

TRIBUNALE DI LIVORNO

FALL. N. 26/2016

AVVISO DI VENDITA: Data asta: 26/09/2025 ore 10:00

Modalità dell'asta: Vendita telematica asincrona

❖ RIEPILOGO DELLA VENDITA:

➤ **Lotto 1 - solo VENDITA IMMOBILIARE:**

- Prezzo Vendita Base (PVB): € 605.000,00¹ ;
- Offerta minima: € 605.000,00;
- Rilancio minimo in caso di gara: € 10.000,00;
- Cauzione: almeno pari al 10% del prezzo offerto.

➤ **Lotto 2 - solo VENDITA MOBILIARE:**

- Prezzo Vendita Base (PVB): € 55.000,00;
- Offerta minima: € 55.000,00;
- Rilancio minimo in caso di gara: € 5.000,00;
- Cauzione: almeno pari al 40% del prezzo offerto;
- Versamento saldo prezzo possibile, al massimo, entro 120 giorni dall'aggiudicazione.

➤ **Lotto unico: composto dall'unione del lotto 1 con il lotto 2:**²

- Prezzo Vendita Base (PVB): € 660.000,00;
- Offerta minima: € 640.000,00;
- Rilancio minimo in caso di gara: € 10.000,00;
- Cauzione: almeno pari al 10% del prezzo offerto;
- Versamento saldo prezzo possibile, al massimo, entro 120 giorni dall'aggiudicazione.

∞ ∞ ∞

Il sottoscritto Curatore fallimentare/Professionista delegato, dott. Gennaro Tudisco, dottore commercialista con studio in Cecina (LI), Via dei Grottini 1/3

AVVISA

che procederà alla vendita telematica asincrona dei lotti di cui al riepilogo che precede e di seguito descritti.

¹ Prezzo ribassato del 84,48% rispetto al prezzo di stima iniziale di € 3.898.151,02 .

² **IMPORTANTE:** Si avvertono gli Offerenti che, qualora pervenissero offerte separate, per il Lotto 1 (immobiliare) o per il Lotto 2 (mobiliare), ma pervenissero anche offerte cumulative di acquisto della parte immobiliare (il lotto1) e della parte mobiliare (il lotto 2) costituenti il Lotto unico (composto dall'immobile e dai mobili), queste ultime offerte prevarranno sempre sulle eventuali offerte singole pervenute per la sola parte immobiliare (lotto 1) o per la sola parte mobiliare (il lotto 2): pertanto, la gara si aprirà solo per la vendita in blocco, sulla base delle offerte pervenute per il Lotto unico (composto dal immobile e dai mobili allocati all'interno, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano).

INVITA

i soggetti interessati a presentare le proprie **offerte irrevocabili di acquisto** per i suddetti lotti, nel rispetto delle Direttive del Giudice pubblicate sul sito istituzionale del Tribunale di Livorno.

➤ **Lotto 1**³

- **Comune:** Suvereto
- **Indirizzo:** Località Pratini
- **Categoria :** immobile commerciale
- **Descrizione estesa** (ripresa dalla relazione di stima): compendio immobiliare costituito da due corpi di fabbrica adiacenti tra di loro: (i) il primo costituito da una palazzina ad uso uffici di tre piani fuori terra; (ii) il secondo adibito a magazzino e deposito merci di solo piano terreno con annessa ampia corte.
 - (i) il corpo di fabbrica adibito ad uffici è composto: al Piano terra da ingresso, reception, disimpegno, sala server, due uffici, due spogliatoi e gruppo servizi igienici, così per circa m² 176,58 (al lordo del corpo scala/ascensore); al Piano 1 da disimpegno, sala riunioni, n. 6 uffici, sala CED, ripostiglio e gruppo servizi igienici, così per circa m² 173,88 (al lordo del corpo scala/ascensore); al Piano 2 da sala riunioni, n. 5 uffici, ripostiglio e gruppo servizi igienici, così per circa m² 173,88 (al lordo del corpo scala/ascensore); con incidenza ai piani corpo scale/ascensore di circa m² 14,73.
 - (ii) il corpo di fabbrica, posto in adiacenza agli uffici, si sviluppa interamente al piano terra ed è costituito da un unico ampio locale, adibito a magazzino merci (comprendente anche una cella frigorifera) così per circa m² 3.192,73.
- **Catasto:** al Catasto fabbricati del Comune di Suvereto, Foglio 34, Particella 532, Sub 604 (derivante dagli originari Sub 601-602-603), Categoria D/7, Rendita € 24.960,00 ; al Catasto terreni del Comune di Suvereto, Foglio 34, Particella 532, Ente urbano, m² 6.666 .
- **Conformità catastale:** conforme, come da perizia .
- **Conformità urbanistica:** non conforme, come descritto in perizia (Cfr., tra altre le pagg. 24, 25).
- **Diritto oggetto di vendita :** proprietà
- **Disponibilità del bene:** libero
- **Prezzo base di vendita:** Euro 605.000,00 (seicentocinquemila/00);
- **Offerta minima:** Euro 605.000,00. L'offerta è valida se contiene un prezzo pari o superiore a Euro 605.000,00 (seicentocinquemila/00);
- **Rilancio minimo:** Euro 10.000,00;
- **Cauzione minima**⁴: pari o superiore al 10% del prezzo offerto.

2

Il curatore fa presente che:

- ✓ il prezzo base della presente vendita è ribassato del 84,48%, rispetto al prezzo di stima iniziale di € 3.898.151,02⁵
- ✓ il regime fiscale della vendita è ad iva, ovvero in esenzione, in quanto applicabile "inversione contabile" (c.d. reverse charge), ai sensi dell'art. 17, lett. a-bis, D.P.R. 633/72.
- ✓ gli oneri tributari e le spese dell'attività del professionista che il d.m. 15 ottobre 2015, n. 227 pone a carico dell'aggiudicatario saranno comunicate tempestivamente e dovranno essere versate dallo stesso aggiudicatario nel termine previsto per il saldo prezzo.

³ **Attenzione:** Si precisa che le scaffalature/transpallet/arredi e comunque tutti i **beni mobili presenti nell'immobile**, seppur rappresentati nelle foto pubblicate sul sito de Aste Giudiziarie per la pubblicità della vendita, **non sono inclusi nel Lotto 1, in quanto beni mobili in vendita separata con il Lotto 2**, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano.

⁴ Si precisa che ai fini del versamento della cauzione il bonifico deve essere unico (cioè: 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. Il bonifico avrà causale "versamento cauzione" (senza ulteriori specificazioni di dati identificativi della procedura: né numero né anno di ruolo) e dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica.

⁵ Il prezzo base della presente vendita si è ribassato ad € 605.000,00 a causa di n. 13 aste andate deserte: la presente vendita è infatti la 14^a

- ✓ secondo le Direttive del Giudice delegato, in caso di vendita afferente procedura fallimentare/liquidazione giudiziale, il trasferimento della proprietà dell'immobile al soggetto che si renderà aggiudicatario avverrà mediante atto notarile, con spese e oneri tributari a carico di quest'ultimo.

PRECISA

- che la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del testo unico di cui al d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, nonché le notizie di cui all'art. 46 del citato testo unico e di cui all'art. 40 della l. 28 febbraio 1985, n. 47, e successive modificazioni; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità di cui all'art. 46, co. 1 del citato testo unico, ovvero di cui all'art. 40, co. 2, della citata l. 28 febbraio 1985, n. 47, ne va fatta menzione nell'avviso; la destinazione urbanistica del terreno risulta dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del testo unico di cui al D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.
- che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della l. 28 febbraio 1985, n. 47 come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, purchè presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;
- che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; che la vendita è a corpo e non a misura; che eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;
- che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo; che, 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 degli impianti alle legge 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.

EVIDENZIA

- che l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura;
- che non è presente l'attestazione di prestazione energetica dell'edificio;
- che la liberazione dell'immobile, qualora occupato dal debitore o da terzi senza titolo, sarà attuata a cura del custode giudiziario, salvo espresso esonero scritto dell'aggiudicatario;
- che l'elaborato peritale sarà disponibile per la consultazione, unitamente alla ordinanza di delega ed all'avviso di vendita, sul sito internet www.astetelematiche.it ;

➤ **Lotto 2**

Trattasi di beni mobili costituiti essenzialmente da scaffalature, transpallet, arredi e armadi di archivio, posti all'interno dell'immobile di cui al lotto 1 al piano terra, primo e secondo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, senza rilascio di certificazioni o marcature CE di cui al Regolamento UE 2023/988 sulla sicurezza generale dei prodotti (GPSR) e/o alcuna garanzia di funzionamento delle attrezzature:

- **Prezzo base di vendita:** Euro 55.000,00 (cinquantacinquemila/00) ⁶ ;
- **Offerta minima:** Euro 55.000,00.-L'offerta è valida se contiene un prezzo pari o superiore a euro 55.000,00 (cinquantacinquemila/00);
- **Rilancio minimo:** Euro 5.000,00
- **Cauzione minima:** € 22.000,00 pari al 40% del prezzo base ⁷ ;
- **Regime fiscale della vendita:** la vendita è soggetta ad IVA ad aliquota ordinaria.

⁶ Il valore d inventario ammonta a circa € 47.050,00

⁷ A parità di offerte, l'offerta con la cauzione più elevata ha prevalenza: quindi la cauzione può essere depositata anche in misura superiore ad € 22.000,00.

ATTENZIONE - IMPORTANTE: Si avvertono gli Offerenti che, qualora pervenissero offerte separate per il Lotto 1 (immobiliare) o per il Lotto 2 (mobiliare), ma pervenissero anche **offerte cumulative** di acquisto della parte immobiliare (il lotto1) e della parte mobiliare (il lotto 2) **costituenti il Lotto unico** (indicato in epigrafe nel riepilogo) composto dall'immobile e dai mobili, **queste ultime offerte prevarranno sempre sulle eventuali offerte singole pervenute** per la sola parte immobiliare (lotto 1) o per la sola parte mobiliare (il lotto 2): pertanto, la gara si aprirà solo per la vendita in blocco, sulla base delle offerte pervenute per il Lotto unico (composto dal immobile e dai mobili allocati all'interno del medesimo).

- **LOTTO UNICO, composto dal lotto 1 + il lotto 2** ⁸:
- **Prezzo base di vendita:** € 660.000,00 (seicentossessantamila/00) ⁹ ;
 - **Offerta minima:** € 640.000,00 (euro seicentoquarantamila/00).
 - **Rilancio minimo:** € 10.000,00
 - **Cauzione minima:** almeno pari al 10% del prezzo offerto.

ATTENZIONE - IMPORTANTE: Si conferma agli Offerenti che, qualora pervenissero offerte separate, per il Lotto 1 (immobiliare) o per il Lotto 2 (mobiliare), ma pervenissero anche offerte cumulative di acquisto della parte immobiliare (il lotto1) e della parte mobiliare (il lotto 2) costituenti il Lotto unico (indicato in epigrafe nel riepilogo) composto dall'immobile e dai mobili, **queste ultime offerte prevarranno sempre sulle eventuali offerte singole pervenute** per la sola parte immobiliare (lotto 1) o per la sola parte mobiliare (il lotto 2): pertanto, la gara si aprirà solo per la vendita in blocco, sulla base delle offerte pervenute per il Lotto unico (composto dal immobile e dai mobili allocati all'interno del medesimo **e le cauzioni eventualmente versate per il lotto 1 o per il lotto 2 saranno immediatamente restituite agli offerenti esclusi dalla gara.**

Custode Giudiziario: dott. Gennaro Tudisco (numero telefono 0586 630163 e indirizzo mail: gennaro.tudisco@tiscali.it) .

Professionista Delegato: dott. Gennaro Tudisco (numero telefono 0586 630163 e indirizzo mail: gennaro.tudisco@tiscali.it) .

* **Gestore della vendita telematica:** Aste Giudiziarie in Linea S.p.a. (indirizzo del sito Internet, www.astetelematiche.it ; numero telefono: 0586 20141; indirizzo mail: vendite@astegiudiziarie.it)

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

* **IBAN del c/c sul quale versare la cauzione:** IT0500326814300052171922340 (I TI ZERO CINQUE O ZERO TRE DUE SEI OTTO UNO QUATTRO TRE ZERO ZERO ZERO CINQUE DUE UNO SETTE UNO NOVE DUE TRE QUATTRO ZERO)

* **Causale da indicare per l'effettuazione del bonifico:** "Versamento cauzione"

ATTENZIONE: il bonifico deve essere effettuato utilizzando preferibilmente il circuito SEPA, perché tale modalità rende più spedita ed agevole la restituzione della cauzione nell'ipotesi di mancata aggiudicazione.

Si avvisa altresì che il saldo prezzo non deve essere versato sul conto cauzioni, ma sul conto intestato alla procedura che verrà indicato dal delegato alla vendita.

* **Termine per la presentazione delle offerte:** 25/09/2025, entro le ore 12:00 ;

* **Data e ora di inizio delle operazioni di vendita:** 26/09/2025, ore 10:00 ;

* **Termine finale (data e ora) della fine della vendita telematica:** 03/10/2025, ore 12:00 ;

* **Eventuale previsione del prolungamento della gara** ¹⁰: 15 minuti .

⁸ Per i beni mobili si conferma che non saranno rilasciate certificazioni o marcature CE di cui al Regolamento UE 2023/988 sulla sicurezza generale dei prodotti (GPSR) e/o alcuna garanzia di funzionamento delle attrezzature.

⁹ Il prezzo base è pari ad € 655.000,00 composto da € 605.000,00 + € 55.000,00, sì che la parte di prezzo relativo all'immobile rappresenta il 91,67% del prezzo totale e la parte di prezzo dei beni mobili rappresenta l'8,33%.Pertanto, (i) sarà applicata l'iva ad aliquota ordinaria sulla parte di corrispettivo rappresentante l'8,33% del prezzo complessivo di aggiudicazione e afferente la parte mobiliare; e, (ii) sul 91,67% del prezzo complessivo di aggiudicazione l'iva in esenzione, in quanto applicabile "inversione contabile" (c.d. reverse charge), ai sensi dell'art. 17, lett. a-bis, D.P.R. 633/72.

¹⁰ La vendita, in caso di più offerte valide, sarà effettuata con gara competitiva nel periodo indicato. Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15' prima del già menzionato termine, la scadenza della gara sarà prolungata automaticamente di 15' , 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 prolungamento.

Gli interessati potranno, **gratuitamente**:

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

Il Tribunale non si avvale di mediatori e nessun compenso per mediazione deve essere dato ad Agenzie immobiliari o ad altri soggetti, né per vedere l'immobile né per qualsiasi altra attività.

Ogni ulteriore informazione (tra cui: destinazione urbanistica, regolarità edilizia, ecc.) è desumibile dalla relazione di stima, che ciascun interessato ha l'obbligo di esaminare, nonché dalle informazioni che saranno rilasciate dal professionista delegato.

Maggiori informazioni sulle modalità di presentazione delle offerte nelle vendite telematiche immobiliari possono essere consultate sul sito web del Tribunale di Livorno www.tribunale.livorno.it - area "Procedure esecutive immobiliari e mobiliari - Comunicati e documentazione sezione esecuzioni"

Per ulteriori informazioni e/o per visitare l'immobile gli interessati potranno contattare il professionista delegato/curatore fallimentare/custode giudiziale.

Cecina, Livorno, 10/06/2025

Il Curatore
dott. Gennaro Tudisco