

## **TRIBUNALE DI LIVORNO**

### **Esecuzioni Immobiliari**

#### **Avviso di vendita telematica asincrona ai sensi degli artt. 490, 570 e 591 bis c.p.c.**

Il sottoscritto Dr. Alessandro Bagnoli, professionista delegato alla vendita dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Livorno ex art. 591 bis c.p.c. nel procedimento esecutivo n. 237-2013 a norma dell'art. 490 c.p.c.

#### **AVVISA**

che il giorno **4 marzo 2025 alle ore 11,00**, presso il proprio studio in Livorno (LI), Piazza Grande n. 64, procederà alla vendita telematica asincrona tramite la piattaforma [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it), dei seguenti beni immobili, meglio descritti in ogni loro parte nella consulenza estimativa in atti, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c. di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in riferimento alla Legge n. 47/85 come modificato ed integrato dal DPR 380/2001, e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c., nonché alle condizioni stabilite nel "Regolamento per la partecipazione alla vendita telematica asincrona ex D.M. 32/2015" (pubblicato sul sito [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it)) ed a quelle indicate ai paragrafi successivi.

La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985, n.47 come integrato e modificato dall'art.46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura.

Qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il custode procederà alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura sino alla approvazione del progetto di distribuzione.

#### **DESCRIZIONE DEI BENI**

**LOTTO UNICO:** I beni oggetto di pignoramento sono rappresentati da un complesso immobiliare costituito da fabbricati agricoli ad uso agrituristico nonché da terreni agricoli di varia natura posti nel Comune di Suvereto (LI) località Fossoni n.c. 38 il tutto facente parte di Azienda Agricola a vocazione olio vitivinicola e agrituristica.

## **DATI CATASTALI:**

I beni oggetto della presente valutazione sono costituiti da un fabbricato rurale adibito ad abitazioni in parte a servizio dell'imprenditore agricolo ed in parte ad uso agrituristico oltre ad alcuni fabbricati agricoli a servizio dell'azienda , il tutto distinto al **Catasto Fabbricati** del Comune di Suvereto nel Foglio 34 particella 43 sub. 609 categoria A/2 di classe 3 vani 4 rendita € 382,18 (*appartamento al piano terreno adibito ad abitazione dell'imprenditore agricolo*), Foglio 34 particella 43 sub. 610 categoria categoria D/10 rendita € 920,00 (*appartamento al piano primo ad uso agrituristico*) , Foglio 34 particella 43 sub. 611 categoria C/2 di classe 3 mq. 87 rendita e 148,27 (*magazzino al piano terreno*) , Foglio 34 particella 43 sub. 612 categoria D/10 rendita € 1.036,00 (*appartamento al piano primo ad uso agrituristico*), Foglio 34 particella 43 sub. 604 categoria C/2 di classe 6 mq. 84 rendita € (*magazzino agricolo al piano terreno*),Foglio 34 particella 43 sub. 605 categoria F/1(*area urbana adibita a corte*) Foglio 34 particella 43 sub. 613, sub. 606 e particella 623 Beni comuni non censibili( *ovvero il portico al piano terreno, la scala di collegamento con al piano primo e la corte circostante* ) Foglio 34 particella 569 sub. 602 categoria D/8 rendita € 4268,00 (*fabbricato rurale ad uso cantina vini e porzione di tettoia*) Foglio 34 particella 569 sub. 601 Bene Comune non Censibile ( *corte esterna a comune ai beni di cui al sub. 602*) , Foglio 34 particella 567 sub. 604 categoria D/10 rendita € 640,00 (*fabbricato agricolo ad uso deposito, porzione di tettoia e corte circostante*).

I terreni agricoli sono invece distinti al **Catasto Terreni** del Comune di Suvereto nel Foglio 34 particella 42/AA seminativo di classe 3 mq. 2180., particella 42/AB vigneto di classe 1 mq. 2500, particella 88/ A seminativo di classe 3 mq. 410, particella 88/B vigneto di classe 1 mq. 70, particella 108 vigneto di classe 1 mq. 5820, particella 111 vigneto di classe 2 mq. 5030, particella 121 vigneto di classe 2 mq. 950, particella 229/A seminativo di classe 3 mq. 9870, particella 229/B vigneto di classe 1 mq. 3210, particella 230/AA seminativo di classe 3 mq. 4900, particella 230/AB vigneto di classe 1 mq. 510, particella 348 vigneto di classe 2 mq. 6730, particella 102 seminativo di classe 3 mq. 2550, particella 575 seminativo di classe 2 mq. 39.964, particella 396 seminativo di classe 2 mq. 155, particella 397 seminativo di classe 2 mq. 113, *il tutto per una superficie catastale di complessivi ettari ha. 7.95.52* (si precisa che la superficie indicata si riferisce alla sommatoria delle superficie relative alle particelle di terreno pignorate con esclusione di quelle occupate dai fabbricati con le relative pertinenze).

**CONFORMITA' URBANISTICA:** non conforme.

**CONFORMITA' CATASTALE:** non conforme.

**VINCOLI:** aree sottoposte a tutela ambientale e paesaggistica NTA.

**DISPONIBILITA' DEL BENE:** Libero per contratto di locazione scaduto come da disdetta a mezzo A.R. in data 7 giugno 2018. Attualmente occupato dagli esecutati. Per effetto delle considerazioni espresse nella relazione di stima del Geom. Paola Savatteri il contratto di affitto agrario era opponibile al terzo acquirente fino al 1.01.2021.

**ATTENZIONE: PER LE PARTICOLARITA' CHE CONTRADDISTINGUONO LA SITUAZIONE URBANISTICA E DI DISPONIBILITA' DEL BENE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE OGGETTO DELLA PRESENTE VENDITA SI DA' ESPRESSA INDICAZIONE DI PRENDERE ACCURATA VISIONE DELLA PERIZIA DEL GEOM. PAOLA SAVATTERI.**

**LA PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA PRESUPPONE LA INTEGRALE CONOSCENZA DELLA PERIZIA DEL GEOM. PAOLA SAVATTERI.**

**IN RELAZIONE A QUANTO SOPRA IL DELEGATO EVIDENZIA IN SINTESI :**

Risulta depositato a nome del titolare dell'Azienda Agricola e affittuario di terreni agricoli un Programma di Miglioramento Agricolo Ambientale (P.M.A.A.) ai sensi dell'art. 4 L.R. 64/95 per la realizzazione di interventi agricoli e agrituristici quali la costruzione di una cantina per la vinificazione, stoccaggio e imbottigliamento oltre alla ristrutturazione per fini agrituristici di locali al piano terreno approvato dalla Giunta Comunale in data 26.02.2003 n° 20 con relativo atto unilaterale d'obbligo ai sensi della legge regionale 64/95.

A seguito di tale atto d'obbligo i concessionari si sono impegnati per se e per gli aventi causa a:

- 1) effettuare tutti gli interventi previsti dal p.m.a.a. approvato rispettando i tempi , le modalità e le condizioni di realizzazione indicati nel programma stesso;
- 2) il programma ha durata decennale e può essere modificato su richiesta dell'azienda dopo il primo triennio oppure prima della scadenza;
- 3) non modificare la destinazione d'uso agricola delle nuove costruzioni agricole da realizzare per un periodo di venti anni dalla data della fine lavori depositata al Comune nonché a non modificare la destinazione d'uso agricola delle costruzioni esistenti o di quelle recuperate necessarie allo svolgimento delle attività agricole e di quelle connesse per il periodo di validità del programma.
- 4) A ripristinare l'originaria utilizzazione dei fabbricati agricoli alla cessazione dell'attività agrituristica;
- 5) a non alienare, frazionare separatamente dalla costruzioni le superfici fondiarie per la durata del P.M.A.A.

**I concessionari si sono inoltre resi coscienti che nel caso di opere eseguite in difformità dal p.m.a.a. e dalla relativa concessione edilizia, saranno applicate le sanzioni di cui alla l. 47/85 e L.R.T. 52/99, in particolare al termine di validità del p.m.a.a. qualora non siano stati eseguiti gli interventi culturali previsti dal programma stesso ed in relazione ai quali sono state concesionate le opere edilizie, le stesse saranno ritenute abusive con la conseguenze applicazione delle norme di cui alla L. 47/85 e L.R.T. 52/99 (art.6).**

Tali obblighi sono trasferiti anche agli aventi causa i quali si impegnano a riportare nei successi atti di trasferimento le clausole comprese nell'atto d'obbligo sopra citato (art. 7).

Si precisa proprio in relazione a quanto disposto dal citato art 6 dell'atto d'obbligo, che i miglioramenti culturali previsti dal P.M.A.A. da quanto riscontrato in loco e affermato

dall'affittuario non sono stati completati non essendo stata raggiunta la superficie culturale di 10 ettari di vigneto specializzato prevista nel piano, nè risulta depositato una variante al piano stesso.

Ad oggi la superficie relativa al vigneto specializzata è pari a circa ha. 05.35.00 , ha. 01.08.00 di oliveto specializzato , ed ha. 3.76.60 di seminativo , il resto della superficie ha. 02.42.85 è interessata da tare di coltivazione, strade poderali e resedi (riguarda anche altri terreni non pignorati).

Si ritiene quindi che tutte le opere edilizie realizzate in funzione del p.m.a.a. ad oggi non ultimate ed in parte difformi dai titoli edilizi rilasciati debbono essere considerate abusive , in particolare la costruzione della cantina per la vinificazione (le dimensioni previste in progetto era state valutate in funzione della superficie culturale del vigneto specializzato da realizzare), la ristrutturazione del fabbricato per abitazione e per attività agrituristica, la realizzazione del magazzino e della tettoia , opere tutte realizzate in funzione del p.m.a.a..

Trattandosi di fabbricati destinati allo svolgimento dell'attività agricola e realizzati in funzione della stessa ubicati in area agricola , potrebbero essere “sanati” e completati per quanto riguarda le opere mancanti solo in presenza di determinate condizioni, ovvero che l'eventuale acquirente sia un imprenditore agricolo, che sia depositato un nuovo p.m.a.a. attraverso il quale siano effettivamente completati i miglioramenti agrari previsti anche attraverso l'acquisto o la conduzione in affitto di altre particelle di terreno che dovranno concorrere al raggiungimento della superficie di cui al P.M.A.A. ( il pignoramento non colpisce l'intera estensione dei terreni di cui al Piano) .

Il soggetto fisico, non imprenditore agricolo al momento dell'aggiudicazione (salvo che lo stesso non intenda iscriversi ai coltivatori diretti e voglia intraprendere l'attività rurale), non potrà sanare tali difformità trovandosi nella condizione di dover provvedere alla messa in pristino dei luoghi eseguendo la demolizione delle opere realizzate in funzione del p.m.a.a.

#### **REGIME FISCALE DI VENDITA**

Trasferimento del bene non soggetto ad Iva.

**PREZZO BASE ASTA € 408.057,00 (quattrocentottomilazerocinquantasette/00)**

**PREZZO MINIMO € 306.043,00 (trecentoseimilazeroquarantatre/00)**

**RILANCIO MINIMO : € 10.000,00**

**Cauzione pari al 10% del prezzo offerto.**

**La partecipazione all'asta presume la CONOSCENZA DELLA PERIZIA DI STIMA E DELLE SUE eventuali INTEGRAZIONI.**

\*\*\* \*\*

Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri 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 ma solo per persona da nominare, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c., 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](http://www.astetelematiche.it). Il “manuale utente per la presentazione dell’offerta telematica” è consultabile all’indirizzo <http://pst.giustizia.it>, sezione “documenti”, sottosezione “portale delle vendite pubbliche”.

**Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, con le modalità sotto indicate, entro le ore 12,00 del giorno 3 marzo 2025 ( ultimo giorno lavorativo antecedente a quello della udienza di vendita),** inviandole all’indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it).

L’offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

L’offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, oltretutto 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.

In alternativa, è possibile trasmettere l’offerta ed i documenti allegati a mezzo di *casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica* ai sensi dell’art. 12, comma 4 e dell’art. 13 del D.M. n. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio (o in un suo allegato) di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l’offerta (questa modalità di trasmissione dell’offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all’art. 13, comma 4 del D.M. n. 32/2015).

**L’offerta d’acquisto è irrevocabile e deve contenere:**

- il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall’autorità dello Stato, dovrà 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 dovranno essere indicati anche i dati del coniuge, invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall’art. 179, del codice civile, allegandola all’offerta; se l’offerente è minorenne, l’offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente - o, in alternativa, trasmessa tramite *posta elettronica certificata per la vendita telematica* - 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 - o, in alternativa, trasmessa tramite *posta elettronica certificata per la vendita telematica* - dal tutore o dall’amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare;
- l’ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l’anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- l’indicazione del referente della procedura;
- la data e l’ora fissata per l’inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto, che potrà essere inferiore del 25% rispetto al prezzo base;
- 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 o della *casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica* utilizzata per trasmettere l’offerta e per ricevere le comunicazioni previste;

- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste;

**All'offerta dovranno essere allegati:**

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto intestato al Tribunale di Livorno dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- la eventuale richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore") stilata sui moduli reperibili sul sito internet [www.tribunale.livorno.it](http://www.tribunale.livorno.it), salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo (unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario 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;
- 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*.

L'offerente dovrà altresì dichiarare l'eventuale volontà di avvalersi della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva come previsto dall'art. 585 c.p.c. (e meglio sotto precisato).

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari al **dieci per cento (10%) del prezzo offerto**, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato al Tribunale di Livorno con **IBAN: IT0500326814300052171922340** (I TI ZERO CINQUE O ZERO TRE DUE SEI OTTO UNO QUATTRO TRE ZERO ZERO ZERO CINQUE DUE UNO SETTE UNO NOVE DUE DUE TRE QUATTRO ZERO). Tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico dovrà riportare esclusivamente la causale: versamento cauzione procedura esecutiva (indicare espressamente l'eventuale lotto prescelto) e non dovrà indicare nessun altro riferimento e dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro le ore 12,00 del giorno lavorativo precedente l'udienza di vendita telematica.

Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica non venga riscontrato l'accredito delle somme, sul conto corrente intestato al Tribunale di Livorno sopra evidenziato, secondo la tempistica predetta l'offerta sarà considerata inammissibile.

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato sul 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](http://pst.giustizia.it)

In caso di mancata aggiudicazione ed all’esito dell’avvio della gara in caso di plurimi offerenti, l’importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito ai soggetti offerenti non aggiudicatari. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione.

L’offerta è irrevocabile ai sensi dell’art. 571 comma 3 c.p.c., che si richiama al fine della validità e dell’efficacia della medesima.

L’esame delle offerte e lo svolgimento dell’eventuale gara sarà effettuato tramite il portale [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it). Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista delegato solo nella data ed all’orario dell’udienza di vendita telematica, sopra indicati.

La partecipazione degli offerenti all’udienza di vendita telematica avrà luogo esclusivamente tramite l’area riservata del sito [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it), accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell’inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l’offerta. Si precisa 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** si procederà con gara telematica tra gli offerenti con la modalità asincrona sul prezzo offerto più alto (anche in presenza di due o più offerte di identico importo); la gara, quindi, avrà inizio subito dopo l’apertura delle offerte telematiche ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte ricevute.

Le offerte giudicate regolari abiliteranno automaticamente l’offerente alla partecipazione alla gara, tuttavia, ogni offerente ammesso alla gara sarà libero di partecipare o meno.

**La gara avrà la durata di nr. 3 (tre) giorni, dal 4/03/2025 al 7/03/2025, e terminerà alle ore 11:00 dello stesso 07/03/2025.** Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi quindici minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, **di 15 minuti** per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci, e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento.

**Il giorno della scadenza della gara**, all’esito degli eventuali prolungamenti, il **professionista delegato procederà all’aggiudicazione**, stilando apposito verbale. Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di gara (dimostrando così la mancata volontà di ogni offerente di aderire alla gara), l’aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati (in ordine di priorità):

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

L’aggiudicatario dovrà depositare mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura, il cui Iban sarà fornito dal Professionista delegato, il residuo prezzo (detratto l’importo già versato a titolo di cauzione), nel termine indicato nell’offerta o, in mancanza, nel termine di **120 giorni dall’aggiudicazione** (termine non soggetto a sospensione feriale); nello stesso termine e con le medesime modalità l’aggiudicatario dovrà versare l’ammontare delle imposte di registro, ipotecarie e catastali, nella misura prevista dalla legge e poste a suo carico, unitamente alla quota di compenso spettante al professionista delegato ex art.2, comma settimo, D.M. 227/2015 (come indicatagli dallo stesso professionista)

Se il prezzo non è depositato nel termine stabilito, il giudice dell'esecuzione con decreto dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa, mentre il professionista delegato fisserà una nuova vendita. Se il prezzo al fine ricavato dalla vendita, unito alla cauzione confiscata, risultasse inferiore a quello dell'aggiudicazione dichiarata decaduta, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza ai sensi dell'art. 587 cpc.

La vendita è soggetta alle imposte di registro, ipotecarie e catastali nella misura prevista dalla legge; tali oneri fiscali saranno a carico dell'aggiudicatario.

\*\*\* \*\*

Come previsto dall'art. 585 c. 3 c.p.c., l'aggiudicatario ha la possibilità di far ricorso, per il pagamento del saldo prezzo, ad un contratto di finanziamento con ipoteca di primo grado sull'immobile di cui si è reso aggiudicatario. In tal caso, il versamento del saldo prezzo sarà effettuato direttamente dall'Istituto di Credito mutuante mediante assegno circolare non trasferibile intestato a “ **Tribunale di Livorno Procedura Esecutiva nr. 237-2013** ”; in caso di revoca dell'aggiudicazione, le somme erogate saranno restituite all'Istituto di Credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

\*\*\* \*\*

Ove il creditore procedente o un creditore intervenuto abbiano azionato un contratto di mutuo fondiario, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 41 comma 5 del D. Lgs. 1/9/93 n.385, ha facoltà di subentrare nel contratto di mutuo 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 dell'aggiudicatario non potranno essere addotte come giusta causa per il mancato versamento del prezzo e l'aggiudicatario sarà tenuto al pagamento nel termine indicato nell'offerta oppure nel termine di 120 giorni all'esito della gara.

Ove l'aggiudicatario non intenda avvalersi della facoltà anzidetta dovrà, ai sensi dell'art. 41 comma quarto, del D. Lgs. 1/9/93 n.385, corrispondere direttamente al creditore fondiario (sul conto di cui il creditore fondiario avrà fornito le coordinate bancarie al delegato prima della vendita) entro il termine di deposito del saldo prezzo, l'80% del saldo del prezzo di aggiudicazione fino alla concorrenza del credito del predetto istituto (per capitale, accessori e spese) ovvero il diverso importo che sarà quantificato dal professionista delegato (in ossequio alla ordinanza di vendita), versando il restante 20% (oltre all'importo per gli oneri fiscali e la quota di compenso del delegato *ex* art.2, settimo comma, DM 227/2015) sul conto corrente bancario intestato alla Procedura. Del versamento effettuato direttamente in favore del creditore fondiario l'aggiudicatario dovrà fornire attestazione al professionista delegato.

\*\*\* \*\*

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.

Tutte le attività che a norma dell'art. 571 e ss. c.p.c. devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, sono eseguite dal Professionista delegato presso il suo studio.

Ai sensi dell'art. 560 c.p.c. la richiesta di visita al bene deve avvenire tramite il portale delle vendite pubbliche, in particolare nel dettaglio dell'inserzione, raggiungibile tramite la maschera di ricerca del sito <https://pvp.giustizia.it>, è presente il pulsante per la richiesta di prenotazione della visita che apre l'apposito modulo. Maggiori informazioni presso il Professionista Delegato e Custode, Dott. Alessandro Bagnoli in Livorno, P.zza Grande 64 (Tel.: 0586/829309; Fax: 0586/829308 Email: [a.bagnoli@studiobagnoligiusti.com](mailto:a.bagnoli@studiobagnoligiusti.com), pec: [a.bagnoli@pec.studiobagnoligiusti.com](mailto:a.bagnoli@pec.studiobagnoligiusti.com)).

Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione, di iscrizione alla vendita telematica e di partecipazione, è inoltre possibile ricevere assistenza, contattando Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. ai seguenti recapiti:

- numero verde ad addebito ripartito: 848.58.20.31
- centralino: 0586/20141
- email: [assistenza@astetelematiche.it](mailto:assistenza@astetelematiche.it)



I recapiti sopra indicati sono attivi dal lunedì al venerdì, dalle ore 9:00 alle ore 12:00 e dalle ore 15:00 alle ore 17:00.

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;
- 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 pagato 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.**

**La partecipazione alla vendita implica:**

- **la lettura integrale della relazione peritale, dei relativi allegati e delle integrazioni di perizia;**
- **l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso, nel regolamento di partecipazione e nei suoi allegati;**
- **la dispensa degli organi della procedura dal rilascio della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza e dell'attestato di certificazione energetica.**

La pubblicità sarà effettuata a norma CPC e secondo le seguenti modalità :

- pubblicazione dell'avviso di vendita, dell'ordinanza e della relazione di stima (corredata di fotografie e planimetrie), **almeno 45 giorni prima del termine di presentazione** delle offerte per la vendita senza incanto sul sito internet ufficiale del Tribunale di Livorno **www.tribunale.livorno.it** e 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.
- pubblicazione dell'ordinanza e dell'avviso di vendita, sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia;
- Pubblicazione di avviso sintetico sul quotidiano **Il Tirreno**.

Per tutto quanto non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

Livorno 4 dicembre 2024

F.to  
Il Professionista Delegato  
Dr. Alessandro Bagnoli