Livorno, 20 febbraio 2020.

IL GIUDICE DELEGATO
dott. Massimo Orlando

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

