

## **AVVISO DI GARA PER VENDITA DI IMMOBILI**

**DATA VERIFICA OFFERTE E INIZIO DELL'EVENTUALE GARA PER RILANCI: 25 FEBBRAIO 2026, ORE 12.00**

**SCADENZA PRESENTAZIONE TELEMATICA DELLE OFFERTE: 24 FEBBRAIO 2026, ORE 12.00**

**TERMINE EVENTUALE FASE DEI RILANCI (SALVE PROROGHE): 4 MARZO 2026, ORE 12.00**

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

**PREZZO BASE D'ASTA: EURO 56.000,00**

**OFFERTA MINIMA: EURO 42.000,00**

**CAUZIONE MINIMA: 10% DEL PREZZO OFFERTO**

**EVENTUALE RILANCI MINIMI: EURO 1.000,00**

**Giudice delle Esecuzioni delegante: Dottorssa Elisa Pinna**

**Professionista Delegato: Notaio Giovanni Riccetti**

**Perito Stimatore: Geometra Alessandro Nuti**

**Custode Giudiziale: Istituto Vendite Giudiziarie**

**Diritto posto in vendita: piena proprietà dell'intero**

**Ubicazione: Comune di Livorno, via Francesco Pera n.76/78, piano terreno**

**Categoria: alloggio abitativo posto in area urbana**

**Descrizione: appartamento ad uso abitativo, e pertinenziali ripostiglio esterno e resede ambedue esclusivi**, facenti parte di un fabbricato residenziale di inizio 1900, sviluppatosi su due piani fuori terra e comprensivo di due alloggi, in posizione semi-periferica della città di Livorno, compresa tra il quartiere Shangai e l'area portuale della Darsena Toscana, con buona presenza di servizi di quartiere e vicinanza alle principali vie di comunicazione, con sufficienti possibilità di parcheggio; detto fabbricato ha struttura portante in muratura, prospetti intonacati e tinteggiati a civile, e da una copertura a falde inclinate, è in scarse condizioni manutentive, ed ha accesso dalla via Pera tramite porta a doppia anta in legno dotata di impianto citofonico e serratura blindata. L'alloggio in vendita ha distribuzione interna regolare, e si compone di corridoio centrale da cui si accede ai due vani principali, di un servizio igienico dotato di infisso esterno (al cui interno è presente un piccolo ripostiglio aereo in muratura, di altezza interna presumibilmente compresa da 1,10 e 1,20 metri, con sportello di ispezione prospiciente il corridoio di ingresso, che al momento del sopralluogo il Perito stimatore non ha potuto visionare) e ad una cucina-tinello da cui si accede al resede esclusivo sul retro, su cui insiste piccolo ripostiglio in muratura in aderenza al corpo di fabbrica, interamente pavimentato e delimitato da una recinzione in parte in muratura ed in parte con pali e rete a maglia sciolta, nonché interamente coperto da una tettoia in precarie condizioni manutentive costituita da un telaio ligneo con pannelli in plastica ondulati, con pavimentazione interna in monocottura, e pareti intonacate e tinteggiate a civile, ad esclusione del servizio igienico (corredato di lavabo, box doccia, wc e bidet), della parete attrezzata della cucina e di parte del corridoio, ove sono presenti rivestimenti in piastrelle in monocottura, mentre gli infissi esterni ed interni sono tutti in legno, quelli esterni dotati di vetro singolo e persiane sul alto prospiciente la strada ed avvolgibili su quello tergale. Gli impianti tecnologici, di cui non è stato possibile verificare il

corretto funzionamento, comprendono quelli elettrico, citofonico, idrico, a gas della cucina, e di riscaldamento autonomo mediante caldaia a metano posta all'interno della cucina ma non funzionante (come comunicato al momento del sopralluogo del Perito stimatore dalla parte esecutata). L'altezza interna dei locali varia dai 3,57 e 3,73 metri, ad eccezione della porzione del bagno posta al di sotto del ripostiglio aereo che ha una altezza di 2,50 metri. Le rifiniture interne e le condizioni manutentive generali dell'unità immobiliare sono nel complesso da considerarsi scarse, con presenza di evidenti danneggiamenti in più punti della tinteggiatura e del sottostante intonaco, da imputare con ogni probabilità alla presenza di umidità di risalita. **L'alloggio ha una superficie lorda di circa 78 metri quadri, il ripostiglio esterno di circa 1,80 metri quadri, ed il resede esclusivo di circa 39 metri quadri.**

**Identificazione catastale:** al vigente **catasto urbano**, foglio **8**, particella **37**, subalterno **1**, categoria A/4 di terza classe, consistenza vani 4, superficie catastale totale metri quadri 83 (80 escluse le aree scoperte), rendita validata euro 258,23, censimento così confermato a seguito della presentazione della variazione per "esatta rappresentazione grafica" 38479 del 20 luglio 2011, pratica LI01215657, e conseguente validazione d'ufficio 9958 del 15 giugno 2012, pratica LI000u78511, con **planimetria agli atti non conforme allo stato di fatto** per la mancata rappresentazione di una tettoia a copertura del resede esclusivo, e del piccolo ripostiglio aereo all'interno del bagno, invece presenti sul posto, seppur il Perito stimatore predetto precisa che tali difformità non incidono sul calcolo della rendita catastale dell'unità immobiliare predetta e quindi non obbligano alla presentazione di una nuova planimetria catastale;

**Urbanistica:** dalla perizia di stima in atti, salve le precisazioni e le riserve ivi evidenziate alle pagine da 5 a 11, cui si rinvia dovendosi intendere come se qui fossero state letteralmente riportate e trascritte, essendo onere del partecipante alla gara prenderne specifica visione, e dalla documentazione ad essa allegata, si evince che l'edificio di cui fa parte l'alloggio sopra descritto, edificato su area non sottoposto a vincolo paesaggistico ai sensi del Decreto Legislativo 42/2004 (già legge 1497/193), risulta edificato ad inizio 1900, e non fa parte dell'elenco dei beni sottoposti alla tutela propria degli immobili di interesse storico/artistico/architettonico ai sensi del citato Decreto Legislativo 42/2004 (già legge 1089/1939), e che in relazione ad esso alloggio, la cui prima rappresentazione ufficiale è quella risultante dalla planimetria catastale di primo impianto del 29 novembre 1939, mentre l'unico documento successivo rappresentante l'immobile è costituito da una planimetria allegata all'atto Notaio Renzo Maticena di Livorno dell'11 giugno 1963 (repertorio 21739, trascritto a Livorno il 28 giugno detto al numero 3314 particolare), non sono state presentate pratiche edilizie e/o istanze di condono edilizio, e che dal confronto dal suo "stato legittimo" derivante dalla citata planimetria catastale di primo impianto e lo stato dei luoghi accertato al momento del sopralluogo, detta abitazione è risultata **urbanisticamente non conforme** in relazione: **a)** al numero dei vani e dell'esecuzione di modifiche interne e di prospetto, con interessamento anche di elementi strutturali dell'edificio, a seguito dell'accorpamento di un vano con ogni probabilità originariamente facente parte di altra unità immobiliare presente nel medesimo fabbricato, eseguito necessariamente tra l'anno 1939 e l'anno 1963; **b)** all'installazione del vano posto prospiciente via Pera (civico n.76) di infisso del tipo a finestra; **c)** alla creazione del predetto un piccolo ripostiglio aereo al di sopra di una parte del servizio igienico; **d)** alla presenza di una tettoia in aderenza al fabbricato a copertura totale del resede esterno; **e)** alla trasformazione in ripostiglio del servizio igienico esterno insistente all'interno del resede; **f)** alla presenza di una pavimentazione impermeabile dell'intero resede esclusivo originariamente destinato a verde; essendosi precisato che le difformità di cui sopra alle lettere b), d) ed f) non risultano sanabili e dovranno essere rimosse, mentre quelle di cui sopra alle lettere a), c) ed e) potranno essere regolarizzate mediante presentazione di SIIA In sanatoria ai sensi dell'articolo 209 della Legge Regionale 65/2014, fatte salve la verifica della conformità alle norme edilizie vigenti al momento della realizzazione degli abusi e di quella urbanistica vivente al momento della presentazione della pratica di sanatoria, e la verifica strutturale delle parti oggetto di modifica con possibile necessità di coinvolgimento dell'appartamento confinante, essendosi altresì precisato che a seguito delle rimozioni in pristino e/o delle regolarizzazioni urbanistiche sarà anche necessaria la presentazione di una Attestazione di Agibilità ai sensi dell'articolo 149, secondo comma, della citata legge regionale.

**Le predetti rimesse in pristino e/o regolarizzazioni urbanistiche dovranno avvenire a cura e spese dell'aggiudicatario, essendosi stimati i costi relativi in circa euro 6.000 per la sanatoria e la presentazione dell'abitabilità, ed in circa 1.823 euro oltre all'IVA di legge per la rimessione in pristino. Di ciò si è tenuto conto nel determinare il prezzo base d'asta.**

**Certificazione energetica:** la perizia di stima in atti non dà notizia dell'essere o meno detta unità immobiliare dotata di Attestato di Prestazione Energetica (APE).

**Disponibilità del bene:** l'alloggio al momento del sopralluogo del Perito Stimatore è risultato libero.

**Gravami non suscettibili di cancellazione:** nessuno.

**Oneri condominiali:** non si danno notizie circa gli oneri condominiali, anche per il non esistere, trattandosi di un fabbricato costituito da due soli alloggi abitativi) alcuna forma di amministrazione condominiale.

**Prezzo base di vendita: euro 56.000** (che tiene conto dei costi di rimessione in pristino e di regolarizzazione urbanistica stimati circa in complessivi euro 7.823, e pari a poco meno il 75% per cento del valore di mercato complessivo stimato dal CTU di euro 75.000)

**Offerta minima di acquisto: euro 42.000** (75 per cento del prezzo base, pari al 45 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 1.000,00.**

**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 79 P 03268 14300 052171922341, entro il 4 marzo 2026** (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):** imposta di registro pari al 9% del prezzo di aggiudicazione (o del valore catastale di euro 32.537 ove la parte aggiudicataria sia una persona fisica e richieda l'applicazione del trattamento tributario del cosiddetto "prezzo-valore"), oltre ad imposte ipotecarie e catastali nella misura fissa complessiva di euro 100 (e quindi le imposte di registrazione saranno, in caso di applicazione del predetto "prezzo-valore", complessivamente pari ad euro 3.028); ove invece la parte aggiudicataria possa e intenda richiedere l'applicazione dei benefici fiscali di "prima casa", l'imposta di registro si applicherà con la minor aliquota del 2% del prezzo (o del valore catastale di euro 29.826 ove la parte aggiudicataria persona fisica richieda l'applicazione del trattamento tributario del cosiddetto "prezzo-valore") oltre ad imposte ipotecarie e catastali nella misura fissa complessiva di euro 100, e quindi le imposte di registrazione saranno complessivamente pari ad euro 1.100 (stante l'imposta minima di registro pari ad 1.000 euro), salva la riduzione dell'imposta di registro sino al suo annullamento, e quindi con registrazione con le sole tasse fisse di complessivi 100 euro, nel caso in cui la parte aggiudicataria vanti un credito di imposta derivante dalla vendita, effettuata o da effettuarsi entro un anno dall'emissione del Decreto di Trasferimento, di precedente alloggio acquistato anch'esso avvalendosi delle agevolazioni di "prima casa".

**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 1.000, 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](http://www.ivgpisa.com), telefono 050554790, fax 050554797, e-mail: [ivgpisa@astagiudiziaria.com](mailto: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](mailto:griccetti@notariato.it), PEC [giovanni.riccetti@postacertificata.notariato.it](mailto:giovanni.riccetti@postacertificata.notariato.it)

**Gestore della vendita telematica:** Astalegale.net S.p.a. (indirizzo sito Internet [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), telefono 02/80030011, e-mail: [info@astalegale.it](mailto:info@astalegale.it), PEC [astalegale@pec.it](mailto:astalegale@pec.it)).

**Termine inderogabile e improrogabile per la presentazione delle offerte: 24 febbraio 2026, ore 12.00**, mediante inserzione nel portale telematico.

**Data ed ora di svolgimento, sul portale telematico [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it), dell'apertura delle offerte ed eventuale inizio fase dei rilanci: 25 febbraio 2026, ore 12.00**

**Termine finale della eventuale fase dei rilanci: 4 marzo 2026, ore 12.00 (salve proroghe)**



**Eventuale prolungamento temporale della gara per rilanci:** qualora pervenga un rilancio dalle 11.45 alle 12.00 antimeridiane del 4 marzo 2026, 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'importo di bollo non invalida l'offerta, ma la parte aggiudicataria sarà tenuta 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](http://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.

Consequentemente, 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](http://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](http://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](http://pst.giustizia.it); l'offerente si autenterà 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](http://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 24 febbraio 2026** (giorno antecedente a quello dell'udienza di vendita), inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto: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](mailto: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 amministrativi 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.spazioaste.it](http://www.spazioaste.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.spazioaste.it](http://www.spazioaste.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 4 marzo 2026, 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 sia stata adesione alla gara, e siano quindi stati validamente presentati rilanci (ciascuno dell'importo minimo sopra riportato), **trascorse le ore 12.00 del 4 marzo 2026** (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.astalegale.net](http://www.astalegale.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 della 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 tecnico Spazioaste In linea spa ai seguenti 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 **3 novembre 2025**

**Il Professionista Delegato**  
**Notaio Giovanni Riccetti**