

**TRIBUNALE DI LIVORNO**  
**LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N.**  
**26/2023**  
**SECONDO ESPERIMENTO DI VENDITA**  
**DATA INIZIO ASTA: 18/07/2025 ORE 15:30**

Giudice Delegato: Dott. Gianmarco Marinai

Curatore: Dott. Carlo Martelli

**VENDITA TELEMATICA ASINCRONA**

Il Curatore della Procedura in epigrafe, Dott. Carlo Martelli, con studio in Livorno, Via San Francesco n. 30

**AVVISA**

che procederà alla vendita telematica asincrona dei beni immobili della procedura di seguito meglio descritti ed invita i soggetti interessati a presentare le proprie offerte irrevocabili di acquisto, alle condizioni stabilite nel supplemento del programma di liquidazione autorizzato dal Giudice Delegato e di quelle indicate ai paragrafi successivi.

**1. INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI IN VENDITA**

**Lotto Unico:**

Comune di Livorno

Indirizzo: Via Costanza n. 74 piano 3°

**Descrizione estesa:** quota pari a 1/2 della proprietà superficiaria di un appartamento posto nel Comune di Livorno, Via Costanza 74 al piano terzo a destra per chi sale le scale ( a sinistra per chi dalla via guarda il fabbricato di cui fa parte) formato da quattro vani, cucina ed accessori per una superficie esterna lorda (S.E.L.) di mq. 98 circa oltre a due balconi per complessivi mq. 9 circa e con annesso locale ripostiglio al piano terra di circa mq. 5.

Risulta inoltre assegnato all'appartamento l'uso di un posto macchina nella corte condominiale

**Stato di possesso:**

Occupato dal comproprietario

**Dati catastali:**

il compendio immobiliare risulta così censito al Catasto Fabbricati del Comune di Livorno:  
Foglio 34, particella 2061, sub. 601, categoria A/2, classe 3, consistenza 7,0 vani catastali, sup. catastale tot. mq. 106, rendita catastale euro 1.048,41.

**Confini:**

l'appartamento confina con vano scale comune, corte comune, altra proprietà, altra proprietà o suoi aventi causa, s.s.a.

il locale ripostiglio confina con area condominiale su più lati, s.s.a.

**Diritto oggetto di vendita**

Quota del 50% della proprietà superficaria

**Conformità catastale:**

L'intestazione catastale non è corretta essendo l'unità immobiliare intestata in piena proprietà anziché in proprietà superficaria. L'attuale planimetria catastale dell'appartamento risulta rispondente allo stato dei luoghi ad eccezione della mancata rappresentazione del vano finestra nella cucina tamponamento solo internamente.

**Conformità urbanistica:**

L'immobile di cui l'appartamento fa parte è stato costruito a seguito di convenzione edilizia del 17/4/1980 stipulata tra il Comune di Livorno e la cooperativa assegnataria dell'area in diritto di superficie per anni 60.

Per la costruzione del complesso immobiliare è stata rilasciata Concessione Edilizia n. 62 in data 13.3.1980 e successive varianti, mentre il certificato di abitabilità è stato rilasciato in data 29.08.1983 al n. 51.

L'appartamento è stato oggetto di successivi interventi per i quali è stata depositata Attestazione di Conformità in sanatoria di cui all'art. 37 LR 52/99, registrata al prot. 5612 in data 23.1.2004, per la quale è stato in data 28/1/2013 disposto il diniego da parte dell'Ufficio preposto per mancato versamento dell'oblazione e del costo di costruzione. Alla parte aggiudicataria si trasferiscono i vincoli già esistenti a carico degli assegnatari originari, dichiarando di ben conoscere quelli riportati nella già citata convenzione edilizia.

L'elaborato progettuale allegato alla Concessione Edilizia n. 62 del 1980 e successive varianti, risulta difforme dallo stato dei luoghi per la realizzazione di modifiche interne riportate nella richiesta di attestazione di conformità in sanatoria, nonché per il tamponamento interno di una

finestra della cucina, oltre alla conformazione della parete tra ingresso e cucina.

L'aggiudicatario dovrà ripristinare l'apertura ( finestra ) tamponata nella cucina affinché sia garantito il rispetto dei requisiti aero-illuminante del locale e le difformità interne rilevate mediante deposito di CILA tardiva ai sensi della L.R. 65/2014 o di altra procedura di sanatoria vigente al momento per un preventivo di costi da sostenere di circa 3.500 euro.

Per ogni migliore individuazione e descrizione si rimanda alla perizia di stima allegata.

**Prezzo base di vendita della quota : euro 47.250,00** ( su un valore di stima di euro 77.000.)

**Offerta minima: euro 35.437,50** (ossia il 75% del prezzo base)

**Cauzione:** pari o superiore al 10% del prezzo offerto (e non del prezzo base)

**Rilancio minimo:** euro 1.000,00

**Regime Fiscale:** vendita soggetta ad imposta di registro

**Gestore della vendita telematica:** Aste Giudiziarie in Linea Spa (Tel: 0586/095310 o 0586/20141 mail vendite@astegiudiziarie.it) attraverso la piattaforma informatica messa a disposizione dalla società sul sito [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it).

IBAN sul quale versare la cauzione: (conto cauzioni Tribunale Livorno: IBAN: IT0500326814300052171922340)

**Termine per la presentazione delle offerte:**

l'offerta con i documenti allegati dovrà essere presentata entro le **ore 12,00 del giorno 17/07/2025** (giorno antecedente a quello fissato nell'avviso per l'udienza di vendita telematica).

**Data e ora di inizio e fine delle operazioni di vendita:**

gli interessati all'acquisto, escluso il fallito e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge, sono invitati a partecipare alla gara di vendita con modalità telematica che si aprirà il **giorno 18/07/2025 alle ore 15:30** salvo quanto appresso.

Le offerte si svolgeranno in modalità asincrona mediante rilanci compiuti nell'ambito di un lasso temporale di 7 giorni , con termine alle **ore 12:00 del giorno 25/07/2025** . Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 (quindici) minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata automaticamente di 15 (quindici) 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.

**Modalità di presentazione dell'offerta**

- Gli interessati potranno compilare e presentare le loro offerte esclusivamente con modalità telematiche accedendo al Portale delle Vendite Pubbliche raggiungibile dalla scheda del lotto

in vendita presente sul portale [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) .

- L'offerta dovrà essere redatta in forma di documento informatico e dovrà contenere i dati identificativi previsti dall'art. 12 del D.M. 32/2015, partendo anche dal link presente sulla pagina dell'avviso di astetelematiche.it che rimanda al portale del Ministero
- L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero sia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015 esclusivamente da chi presenta l'offerta.
- L'offerta può essere presentata da qualsiasi soggetto, escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge, personalmente o tramite procuratore legale (avvocato) munito di procura speciale notarile. L'offerta depositata in nome e/o per conto terzi – al di fuori delle ipotesi di rappresentanza legale delle persone incapaci e delle persone giuridiche – da un soggetto che non sia avvocato munito di procura notarile e sia dunque mero presentatore, non sarà ammissibile.
- L'offerta con i documenti allegati dovrà essere depositata entro le ore **12:00 del giorno 17/07/2025**, inviandola 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.

### **Contenuto delle offerte**

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

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 produrre la certificazione di avvenuta richiesta all'Agenzia delle Entrate del codice fiscale; se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei 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 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; se l'offerente è cittadino di uno Stato per il quale non sussiste la condizione di reciprocità, sarà necessario presentare il permesso di soggiorno in corso di validità;

- 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 non potrà essere inferiore al 75% del prezzo base;
- il termine per il versamento del saldo prezzo (nei limiti di quanto indicato nel presente avviso);
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- l'indicazione della data e del numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica al quale 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:

- a) copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente o, nel caso di persone giuridiche, del soggetto munito dei poteri di rappresentanza e di gestione;
- b) la documentazione attestante il versamento (copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario dell'importo della cauzione sul "conto corrente cauzioni" intestato al Tribunale di Livorno, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- c) se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- d) se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice Tutelare ;
- e) se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;
- f) se il soggetto offerente è una persona giuridica, copia del documento aggiornato (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri di rappresentanza e di gestione legale dell'ente in capo al soggetto che presenta l'offerta e partecipa alla gara. Qualora il

potere di compiere l'atto per conto della società in capo al soggetto che partecipa alla gara derivi da un verbale del Consiglio di Amministrazione o dell'Assemblea dei soci, questo dovrà essere necessariamente trascritto sul libro sociale ed allegato all'offerta in copia autenticata da un notaio; analogamente, nell'ipotesi in cui la società abbia la rappresentanza congiunta di più persone, è consentita la partecipazione di uno solo dei rappresentanti qualora risulti il conferimento di tale potere da una delibera sociale, la cui esistenza potrà essere provata attraverso l'allegazione del relativo estratto notarile;

- g) se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine, della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata (ovvero dal titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica quando tale modalità sarà resa operativa).
- h) L'offerta può essere presentata da qualsiasi soggetto, escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge, personalmente o a mezzo procuratore legale di cui all'art. 571 c.p.c (ossia avvocato) munito di procura speciale notarile. La partecipazione dell'avvocato munito di procura notarile è consentita anche per persona da nominare ai sensi degli art. 571 e 579, ultimo comma, c.p.c..
- i) L'offerta depositata in nome e/o per conto terzi – al di fuori delle ipotesi di rappresentanza legale delle persone incapaci e delle persone giuridiche – da un soggetto che non sia avvocato munito di procura notarile e sia dunque mero presentatore, non sarà ammissibile.
- j) L'offerente dovrà indicare il codice identificativo del bonifico (e cioè: CRO o il TRN) del bonifico effettuato per il versamento della cauzione. Qualora venga prestata la cauzione ma non risulti presentata alcuna offerta, il gestore provvederà alla restituzione della somma versata a titolo di cauzione all'offerente previa autorizzazione del curatore, che potrà provvedere in tal senso autonomamente e senza necessità di provvedimento del Giudice.

Qualora il modulo web ministeriale non dovesse permettere l'inserimento di lettere o di caratteri speciali, saranno inseriti solo i numeri da cui è composto il CRO/TRN.

- k) 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 tramite carta di credito o bonifico bancario, accedendo al Portale dei Servizi Telematici <http://pst.giustizia.it> all'interno dell'area pubblica "Pagamento di bolli digitali", seguendo le istruzioni indicate nel "vademecum operativo" presente sul portale. La ricevuta telematica in formato XML (file denominato "bollo") di avvenuto pagamento del bollo digitale dovrà essere inviata come ulteriore allegato tramite la stessa PEC con la quale viene inviato il file criptato in formato zip.p7m, contenente l'offerta integrale e gli allegati all'offerta, ricevuto al termine del processo di compilazione dell'offerta. In caso di mancato versamento del bollo

l'offerta sarà comunque ammissibile e l'offerente potrà regolarmente partecipare alla gara.

**Versamento anticipato della cauzione:**

L'offerente dovrà versare anticipatamente a titolo di cauzione una somma non inferiore al dieci per cento (10%) del prezzo offerto (e non del prezzo base), esclusivamente tramite bonifico bancario sul "conto corrente cauzioni" intestato al Tribunale di Livorno,

IBAN: IT0500326814300052171922340.

Si precisa che ai fini del versamento della cauzione il bonifico deve essere unico – un solo bonifico per l'intero importo versato a titolo di cauzione – ed effettuato esclusivamente mediante prelievo da conto corrente (nel senso che i soldi versati a titolo di cauzione devono essere depositati su un conto corrente e da lì va effettuato il bonifico; non è consentito effettuare il bonifico con utilizzo di contanti portati allo sportello bancario o postale).

Il bonifico, con causale "versamento cauzione" (senza ulteriori specificazioni di dati identificativi della procedura: né numero né anno di ruolo), dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente all'udienza di vendita telematica. È quindi onere dell'offerente acquisire presso la propria banca le opportune informazioni in ordine alla tipologia e alle modalità di bonifico che garantiscano che questo sia accreditato sul conto corrente cauzioni entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica. Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente cauzioni intestato al Tribunale di Livorno secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.

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

**Aggiudicazione : 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 ( [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it)). Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal curatore nella data e nell'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 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.

All'udienza il curatore:

- a) verificherà la validità delle offerte formulate, intesa come completezza delle informazioni richieste e dei documenti da allegare necessariamente;
- b) verificherà la regolarità della cauzione versata, basandosi sui dati messi a disposizione dal gestore della vendita all'interno della piattaforma di vendita telematica a partire dall'orario di inizio delle operazioni di vendita;
- c) provvederà a dichiarare ammissibili le offerte valutate regolari, dichiarando aperta la gara;
- d) provvederà a dichiarare inefficaci o inammissibili le offerte non conformi a quanto disposto in questo avviso di vendita.

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 della vendita.

In questo caso le offerte minime in aumento saranno pari ad euro 1.000,00.

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.

Il curatore, quindi, provvederà all'aggiudicazione al miglior offerente, entro il giorno immediatamente successivo alla scadenza della gara ( escluso il sabato ed i giorni festivi).

Salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile.

La deliberazione sulle offerte avverrà con le seguenti modalità:

In caso di offerta unica

Qualora nell'esperimento di vendita sia stata proposta un'unica offerta pari o superiore al prezzo base, essa è senz'altro accolta.

In caso di pluralità di offerte

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

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 l'offerta più vantaggiosa (nell'individuare l'offerta più vantaggiosa, si terrà sempre conto del prezzo ma, a parità di prezzo, sarà prescelta l'offerta che preveda il versamento del saldo nel più breve tempo possibile, ovvero, in subordine, quella cui sia allegata la cauzione di maggiore entità o ancora la priorità temporale nel deposito dell'offerta.

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

### **Aggiudicazione provvisoria**

Terminata la gara viene dichiarato aggiudicatario colui che ha presentato la migliore offerta valida. Sono applicabili alla presente vendita gli art 216-217 CCII..

Nell'ipotesi in cui il procuratore legale (*rectius*: avvocato) abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al curatore nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile, rilasciata in data anteriore alla vendita stessa.

### **Termini di versamento del saldo prezzo**

Il termine perentorio per il versamento del saldo prezzo, dei diritti d'asta se dovuti nonché degli ulteriori oneri diritti e spese, non potrà essere superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione anche nel caso di gara tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c. e dovrà essere indicato compilando l'apposito campo "data versamento prezzo". Qualora l'offerente indichi in tale campo una data non valida perché antecedente allo svolgimento della gara o superiore a 120 giorni, l'offerta sarà comunque ritenuta valida ed il termine per il versamento del prezzo si intenderà sempre di 120 giorni. Non saranno prese in considerazione richieste di proroga di detto termine in qualunque modo motivate, trattandosi di un termine perentorio.

Qualora, per il pagamento del saldo del prezzo di aggiudicazione, l'offerente intenda avvalersi di mutuo ipotecario detta circostanza dovrà essere tempestivamente comunicata al curatore.

Ai sensi dell'art.585 c.p.c., **entro il termine perentorio** richiamato dal precedente capoverso, l'aggiudicatario, consapevole della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, deve fornire al seguente indirizzo pec: [lg.livorno262023@pec.cgn.it](mailto:lg.livorno262023@pec.cgn.it), le **informazioni prescritte dall'art.22 del D.Lgs. 231/2007** attraverso la compilazione del modulo che gli verrà inviato a mezzo PEC/mail.

### **Trasferimento della proprietà**

Il trasferimento della proprietà avverrà mediante rogito agli atti del notaio scelto dalla procedura ad aggiudicazione avvenuta e con spese a carico all'aggiudicatario successivamente al versamento del saldo prezzo da eseguire a mezzo bonifico bancario sul conto corrente della Procedura il cui IBAN è :

IT67H0637013900000010016293(e non sul conto cauzioni sopra indicato).

Riguardo alle spese di trasferimento si fa presente che tutte le spese relative alle formalità della trascrizione e voltura dell'atto di trasferimento, l'imposta di registro e/o l'imposta sul valore aggiunto, eventuali trasferte connesse al trasferimento del diritto reale sull'immobile, nonché i diritti d'asta se dovuti e le spese allo stesso collegate sono a carico dell'aggiudicatario.

In particolare, si evidenzia che sono definitivamente poste a carico dell'aggiudicatario, oltre che gli onorari, i

rimborsi spese e le anticipazioni dovute per le formalità di trasferimento, anche i compensi, i rimborsi spese e le anticipazioni dovute per l'esecuzione delle formalità di cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni di pregiudizievoli.

L'importo complessivo di dette spese verrà stabilito dal notaio rogante e dovranno essere versate dall'aggiudicatario contestualmente alla stipula dell'atto di trasferimento.

In ogni caso di mancato, tardivo o insufficiente versamento del residuo saldo prezzo, delle spese connesse, dei diritti d'asta se dovuti, verrà dichiarata la decadenza dell'aggiudicazione e si determinerà a carico dell'aggiudicatario la perdita della cauzione prestata e l'ulteriore responsabilità di cui all'art. 587, secondo comma, c.p.c..

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.

### **Informazioni importanti**

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

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

- aver preso visione della relazione di stima e della relazione tecnica e dell'avviso di vendita (documenti che potranno essere visionati, oltre che in Cancelleria e presso lo Studio del curatore, anche attraverso la consultazione dei siti internet sopra indicati), di averne bene compreso i contenuti nonché di essere edotto delle condizioni di fatto e di diritto inerenti il bene immobile oggetto della vendita;
- la vendita avviene "visto piaciuto, rimossa ogni eccezione, nello stato di fatto e di diritto in cui si troverà al momento della consegna all'acquirente definitivo, con le relative pertinenze, servitù attive e passive, accessioni, ragioni ed azioni, senza alcuna garanzia", cosicché nullasias da pretendere ad alcun titolo dalla Procedura qualora le condizioni di fatto e di diritto dell'immobile, al momento della consegna, qualunque sia la causa, siano diverse rispetto a quelle presenti al momento dell'offerta o della eventuale precedente o successiva visita e/o a quelle riportate nelle perizie di stima;
- la vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. L'esistenza, anche sopravvenuta, di eventuali vizi, mancanza di qualità e/o irregolarità urbanistiche e catastali, difformità della cosa venduta, oneri di qualunque genere ivi compresi, ad esempio, quelli derivanti dalla necessità di adeguamento degli impianti alle leggi vigenti, che venissero a riscontrarsi nell'immobile oggetto di vendita e per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati nella perizia, non potranno dar luogo a risarcimenti, indennità o riduzioni di prezzo essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;
- la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun

risarcimento, indennità o riduzione di prezzo;

- 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
- la partecipazione alla vendita e gara non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali prima della partecipazione;
- per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985 n.47 come integrato e modificato dall'art.46 del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dal trasferimento;
- 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.
- Non sono dovute spese di intermediazione.

Gli interessati potranno, **gratuitamente**:

- acquisire, dal Curatore, 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 unitamente all'ordinanza di vendita e suoi allegati, nonché dalle informazioni che saranno rilasciate dal Curatore.

Per ulteriori informazioni e per visitare l'immobile gli interessati potranno contattare il Curatore ai seguenti recapiti:

Telefono: 0586/210763 - Mail: [martellicarlo01@gmail.com](mailto:martellicarlo01@gmail.com) - Pec: [carlomartelli@cgn.legalmail.it](mailto:carlomartelli@cgn.legalmail.it).

Per le condizioni e modalità di vendita, le modalità di partecipazione alla gara, contenuto delle offerte, criteri di aggiudicazione e caratteristiche dell'acquisto si rinvia alla perizia di stima redatta dalla Geometra Savatteri Paola, questi tutti documenti che la partecipazione alla gara impone di conoscere.

Si informano altresì gli interessati che il Tribunale, previa fissazione di appuntamento, contattando il seguente indirizzo mail [assistenza.astetelematiche@tribunale.livorno.it](mailto:assistenza.astetelematiche@tribunale.livorno.it) mette a disposizione gratuitamente, un servizio per l'assistenza alla redazione della offerta telematica.

Le modalità di tale servizio sono indicate nella home page del sito del Tribunale di Livorno (<https://www.tribunale.livorno.it>) alla seguente icona:



## UFFICIO DI ASSISTENZA ALLE VENDITE TELEMATICHE

**PIANO PRIMO | STANZA N. 244**

(presso la Sezione Esecuzioni)

Chi vuole presentare l'offerta per una vendita telematica può ricevere **ASSISTENZA GRATUITA**, recandosi in Tribunale, previo appuntamento, da richiedere al seguente indirizzo mail:

**[assistenza.astetelematiche@tribunale.livorno.it](mailto:assistenza.astetelematiche@tribunale.livorno.it)**

Livorno, 05/05/2025

Il curatore

Dott. Carlo Martelli