TRIBUNALE DI LIVORNO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 103/25

AVVISO DI GARA PER VENDITA DI IMMOBILI

DATA VERIFICA OFFERTE E INIZIO DELL'EVENTUALE GARA PER RILANCI: 13 GENNAIO 2027, ORE 12.00
SCADENZA PRESENTAZIONE TELEMATICA DELLE OFFERTE: 12 GENNAIO 2027, ORE 12.00
TERMINE EVENTUALE FASE DEI RILANCI (SALVE PROROGHE): 20 GENNAIO 2027, ORE 12.00

Modalità dell'asta: Vendita telematica asincrona
primo esperimento di vendita

PREZZO BASE D'ASTA: EURO 664.000,00
OFFERTA MINIMA: EURO 498.000,00
CAUZIONE MINIMA: 10% DEL PREZZO OFFERTO
EVENTUALE RILANCI MINIMI: EURO 10.000,00

Giudice delle Esecuzioni delegante: Dottoressa Elisa Pinna
Professionista Delegato: Notaio Giovanni Riccetti
Perito Stimatore: Ingegner Antonio Corbianco
Custode Giudiziale: Istituto Vendite Giudiziarie

Diritto posto in vendita: piena proprietà dell'intero

Ubicazione: Comune di Livorno, zona Picchianti, via Luigi Russo n.54

Categoria: complesso edilizio parte ad uso artigianale e parte ad uso abitativo

Descrizione: complesso edilizio posto in area artigianale/industriale della periferia Nord della città, avente struttura mista, parte in cemento armato prefabbricato e parte in muratura, con copertura piana, e sviluppantesi su due piani fuori terra (terreno e primo) con giardino annesso lato via Russo, il tutto in buono stato manutentivo (alla data di redazione della Perizia di stima); **la porzione adibita ad alloggio è posta al piano primo**, con accesso dal vano scale esclusivo a cui si giunge attraverso il giardino, con due lati liberi finestrati, e gli altri a confine in parte col capannone e in parte con altra unità immobiliare del medesimo fabbricato, e si compone di ingresso a vista su zona giorno con vano cottura e piccolo balcone, disimpegno, due camere, bagno con finestra, altro bagno senza finestra, e ripostiglio; la **porzione al piano terreno adibita a capannone** è in contiguo col primo fabbricato per cui una porzione dello stesso risulta sottostante al volume del primo edificio, il che determina una variazione dell'altezza interna utile, che oscilla da 7,60 metri a 4,90 metri. Detto capannone ha accessi: all'interno del vano scala a comune con l'alloggio abitativo; sul prospetto laterale funzionale alle operazioni di carico e scarico merci; sul lato sud del lotto; e sul vialetto del giardino.

Ulteriori indicazioni ricavabili dalla perizia di stima, datata 19 marzo 2026: l'**alloggio abitativo**, avente superficie di **158,2 metri quadri** (calcolati con le intere superfici nette e dei muri compresi i perimetrali liberi, ed al 50% dei muri perimetrali di confine), oltre a terrazzi di 1,50 e 5,80 metri quadri effettivi, pavimentato in gres a finitura chiara in ogni vano, con angolo cottura dotato delle predisposizioni essenziali, bagni dotati di tutti i sanitari, e ripostiglio attrezzato a lavanderia, con impianti elettrico e idrotermosanitario ottemperanti alle normative vigenti all'epoca della costruzione del fabbricato, e dotato di caldaia a metano e munito anche di split; la porta di ingresso e in legno tamburato con blindatura, quelle interne in legno tambu-

rato, le finestre sono in legno con doppi vetri e avvolgibili in pcv; il **capannone**, esteso **712 metri quadri** (sempre calcolati con le intere superfici nette e dei muri compresi i perimetrali liberi, ed al 50% dei muri perimetrali di confine), **oltre al giardino di 1.460 metri quadri effettivi**, è realizzato in struttura portante in cemento armato e dotato di ampie superfici finestrate distribuite sull'intero perimetro, il che garantisce una adeguata illuminazione naturale degli ambienti, con zona destinata ad esposizione sul lato nord, ed una divisione funzionale ad uso ufficio, metri completano la consistenza due servizi igienici regolarmente realizzate. Il tutto in buono stato di conservazione, ma che potrebbe necessitare di un intervento manutentivo di rinnovo dele finiture e revisione degli impianti.

Identificazione catastale: al vigente **catasto urbano**, foglio **11**, particella **1381**, subalterno **603**, categoria A/2 di terza classe, consistenza vani 7, superficie catastale totale metri quadri 141 (139 escluse le aree scoperte), rendita validata euro 1.048,41 (l'alloggio abitativo), e foglio **11**, particella **1381**, subalterno **602**, categoria D/7, rendita (proposta e non rettificata nei 12 mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione) euro 4.648,11 (il capannone), il tutto per effetto della denuncia costitutiva A00404 del 15 luglio 1998. Non si danno particolari indicazioni circa la conformità delle planimetrie catastali in atti, seppur in relazione all'alloggio sono allegate alla Perizia di Stima una planimetria dello stato rilevato ed altra dello stato autorizzato.

Urbanistica: non si rinvengono nella perizia di stima indicazioni di conformità urbanistica e di presenza di agibilità, salvo precisare che l'insediamento residenziale non risulta facente parte di area soggetta a tutela. E' comunque stato comunicato allo scrivente Professionista Delegato che la costruzione del fabbricato in oggetto è stata legittimata dalla concessione edilizia 2594 del 21 gennaio 1996, e che esiste una variante in corso d'opera risalente al 1999 ancora da esaminare. Si sottolinea che eventuali **rimesse in pristino e/o regolarizzazioni urbanistiche, al pari di eventuali richieste di certificazioni di agibilità, dovranno avvenire a cura e spese dell' aggiudicatario**.

Certificazione energetica: la perizia di stima in atti non dà notizie circa l'essere o meno dette unità immobiliari dotate di Attestato di Prestazione Energetica (APE).

Disponibilità del bene: l'alloggio al momento del sopralluogo del Perito Stimatore è risultato **libero in quanto in utilizzo della proprietà**.

Gravami non suscettibili di cancellazione: nessuno.

Oneri condominiali: l'immobile non fa parte di condominio.

Prezzo base di vendita: euro 664.000 (pari a circa l' 85 per cento del valore di mercato complessivo stimato dal CTU di euro 781.000)

Offerta minima di acquisto: euro 498.000 (75 per cento del prezzo base, pari al 63,74 per cento rispetto al predetto valore di mercato stimato dal CTU), **non saranno accettate offerte a prezzo anche minimamente inferiore**.

Rilanci minimi in sede di gara (in caso di pluralità di offerenti): euro 10.000,00.

Importo minimo e modalità di costituzione della cauzione: la cauzione va depositata prima di procedere all'offerta, **mediante bonifico**. bancario o postale**. di importo non inferiore al 10% (dieci per cento) della somma concretamente offerta**; detto bonifico dovrà essere **unico**, ed **effettuato mediante addebito su conto corrente** (non saranno ammessi bonifici effettuati mediante pagamento in contanti presso lo sportello bancario o postale), **pervenuto sul conto corrente bancario intestato al Tribunale di Livorno** avente coordinate bancarie (**IBAN) IT 05 O 03268 14300 052171922340, entro il 12 gennaio 2027** (giorno precedente quello di svolgimento della gara di vendita), e **portante la CAUSALE "versamento cauzione" SENZ'ALTRA INDICAZIONE.**

Saranno perciò ritenute irregolari le offerte per le quali il bonifico sia stato effettuato con causale anche minimamente diversa, e/o riportante i dati del numero e dell'anno della procedura, o sia stato ripartito in più bonifici distinti, quand'anche questi sommati tra loro raggiungano l'importo richiesto.

Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica non venga per qualsiasi motivo riscontrato l'accredito delle somme sul sopra citato conto corrente intestato al Tribunale di Livorno, l'offerta sarà considerata in ogni caso inammissibile ed esclusa dalla gara;

In caso di mancata aggiudicazione, da qualunque causa ciò dipenda, all'esito della gara tra più offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli oneri bancari) sarà restituito dal Tribunale ai soggetti offerenti non aggiudicatari, ma esclusivamente mediante bonifico a favore del conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione, non essendo consentite diverse forme di rimborso della cauzione.

L'importo della cauzione della parte aggiudicataria sarà invece trattenuto alla procedura; in caso di rifiuto dell'acquisto, o comunque di mancato saldo del prezzo nei termini in cui esso è dovuto, la cauzione verrà definitivamente trattenuta a titolo di penale, ferma restando l'eventuale ulteriore responsabilità della parte aggiudicataria ex 587 cpc. (ove la successiva aggiudicazione del lotto avvenga ad un prezzo inferiore alla somma tra il prezzo di aggiudicazione e la cauzione come sopra trattenuta a titolo di penale, la parte aggiudicataria sarà tenuta a versare la differenza).

Trattamento tributario dell'acquisto (a carico della parte aggiudicataria): per il capannone, IVA 22% sulla parte di prezzo ad esso imputabile ove vi sia opzione (con inversione contabile – reverse charge – ove l'aggiudicatario sia un soggetto passivo IVA), imposta di registro fissa (euro 200) e imposte ipotecaria e catastali pari al 3% ed all' 1% del prezzo di aggiudicazione; per l'alloggio, IVA 10 % sulla parte di prezzo ad esso imputabile ove vi sia opzione, oltre ad imposte di registro, ipotecaria e catastale applicate tutte in misura fissa (200 euro ciascuna), ma con possibilità, ove l'aggiudicatario sia persona fisica che non compie l'acquisto nell'ambito di attività di impresa, commerciale e/o professionale, di richiedere l'applicazione dell'imposta di registro calcolata al 9% (2% se prima casa) del valore catastale.

Altre spese a carico della parte aggiudicataria: oltre ai predetti costi di registrazione, saranno a carico della parte aggiudicataria i compensi spettanti al delegato determinati a norma del D.M.227/2015, e la conseguente IVA di legge; l'importo complessivo di tali oneri accessori, normalmente non superiore ad euro 2.000, sarà provvisoriamente determinato e comunicato tempestivamente dal sottoscritto Delegato successivamente all'aggiudicazione, salvo conguagli in dare o in avere a seguito della definitiva determinazione del Giudice dell'Esecuzione. Inoltre, qualora la parte aggiudicataria, per finanziare l'acquisto, intenda stipulare un mutuo ipotecario, saranno a suo carico le imposte, le spese bancarie, e gli onorari notarili, di tale ulteriore atto.

Custode Giudiziario: Istituto di Vendite Giudiziarie di Pisa, via del Brennero n.81, 56100, Pisa. Sito internet www.ivgpisa.com, telefono 050554790, fax 050554797, e-mail: ivgpisa@astagiudiziaria.com. **Esclusivamente al predetto Custode Giudiziario, e non al Professionista delegato od altri, ci si dovrà rivolgere per prenotare visite all'alloggio sopra descritto.**

Professionista Delegato: Notaio Giovanni Riccetti, Piazza Grande n.4, piano 2° a sinistra, Livorno, telefono: 0586/829150, fax 0586/829161, e-mail: griccetti@notariato.it, PEC giovanni.riccetti@postacertificata.notariato.it

Gestore della vendita telematica: Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a. Livorno, via dei Fanciulli n.18 (indirizzo Internet www.astetelematiche.it, telefono 0586/201431, e-mail: assistenza@astelelematiche.it e venditeimmobiliari@astegiudiziarie.it).

Termine inderogabile e improrogabile per la presentazione delle offerte: 12 gennaio 2027, ore 12.00, mediante inserzione nel portale telematico.

Data ed ora di svolgimento, sul portale telematico www.astegiudiziarie.it, dell' apertura delle offerte ed eventuale inizio fase dei rilanci: 13 gennaio 2027, ore 12.00

Termine finale della eventuale fase dei rilanci: 20 gennaio 2027, ore 12.00 (salve proroghe come in appresso precisato)

Eventuale prolungamento temporale della gara per rilanci: qualora pervenga un rilancio dalle 11.45 alle 12.00 antimeridiane del 20 gennaio 2027, la gara per rilanci verrà prorogata di 15 minuti a far tempo dal momento di presentazione di detto rilancio, e così di seguito con ulteriori prolungamenti di 15 minuti in 15 minuti, fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento.

Gli interessati potranno, **gratuitamente**, acquisire, dal Professionista Delegato, informazioni sullo stato del bene, sulle modalità per visionare l'immobile e sulle modalità per partecipare alla vendita.

Si evidenzia che il Tribunale non si avvale di mediatori e nessun compenso per mediazione deve essere riconosciuto ad Agenzie immobiliari o ad altri soggetti, né per visionare l'immobile né per qualsiasi altra attività a ciò inerente

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.

Si avvisa:

- che gli oneri tributari e le spese dell'attività del professionista delegato poste a carico della parte aggiudicataria ex D.M. 227/2015 saranno tempestivamente comunicate da questi, e dovranno essere versate nello stesso termine previsto per il **saldo del prezzo, e cioè entro 120 giorni dall'aggiudicazione o del minor termine indicato nell'offerta, termine per qualsiasi motivo inderogabile e non prorogabile**, con le modalità che saranno comunicate dallo stesso Professionista Delegato a seguito dell'aggiudicazione;

- che al momento dell'offerta l'offerente dovrà dichiararsi la residenza, o eleggersi domicilio, nel Comune di Livorno ove ha sede il Tribunale, ed in mancanza le comunicazioni alla parte aggiudicataria verranno effettuate mediante deposito presso la Cancelleria;

- che tutte le attività che, a norma degli articoli 571 e seguenti del c.p.c. devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, o a cura del Cancelliere o del Giudice dell'Esecuzione, saranno eseguite dal professionista delegato presso il suo studio ovvero presso altro luogo specificatamente indicato presso il Tribunale o presso il soggetto gestore della vendita telematica.

- che gli interessati potranno gratuitamente acquisire dal Professionista Delegato informazioni sullo stato del bene in base alle risultanze processuali, e sulle modalità per partecipare alla vendita, e ricevere assistenza dal predetto Gestore della vendita telematica per la presentazione dell'offerta telematica;

- che le offerte, da presentarsi esclusivamente con modalità telematica, dovranno contenere l'indicazione del prezzo, del tempo (**non superiore a 120 giorni**; eventuali date invalide o comunque superiori a 120 giorni non invalideranno l'offerta, ed il termine per il versamento del prezzo sarà quello ordinario di 120 giorni) del pagamento, ed ogni altro elemento utile alla valutazione delle offerte, nonché l'indicazione del recapito telefonico e di posta elettronica, ed ove possibile di PEC, della residenza, o del domicilio eletto, nel Comune di Livorno, giacché in mancanza le comunicazioni alla parte aggiudicataria verranno effettuate mediante deposito presso la Cancelleria del Tribunale di Livorno;

- che la presentazione dell'offerta di acquisto comporta l'accettazione dei contenuti dell'ordinanza di vendita e delle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine agli impianti, nonché la dispensa esplicita da parte della procedura dal produrre la certificazione relativa alla conformità dei beni ed alle norme sulla sicurezza e la certificazione\attestato di prestazione energetica, assumendosi direttamente l'offerente tali incombenze;

- che il **versamento dell'imposta di bollo virtuale, pari ad euro 16,00**, cui è assoggettata l'offerta dovrà essere effettuato a parte rispetto ad essa, in quanto non soggetto a restituzione, mediante modalità telematica, tramite carta di credito o bonifico bancario accedente al Portale dei Servizi Telematici http://psd.giustizia.it all'interno dell'area pubblica "pagamento di bolli digitali", seguendo le informazioni indicati nel "vademecum operativo" presente su detto portale. La ricevuta telematica in formato XML (file denominato "bollo") di avvenuto pagamento del bollo digitale dovrà essere inviata come allegato tramite la stessa PEC con la quale viene inviato il file criptato in formato zip.p7m, contenente l'offerta integrale e gli allegati dell'offerta, ricevuto al termine del processo di compilazione dell'offerta. Il, mancato versamento dell'importa di bollo non invalida l'offerta, ma la parte aggiudicataria sarà tenuto ad effettuarne comunque il pagamento con le modalità che gli saranno comunicate dal Professionista Delegato;

- che il saldo del prezzo dovrà avvenire entro **120 giorni dall'aggiudicazione, termine per qualsiasi motivo inderogabile e non prorogabile**, e non soggetto alla sospensione feriale dei termini giudiziali, **salvo il più breve termine indicato nell'offerta**, mediante bonifico sul conto corrente della procedura che sarà comunicato dal Professionista Delegato;

- che in base all'art.624 bis del codice di procedura civile, il Giudice dell'esecuzione potrà, sentito il debitore, sospendere il processo fino a 24 (ventiquattro) mesi su istanza di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo, previa istanza da proporsi fino a 20 (venti) giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte di acquisto, e che qualora non sia stata proposta istanza, o essa non sia stata accolta, in base al disposto dell'art. 161 bis disposizione di attuazione al codice di procedura civile, il rinvio della vendita potrà essere disposto solo con il consenso di tutti i creditori titolati e degli offerenti che abbiano prestato cauzione ai sensi dell'articolo 571 del codice di procedura civile, consenso che deve essere manifestato in modo espresso al professionista delegato, che avrà cura di verbalizzarlo, fino al momento dell'inizio della gara;

- che i sopra descritti beni immobili sono posti in vendita come meglio descritti in ogni loro parte - ivi compresi i dati catastali ed i confini che qui si intendono integralmente riportati - nella consulenza estimativa in atti, cui si fa completo riferimento per la più completa descrizione e che gli offerenti sono tenuti a visionare con attenzione prima della presentazione della domanda di partecipazione, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, anche in riferimento alle vigenti leggi in materia urbanistica, ed in particolare della legge 47 del 28 febbraio 1985 e del D.P.R.380 del 6 giugno 2001 e al Decreto Ministeriale 37/08, e successive modificazioni, ed alle altre vigenti norme di legge per quanto non espressamente indicato, e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c., nonché alle

condizioni stabilite nel "Regolamento per la partecipazione alla vendita telematica sincrona di cui al Decreto del Ministro della Giustizia 32/2015" (pubblicato sul sito www.spazioaste.it) ed a quelle indicate ai paragrafi successivi;

- che **la vendita avviene a corpo e non a misura**, ed eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, **senza essere soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità che è per legge esclusa in caso di vendita giudiziaria**, così che non potrà essere revocata per alcun motivo attinente lo stato dell'immobile.

  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, le spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore esecutato, 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;

- che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, la parte aggiudicataria potrà ricorrere, ove ricorrano tutti i presupposti di cui alla citata normativa e la parte aggiudicataria presenti domanda di sanatoria entro 120 giorni dal ricevimento della notifica del Decreto di trasferimento, alla disciplina di cui all'art.40 della già citata legge 47/1985, come integrato e modificato dall'articolo 46 del menzionato D.P.R. 380/2001380; le spese di tale regolarizzazione resteranno a carico della parte aggiudicataria che, ove non presenti la sanatoria o questa risulti non presentabile, sempre a proprie cura e spese dovrà riportare l'immobile al suo stato legittimo;

- che l'immobile aggiudicato verrà liberato dai pignoramenti e dalle iscrizioni che attualmente lo gravano, e le relative formalità di cancellazione verranno poste in essere dal Professionista delegato a spese della procedura, mentre non saranno cancellate, trattandosi comunque di acquisto a titolo derivativo, eventuali alte formalità pregiudizievoli, che peraltro ove presenti sono evidenziate nel presente avviso d'asta;

- che gli interessati all'acquisto – esclusi i soggetti a cui è fatto divieto dalla legge - dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto esclusivamente in via telematica, personalmente ovvero a mezzo di avvocato (in questo caso solo per persona da nominare) a norma dell'articolo 579, ultimo comma, del codice di procedura civile, previa registrazione gratuita al sito www.spazioaste.it, e versamento anticipato della cauzione e dell'imposta di bollo (attualmente pari ad euro 16,00, versata a parte e non soggetta a restituzione), redatta mediante il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale www.spazioaste.it o tramite il portale dei servizi telematici all'indirizzo http://pst.giustizia.it, tramite il servizio "pagamento di bolli digitali", tramite 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; l'offerente si autenticherà con le proprie credenziali (username e password scelti da ciascun interessato in fase di registrazione al portale) e utilizzerà l'apposita funzione di iscrizione alla gara. Il "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" è consultabile all'indirizzo http://pst.giustizia.it, sezione "documenti", sottosezione "portale delle vendite pubbliche" e sul sito www.astelelematiche.it tramite specifico link alla voce "manuale utente per le vendite pubbliche";

- che le offerte di acquisto dovranno essere depositate, con le modalità sotto indicate, **inderogabilmente entro le ore 12:00 del 12 gennaio 2027** (giorno antecedente a quello dell'udienza di vendita), inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@ giustiziacert.it. Si raccomanda di non tentare di aprire il file contenente l'offerta e restituito dal sistema (il file offerta è del tipo offerta_xxxx.zip.p7m scaricato alla fine della procedura o dall'url ricevuta per email), pena l'alterazione dello stesso e l'invalidazione dell'offerta; l'offerta si intenderà depositata nel momento in cui verrà generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia;

- che l'offerta, **a pena di inammissibilità**, dovrà essere sottoscritta digitalmente, 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. 32/2015, inviata all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia **offertapvp.dgsia@giustiziacert.it**;

- **che l'offerta d'acquisto una volta presentata è irrevocabile** ai sensi dell'articolo 571, terzo comma, del codice di procedura civile, che si richiama al fine della validità e dell'efficacia della medesima, **e dovrà 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 indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015; se l'offerente è coniugato in comunione legale di beni del coniuge dovranno essere indicati anche i dati, incluso il codice fiscale, allegandone copia di documento di identità e del codice fiscale, salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo; qualora si intenda escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che la parte aggiudicataria ed il coniuge rendano la dichiarazione prevista dall'art. 179, del codice civile; 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 Professionista Delegato referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto, che potrà essere inferiore al prezzo base, ma non oltre il 25% dello stesso;
- il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione, e non soggetto a sospensione feriale);
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e del regolamento tecnico di partecipazione;

- l'esplicita dispensa degli organi della procedura dalla produzione sia della certificazione di conformità degli impianti alle norme di sicurezza che dell'attestato di prestazione energetica, con manifestazione della volontà di provvedere direttamente a tali incombenze.

- **che 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 dell'importo della cauzione sul già citato "conto corrente cauzioni" intestati al Tribunale di Livorno, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente, bancario o postale, sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore"), salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma non oltre il versamento del saldo prezzo (unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico della parte aggiudicataria ex art.2, comma settimo del D.M. 227/2015);
- 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 (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- 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;
- 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;
- 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 ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri; nel caso di società con amministrazione congiunta, il potere rappresentativo potrà anche esser desunto dal verbale dell'assemblea, o del Consiglio di Amministrazione con la quale gli altri componenti l'organo amministrativo autorizzino uno di loro a partecipare all'asta;
- nel caso in cui l'offerente agisca quale procuratore di un terzo, copia della procura notarile nella quale si faccia specifico riferimento alla procedura, alla facoltà di presentare la domanda, ed a quella di effettuare offerte in aumento;
- se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto notarile in favore del soggetto che sottoscrive l'offerta e che ha l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento.

- che il c.d. "presentatore" (previsto dalle specifiche tecniche di cui all'articolo 26 del Decreto del Ministro della Giustizia 32/2015, quale soggetto che compila ed eventualmente firma l'offerta telematica prima di presentarla), qualora sia soggetto diverso dal offerente, può presentare una sola offerta per ogni lotto e per ogni tentativo di vendita; in tal caso, tra gli allegati all'offerta deve necessariamente essere presente il documento d'identità dell'offerente; in caso di società sarà necessario allegare il certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;

- che **l'offerta d'acquisto sarà inefficace**: se perverrà senza aver seguito le modalità qui descritte e/o oltre la tempistica prevista; se la cauzione risulterà non versata, o versata in misura inferiore al 10 per cento del prezzo effettivamente offerto, o con modalità diverse da quelle sopra riportate;

- che **l'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara sarà effettuato tramite il portale www.astetelematiche.it**. Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte solo nella data ed all'orario dell'udienza di vendita telematica sopra indicata (in precedenza, le offerte telematiche non saranno visibili) dal professionista delegato, il quale potrà autorizzare a prendere parte alle operazioni con modalità telematiche (secondo quanto previsto dall'articolo 20 del ridetto Decreto Ministeriale 32/2015 e dall'ordinanza di vendita delegata), esclusivamente il debitore, i creditori e gli eventuali proprietari non esecutati, con esclusione di qualsiasi altro soggetto;

- che **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 trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta**;

- che nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, la cui offerta sia dichiarata valida, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore;

- che in caso di unica offerta di importo pari o superiore al prezzo base d'asta sopra indicato, il sottoscritto Professionista Delegato procederà all'aggiudicazione all'unico offerente, mentre ove risulti pari o superiore all'offerta minima, ma non inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base d'asta, l'unico offerente sarà dichiarato parte aggiudicataria solo ove non siano state presentate istanze di assegnazione da parte del creditore procedente o di creditori intervenuti muniti di credito esecutivo, precisandosi che della presenza di tali istanze non sarà possibile avere notizia prima dell'apertura delle offerte e dell'eventuale svolgimento della gara;

- che **nell'ipotesi di presentazione di più offerte valide (anche in presenza di due o più offerte del medesimo importo) gli offerenti parteciperanno alla gara per rilanci** (per l'importo minimo sopra indicato) **con modalità asincrona**; detta gara avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte ricevute, e **si concluderà alle ore 12.00 del 20 gennaio 2027, salvo sue proroghe per rilanci intervenuti negli ultimi 15 minuti prima dalla scadenza del termine**, come già sopra indicato; ove non siano presentati rilanci entro tale termine, l'immobile sarà aggiudicato a favore del miglior offerente (purché l'offerta sia risultata superiore al prezzo base d'asta, od ove inferiore, ma non oltre un quarto, allo stesso, non risultino presentate istanze di assegnazione secondo quanto sopra precisato), con questo ordine di priorità: maggior importo del prezzo offerto; a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata, indipendentemente dal termine indicato per il versamento del saldo prezzo; a parità altresì di cauzione prestata, sarà preferita l'offerta con il minor termine indicato per il versamento del saldo prezzo; a parità altresì di termine per il versamento del saldo prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta. Ove invece vi via stata adesione alla gara, e siano quindi stati validamente presentati rilanci (ciascuno dell'importo minimo sopra riportato), **trascorse le ore 12.00 del 20 gennaio 2027** (o 15 minuti dall'ultimo rilancio valido ove il precedente sia avvenuto negli ultimi 15 minuti prima della scadenza del termine), senza che ne segua un altro superiore, l'immobile predetto sarà aggiudicato all'ultimo offerente (purché l'offerta sia risultata superiore al prezzo base d'asta, od ove inferiore, ma non oltre un quarto, allo stesso, non risultino presentate istanze di assegnazione secondo quanto sopra precisato);

- che il citato gestore tecnico della vendita telematica Astalegale.net, allestisce e visualizza sul proprio sito un sistema automatico del termine fissato per la formulazione dei rilanci; i rilanci e le osservazioni di ciascun offerente telematico saranno riportati nell'area riservata del sito www.astelegale.net e resi visibili agli altri partecipanti ed al delegato alla vendita. e tale piattaforma sostituirà, nell'area riservata ai partecipanti, i nominativi degli offerenti con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato;

- che terminata la vendita, il sottoscritto Professionista Delegato procederà all'eventuale aggiudicazione, e stilerà apposito verbale;

- **che la parte aggiudicataria dovrà versare il saldo del prezzo** (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione), **mediante bonifico sul conto corrente bancario intestato alla procedura** (le cui coordinate bancarie gli saranno comunicate dal Professionista Delegato nei giorni immediatamente successivi all'aggiudicazione), entro il termine indicato nell'offerta (ove non vi sia stata gara per rilanci) o, in mancanza, o qualora l'aggiudicazione sia stata effettuata a chi ha effettuato un rilancio, **nel termine di 120** (centoventi) **giorni dall'aggiudicazione, o quello più breve indicato nell'offerta**; **detto termine è improrogabile e indifferibile per qualsiasi motivo, e non soggetto a sospensione feriale**); nello stesso termine e con le medesime modalità la parte aggiudicataria dovrà versare le spese derivanti dal trasferimento del bene (imposte di registro, ipotecarie e catastali, IVA dove dovuta, nella misura prevista dalla legge e poste a suo carico, unitamente al compenso spettante al Professionista Delegato a carico della parte aggiudicataria acquirente ai sensi dell'articolo 2, settimo comma, del Decreto Ministeriale 227/2015, secondo , secondo la quantificazione e le istruzioni che gli verranno comunicate tramite posta elettronica come indicatogli dallo stesso Professionista Delegato), mentre le spese necessarie per la cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli gravanti sull'immobile trasferito saranno a carico dalla procedura; il tutto salvo che lo scrivente Professionista Delegato non comunichi una diversa modalità di pagamento;

- che il mancato versamento nel termine stabilito del saldo prezzo nonché delle somme necessarie al pagamento degli oneri tributari, alla trascrizione del decreto di trasferimento ed ogni altra spesa di legge, comporterà la decadenza della parte aggiudicataria, dichiarata dal Giudice dell'Esecuzione, la sua perdita della cauzione a titolo di multa e, qualora segua l'aggiudicazione, in base a successiva gara, ad un prezzo che, sommato alla cauzione come sopra trattenuta, sia inferiore al prezzo di aggiudicazione a favore della parte aggiudicataria decaduta, l'obbligo a suo carico del versamento della differenza, ai sensi degli articoli 587 del codice di procedura civile e 177 delle relative disposizioni di attuazione; si precisa che ai sensi dell'art.585, ultimo comma, del codice di procedura civile, **la parte aggiudicataria potrà versare il saldo prezzo tramite mutuo ipotecario garantito da ipoteca concessa sul medesimo immobile oggetto della vendita, rivolgendosi preventivamente agli Istituti di Credito che offrano detto servizio, dandone peraltro con congruo anticipo avviso allo scrivente Professionista Delegato**; le spese bancarie, tributarie e notarili relative all'accensione del mutuo ipotecario saranno a carico della parte aggiudicataria.

- che qualora uno dei creditori sia un Istituto di Credito fondiario, la parte aggiudicataria dovrà, ai sensi dell'articolo 41, quarto comma, del Decreto Legislativo 385 del primo settembre, e successive sue modifiche ed integrazioni, Testo Unico delle vigenti normative in materia bancaria e creditizia, corrispondere direttamente al creditore fondiario entro il termine di deposito del saldo prezzo, senza attendere il prosieguo della procedura e la gradazione dei crediti, l'85 (ottantacinque) per cento del saldo del prezzo (detratta la cauzione) di aggiudicazione fino alla concorrenza del credito del predetto Istituto per capitale, accessori e spese, con le modalità che comunque saranno preventivamente comunicate dallo scrivente Professionista Delegato, versando il restante 15 (quindici) per cento del saldo prezzo (detratta la cauzione) per il pagamento delle spese di procedura sul conto corrente della procedura, seppur in alternativa la parte aggiudicataria, ai sensi dell'articolo 41, quinto comma, del predetto Testo Unico, avrà facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento/mutuo, senza necessità di autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione, purché entro 15 (quindici) giorni dalla data di aggiudicazione definitiva, paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese; eventuali disguidi od omissioni nell'indicazione del calcolo da parte dell'istituto di credito o contestazioni del medesimo da parte della parte aggiudicataria non potranno essere addotte come giusta causa per il mancato versamento del prezzo e la parte aggiudicataria sarà tenuta al pagamento nel termine indicato nell'offerta oppure nel termine di 120 (centoventi) giorni all'esito della gara, precisandosi inoltre che in ogni caso la parte aggiudicataria, qualora non riceva dette indicazioni nel termine di giorni 20 decorrenti dall'aggiudicazione, è legittimato a versare il saldo prezzo

direttamente sul conto corrente della procedura, e che eventuale apposito provvedimento del Giudice dell'Esecuzione potrà modificare la suddivisione dell'importo da versare a saldo tra creditore fondiario e delegato;

- che ai sensi dell'articolo 560 del codice di procedura civile la richiesta di visita al bene potrà avvenire esclusivamente tramite il portale delle vendite pubbliche, in particolare nel dettaglio dell'inserzione, raggiungibile tramite la maschera di ricerca del sito https://pvp.giustizia.it, ove è presente il pulsante per la richiesta di prenotazione della visita che apre l'apposito modulo, da spedire al gestore telematico agli indirizzi di cui sopra, seguendo le istruzioni di compilazione della maschera;

- che maggiori informazioni potranno essere reperite presso lo scrivente Professionista delegato, previo appuntamento telefonico e via e-mail;

- che per ottenere supporto tecnico durante le fasi di registrazione e di partecipazione, è possibile ricevere assistenza contattando il gestore Astetelematiche Inlinea spa ai recapiti telefonici e posta elettronica sopra riportati;

- che la partecipazione alla vendita implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso e nella relazione peritale;

- che per tutto quanto qui non espressamente previsto o riportato si applicano comunque le vigenti norme di legge in materia, senza che i partecipanti possano eccepire carenza di conoscenza della normativa predetta.

Livorno, lì **27 ottobre 2026**

Il Professionista Delegato
Notaio Giovanni Riccetti