



ASTE GIUDIZIARIE®  
**TRIBUNALE DI LIVORNO**  
*Ufficio Procedure Concorsuali*

Il Giudice Delegato, Dott. Gianmarco Marinai,

- visto il programma di liquidazione approvato in data 18/03/2024;
- vista la perizia di valutazione delle unità immobiliari che costituiscono il fabbricato, posto nel Comune di Sassari, Via Giacomo Chessa n. 6, redatta dal Geom. Antonio Roberti e già agli atti della Procedura;

**o r d i n a**

la vendita al miglior offerente **delle unità immobiliari identificate al catasto dei fabbricati: Bene N° 1 - Proprietà 1/12 di magazzino ubicato nel Comune di Sassari (SS), Via Giacomo Chessa n. 6, Piano Terra, C.U. foglio 104 particella 314 subalterno 5, cat. C/2 classe 2; Bene N° 2 - Proprietà 1/12 di magazzino ubicato nel Comune di Sassari (SS), Via Giacomo Chessa n. 6, Piano Terra, C.U. foglio 104 particella 314 subalterno 6, cat. C/2 classe 2; Bene N° 3 - Proprietà 1/12 di appartamento ubicato nel Comune di Sassari (SS), Via Giacomo Chessa n. 6, Piano Primo, C.U. foglio 104 particella 314 subalterno 7, cat. A/4 classe 2; Bene N° 4 - Proprietà 1/12 di appartamento ubicato nel Comune di Sassari (SS), Via Giacomo Chessa n. 6, Piano Primo, C.U. foglio 104 particella 314 subalterno 8, cat. A/4 classe 2; Bene N° 5 - Proprietà 1/12 di appartamento ubicato nel Comune di Sassari (SS), Via Giacomo Chessa n. 6, Piano Secondo, C.U. foglio 104 particella 314 subalterno 9, cat. A/4 classe 2; Bene N° 6 - Proprietà 1/12 di appartamento ubicato nel Comune di Sassari (SS), Via Giacomo Chessa n. 6, Piano Primo, C.U. foglio 104 particella 314 subalterno 10, cat. A/4 classe 2; con modalità telematica asincrona alle condizioni e con le modalità – di seguito descritte – rimandando per quanto di seguito non disciplinato alla versione tempo per tempo vigente delle “Linee guida per i delegati alle vendite nelle procedure esecutive individuali” predisposte dai Giudici dell’Esecuzione**

del Tribunale di Livorno e pubblicate nel sito del Tribunale nella sezione “*Comunicati e documentazione sezione esecuzioni*”, nonché alle disposizioni del codice di procedura civile.

### **BENI OGGETTO DI VENDITA**

**LOTTO 1:** il bene oggetto della vendita consiste in un fabbricato ubicato nella periferia del Comune di Sassari nella frazione urbana di Caniga, precisamente con accesso dalla via Giacomo Chessa al numero civico 6 fronte strada. Le unità immobiliari identificate al catasto dei fabbricati

**Bene N° 1** – Piena Proprietà per la quota di 1/12 di magazzino ubicato nel Comune di Sassari (SS) – Via Giacomo Chessa n. 6, Piano Terra; **Bene N° 2** – Piena Proprietà per la quota di 1/12 di

magazzino ubicato nel Comune di Sassari (SS) – Via Giacomo Chessa n. 6, Piano Terra, tuttavia precisando che al momento del sopralluogo l'unità immobiliare è utilizzata come abitazione, il primo vano di ingresso è di fatto un soggiorno con annessa cucina (ripostiglio) e camera da letto;

**Bene N° 3** – Piena Proprietà per la quota di 1/12 di appartamento ubicato nel Comune di Sassari (SS) – Via Giacomo Chessa n. 6, Piano Primo; **Bene N° 4** – Piena Proprietà per la quota di 1/12 di appartamento ubicato nel Comune di Sassari (SS) – Via Giacomo Chessa n. 6, Piano Primo; **Bene**

**N° 5** – Piena Proprietà per la quota di 1/12 di appartamento ubicato nel Comune di Sassari (SS) – Via Giacomo Chessa n. 6, Piano Secondo; **Bene N° 6** – Piena Proprietà per la quota 1/12 di appartamento ubicato nel Comune di Sassari (SS) – Via Giacomo Chessa n. 6, Piano Primo.

**Dati catastali:** I beni sopra descritti, costituenti il lotto unico, sono censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Sassari come segue: **Bene N° 1** – Proprietà 1/12 di magazzino ubicato nel Comune di Sassari (SS) – Via Giacomo Chessa n. 6, Piano Terra, C.U. foglio 104 particella 314 subalterno 5, cat. C/2 classe 2, R.C. € 280,33; **Bene N° 2** – Proprietà 1/12 di magazzino ubicato nel Comune di Sassari (SS) – Via Giacomo Chessa n. 6, Piano Terra, C.U. foglio 104 particella 314 subalterno 6, cat. C/2 classe 2, R.C. € 266,08; **Bene N° 3** – Proprietà 1/12 di appartamento ubicato nel Comune di Sassari (SS) – Via Giacomo Chessa n. 6, Piano Primo, C.U. foglio 104 particella 314 subalterno 7, cat. A/4 classe 2, R.C. 227,24; **Bene N° 4** – Proprietà 1/12 di appartamento ubicato nel Comune di Sassari (SS) – Via Giacomo Chessa n. 6, Piano Primo, C.U. foglio 104 particella 314 subalterno 8, cat. A/4 classe 2, R.C. € 227,24; **Bene N° 5** – Proprietà 1/12 di appartamento ubicato nel Comune di

Sassari (SS) – Via Giacomo Chessa n. 6, Piano Secondo, C.U. foglio 104 particella 314 subalterno 9, cat. A/4 classe 2, R.C. € 170,43; **Bene N° 6** – Proprietà 1/12 di appartamento ubicato nel Comune di Sassari (SS) – Via Giacomo Chessa n. 6, Piano Primo, C.U. foglio 104 particella 314 subalterno 10, cat. A/4 classe 2, R.C. € 227,24.

**Situazione progettuale, urbanistica e catastale: non conforme.** Il Geom. Antonio Roberti, che ha redatto la perizia di stima, ha evidenziato che *<<che non sussiste la corrispondenza catastale tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali depositate presso l'agenzia delle entrate. Da una verifica dei documenti ottenuti in data del 02/01/2025 dall'Agenzia delle Entrate di Sassari - Sezione catasto urbano, posti a confronto con quanto accertato nel sopralluogo del 21/06/2024 e del 05/07/2024 presso l'oggetto di esecuzione, lo scrivente ha rilevato delle difformità così meglio descritte e rappresentate nell'allegato 3Q:*

– *Magazzino posto al piano terra Subalterno 5: A) Diversa posizione interna del divisorio a confine con il sub. 6;*

*B) Realizzazione di nuovo divisorio per ricavare un w.c.;*

*C) L'altezza interna dichiarata di 2.50 m è in realtà 2.44 m;*

– *Magazzino posto al piano terra Subalterno 6:*

*A) Diversa posizione interna del divisorio della prima cantina limitrofa all'ingresso e del wc.;*

*B) Realizzazione di nuovo divisorio per ricavare un ripostiglio;*

*C) L'altezza interna dichiarata di 2.50 m è in realtà 2.22 m nella prima porzione di ingresso e 2.44 m nella seconda;*

– *Abitazione posto al piano primo Subalterno 7 e 8: A) Non risulta realizzato il divisorio nel soggiorno e nel corridoio nelle due planimetrie che rappresentano il sub. 7 e 8 che di fatto identifica la divisione immobiliare dichiarata all'Agenzia delle Entrate nel 2009, così come non è stata realizzata la scala di accesso al balcone rappresenta per il subalterno 8;*

*B) La mancata divisione nella realtà ha anche lasciato le vecchie destinazioni d'uso dei vari vani rispetto a quanto dichiarato nelle due planimetrie*

– *Abitazione posto al piano primo Subalterno 9: A) L'altezza interna dichiarata di 1.80 m alla gronda verso il terrazzo è in realtà 2.00 m,*

B) L'altezza interna dichiarata di 1.20 m alla gronda verso il cortile interno è in realtà 1.70 m

C) L'altezza interna dichiarata di 3.00 m al colmo è in realtà 3.15 m

D) Diversa posizione e dimensioni della porta finestra e della finestra;

E) Mancata rappresentazione della finestra a lucernario;

- Abitazione posto al piano primo Subalterno 10: A) L'altezza interna dichiarata di 1.80 m alla gronda verso il terrazzo è in realtà 2.00 m,

B) L'altezza interna dichiarata di 1.20 m alla gronda verso il cortile interno è in realtà 1.70 m

C) L'altezza interna dichiarata di 3.00 m al colmo è in realtà 3.15 m

D) Diversa posizione e dimensioni della porta finestra di accesso al terrazzo ed al balcone, del bagno e della camera;

E) Mancata rappresentazione della finestra a lucernario;

Al fine di regolarizzare le difformità rilevate è necessario procedere ad un aggiornamento delle planimetrie catastali con la presentazione del modello DocFa, precisamente per il subalterno 5, 6, 9 e 10 è necessaria una variazione dichiarando la diversa distribuzione interna, mentre per il sub. 7 e 8 è necessario presentare una soppressione e nuova costituzione per dichiarare la fusione ripristinando lo stato reale.

La spesa necessaria per procedere con la regolarizzazione catastale ha un costo di circa € 2.000,00 complessivo per tutti e 5 aggiornamenti, compreso di onorario professionale, oneri di legge, bolli e diritti statali richiesti dall'Agenzia delle Entrate.

Il sottoscritto precisa che prima di procedere alla regolarizzazione catastale è buona norma verificare la regolarità urbanistica.

Il bene oggetto di stima secondo quanto previsto dal Piano Urbanistico Comunale approvato ricade in una sotto zona B1.15. Le norme di attuazione allegate al piano urbanistico all'art. 22 descrivono la sotto zona come "ambiti di conferma dell'edificato esistente in zone urbanistiche sature o di parziale completamento nelle quali per effetto di una edificazione disomogenea, è necessario un Piano Attuativo idoneo a restituire efficienza alla modalità insediativa".

Dall'accesso agli atti effettuato all'Ufficio Accesso agli Atti ed Archivio Edilizia Privata del Comune di Sassari protocollata con il n° 40285 del in data 22/02/2024 con la risposta ricevuta in data del 27/02/2024, il sottoscritto ha appreso che la documentazione inerente al fabbricato

oggetto di stima è stata danneggiata o resa inaccessibile a seguito dell'incendio dell'archivio avvenuto nel 2005. Ma essendo in altro fascicolo l'ufficio ha fornito al sottoscritto la sola copia del rilascio della concessione edilizia in sanatoria n 4240/47 e la concessione edilizia C/02/498 del 25/07/2002. Pertanto dai documenti ottenuti ha appurato che il bene oggetto di stima è stato costruito senza titolo edilizio e poi regolarizzato con il rilascio della concessione in sanatoria n 4240/47 del 14/03/1999 e poi oggetto di manutenzione con il rilascio della concessione edilizia C/02/498 del 25/07/2002. Al fine di verificare la regolarità edilizia tra quanto autorizzato con il rilascio della concessione edilizia C/02/498 del 25/07/2002 (ultimo stato assentito) e lo stato attuale rilevato, preso atto che le tavole allegate sono state perse con l'incendio del 2005, il sottoscritto ritiene comunque di poter dichiarare la presenza di difformità edilizie utilizzando per il raffronto le planimetrie catastali; in quanto dette planimetrie sono state depositate presso l'agenzia delle entrate in data del 23/09/2009, ed essendo questa data successiva alla concessione edilizia del 2002, rappresentano graficamente uno stato di fatto ad una data certa. Dal confronto con lo stato rilevato e quanto dichiarato nelle planimetrie catastali il sottoscritto ritiene che la prima ed importante difformità è la divisione dichiarata nel 2009 delle unità che costituiscono il fabbricato, detta dichiarazione è supportata dal risultato a confronto delle seguenti considerazioni:

La planimetria catastale storica depositata nel 1985 veniva allegata tra i documenti necessari al fine del rilascio della concessione in sanatoria ai sensi della legge 47/85, pertanto questa rappresenta graficamente quello che era lo stato del fabbricato nel 1999 e quindi assentito dalla concessione in sanatoria n 4240/47 del 14/03/1999, precisamente: piano terra con unico accesso sottostante al portico suddiviso in vari vani ad uso cantina con altezza di 2.50 m collegato al piano primo mediante scala interna, piano primo con accesso dalla scala esterna ad uso abitazione suddiviso in vani con varia destinazione d'uso, piano secondo con il solo accesso dalla scala interna dall'appartamento composto da unico vano ad uso soffitta con altezza al colmo di 3.00 m e alla falda di m 1.30. La concessione edilizia del 2002 riporta come oggetto "rifacimento del tetto e realizzazione di una scala esterna. Tale dicitura supportata dallo stato di fatto dichiarato nel 1999 fa supporre che le modifiche previste nel 2002 riguardavano la sola realizzazione della scala esterna di collegamento dal cortile al piano secondo, questa di fatto realizzata, e il rifacimento della copertura inteso come manutenzione senza modifica dell'altezza interna. Preso atto di quanto

sopra dedotto il sottoscritto dichiara che la divisione catastale e di fatto del piano terra e del piano secondo in due unità immobiliari assentanti è una difformità edilizia. Mentre la divisione catastale del piano primo non essendo stata di fatto realizzata rimane una difformità esclusivamente sotto l'aspetto catastale/fiscale. Altra difformità rilevata a parere del sottoscritto: è la demolizione della scala interna che collegava i tre piani, modifica dovuta per la creazione delle unità immobiliari indipendenti al piano terra e secondo, è la modifica delle altezze interne delle unità poste al piano secondo, queste dichiarate nella planimetria del 1985 come 3.00 m al colmo e 1.30 m alla gronda mentre nella planimetria del 2009 come 3.00 m al colmo e 1.20 m alla gronda, nella realtà misurata 3.15 m al colmo e 2.00 m alla gronda per una falda e 3.10 m al colmo e 1.70 m alla gronda per l'altra falda. Si precisa a tale proposito che l'altezza di 2.30 m ricavata dalle media delle altezze reali è al di sotto dell'altezza di 2.70 m necessaria per essere dichiarate abitabili.

A seguito di quanto sopra riportato il sottoscritto dichiara che: la divisione del piano terra è regolarizzabile ma dichiarando entrambe le due unità ad uso cantina in quanto l'altezza rilevata di 2.44 è al di sotto dell'altezza di 2.70 m necessaria per essere dichiarate abitabili.

la demolizione della scala interna è regolarizzabile;

la divisione del piano secondo non è regolarizzabile in quanto è stata modificata l'altezza interna comportando quindi un aumento di volumetria.

Le modifiche hanno interessato tutto il fabbricato quindi occorrerà presentare un'unica pratica edilizia in accertamento di conformità, ma ad oggi tale presentazione è impedita dall'impossibilità di regolarizzare la difformità rilevata al piano secondo. Quindi occorrerà prima demolire e ricostruire come da progetto la copertura e successivamente presentare la pratica edilizia in accertamento.

- Il costo stimato forfetariamente per la demolizione e la ricostruzione della copertura è di € 15.000 mila, il costo per la presentazione della pratica edilizia compreso di oneri professionali, fiscali, sanzione e bolli è di € 8.000.00, per un totale di € 23.000.>>

**Regime Fiscale:** Vendita non soggetta ad IVA.

Il bene immobile è analiticamente descritto nella relazione di stima redatta dal Geom. Antonio Roberti perito della Procedura e risale al momento della stesura della stessa; alla stessa relazione si rinvia anche per l'individuazione di eventuali oneri, vincoli e pesi, servitù attive o passive gravanti

sull'immobile oggetto di vendita a qualsiasi titolo, anche di natura fiscale e urbanistica.

La relazione di stima, gli allegati planimetrici e fotografici ed eventuali altri documenti sono disponibili sul sito internet [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it), [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.tribunale.livorno.it](http://www.tribunale.livorno.it) nonché sul sito [www.pvp.giustizia.it](http://www.pvp.giustizia.it), e/o possono essere richiesti al Liquidatore.

**Stato di possesso:** Il bene 1 - sub. 5 il magazzino posto al piano terra risulta libero; - Il bene 2 - sub. 6 il magazzino posto al piano terra risulta occupato dal comproprietario Sig. ██████████ utilizzato impropriamente come abitazione; - Il bene 3 e 4 - sub. 7 e 8 l'appartamento posto al piano primo risulta occupato dal comproprietario Sig. ██████████; - Il bene 5 - sub. 9 l'appartamento posto al piano secondo risulta occupato da un affittuario, il quale dichiara di essere in possesso con regolare titolo registrato (unità dichiarata presso l'Agenzia delle Entrate come abitazione ma che di fatto non ha i requisiti per essere tale); - Il bene 6 - sub. 10 l'appartamento posto al piano secondo risulta occupato da un affittuario, il quale dichiara di essere in possesso con regolare titolo registrato (unità dichiarata presso l'Agenzia delle Entrate come abitazione ma che di fatto non ha i requisiti per essere tale).

### **PREZZO BASE DI OFFERTA**

Il prezzo base di vendita del lotto 1 (lotto unico) sopra descritto è di € 17.083,00 (diciassettemilaottantatre/00) su un valore di stima di € 17.083,00 (diciassettemilaottantatre/00).

**Offerta minima:** l'offerta è valida se contiene un prezzo almeno pari o superiori al 75% del prezzo base.

### **RILANCIO MINIMO**

Il **rilancio minimo** ammissibile è pari ad € 1.000,00.

### **CONDIZIONI E TERMINI DI PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA:**

#### **MODALITÀ DI VENDITA**

La vendita si svolgerà con la **modalità telematica asincrona** mediante rilanci compiuti nell'ambito di un lasso temporale, con termine alle ore 12:00 del settimo giorno successivo a quello in cui il

professionista abbia avviato la gara. 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.

Per lo svolgimento della vendita telematica il Liquidatore si avvarrà dei servizi offerti da Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., la quale fornirà assistenza specializzata finalizzata all'effettuazione e partecipazione alle aste telematiche promosse presso il Tribunale anche attraverso un servizio di assistenza da remoto.

### **DETERMINAZIONE DEL PREZZO DI VENDITA**

Il prezzo base del primo esperimento di vendita per ciascun lotto è pari a quello individuato dall'esperto stimatore nella propria perizia; gli interessati potranno presentare offerte, che si riterranno valide solo se saranno almeno pari o superiori al 75% del prezzo base indicato nell'avviso di vendita.

In caso di esito negativo del primo esperimento di vendita, saranno fissati ulteriori esperimenti, da espletarsi secondo le modalità dei precedenti, previa riduzione del relativo prezzo base nei limiti di un quarto (come previsto dall'art. 591 c.p.c.) provvedendo, in ogni occasione, alla redazione ed alla pubblicazione dell'avviso di vendita. La riduzione ipotizzata per questi esperimenti è del 25% ciascuno, ritenendo sempre ammissibili offerte pari o superiori al 75% del prezzo base indicato nell'avviso di vendita.

### **MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA**

1. Gli interessati potranno presentare le loro offerte che si riterranno valide solo se saranno almeno pari al 75% del prezzo base, esclusivamente con modalità telematiche 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).
2. 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 che rimanda al portale del Ministero.

3. 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.
4. L'offerta può essere presentata da qualsiasi soggetto, escluso il debitore, personalmente o tramite procuratore legale (*rectius*: 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.
5. L'offerta con i documenti allegati dovrà essere depositata entro le ore 12:00 del giorno antecedente a quello fissato nell'avviso per l'udienza di vendita telematica, inviandola all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it).
6. 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.
7. Le modalità di registrazione al sito e partecipazione e di iscrizione alla gara sono altresì descritte nel “manuale per deposito delle offerte nelle vendite telematiche” allegato.

### **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.

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 minorenni, 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 fallito, personalmente o a mezzo procuratore legale di cui all'art. 571 c.p.c. (*rectius*: avvocato) munito di procura speciale notarile. La partecipazione dell'avvocato munito di procura notarile è consentita anche per persona da nominare ai sensi degli artt. 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. In tal caso il curatore sarà tenuto a segnalare il mancato assolvimento dell'onere tributario alla Cancelleria per consentire l'avvio della procedura di accertamento. A tal fine, il Liquidatore provvederà ad inviare, al momento dell'invio del verbale di aggiudicazione, tutte le offerte pervenute complete dei rispettivi allegati, nonché il verbale di apertura delle offerte, così da consentire al cancelliere di verificare se l'imposta di bollo è stata versata esaminando il file della ricevuta di pagamento (questo file è denominato "bollo"). Nello stesso verbale il curatore indicherà espressamente quali delle offerte presentate siano prive del bollo, indicando i dati degli offerenti inadempienti, così da consentire la ripetizione, salvo che

L'offerente, eventualmente contattato in via informale, non provveda ad integrare l'offerta.

### **VERSAMENTO DELLA CAUZIONE**

L'offerente dovrà versare 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: IT05O0326814300052171922340**.

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 Liquidatore.

### **CRITERI DI AGGIUDICAZIONE DELL'IMMOBILE**

#### **1. 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. 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 Liquidatore:

- 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 questa ordinanza.

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 per gli immobili con valore d'asta fino a euro 50.000,00; ad euro 2.000,00 per gli immobili con valore d'asta superiore a euro 50.000,00, sino ad euro 120.000,00; ad euro 3.000,00 per gli immobili con valore d'asta superiore a euro 120.000,00, sino ad euro 200.000,00 ad euro 5.000,00 per gli immobili con valore d'asta superiore ad euro 200.000,00 e sino ad euro 500.000,00; ad euro 10.000,00 per gli immobili con valore d'asta superiore ad euro 500.000,00.

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.

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

**2. La deliberazione sulle offerte avverrà** con le seguenti modalità:

**In caso di offerta unica:**

a) Qualora in uno qualsiasi degli esperimenti di vendita sia stata proposta un'unica offerta pari o superiore al prezzo base, essa è senz'altro accolta.

Nel corso del primo esperimento di vendita se l'unica offerta sia inferiore (nei limiti di un quarto) al prezzo base, si opera come segue:

- qualora specifiche circostanze consentano di ritenere che ricorra una seria possibilità di aggiudicare l'immobile ad un prezzo superiore, il curatore dispone un ulteriore tentativo di vendita alle stesse condizioni (e, dunque, senza incanto e con identico prezzo base);
- qualora non sussistano tali specifiche circostanze, il bene è aggiudicato all'unico offerente.

Nel corso degli esperimenti di vendita successivi al primo se l'unica offerta sia inferiore nei limiti di un quarto al prezzo base, il bene è aggiudicato all'unico offerente.

**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 nella presente ordinanza.

Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il Liquidatore 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).

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.

### **3. Aggiudicazione provvisoria**

Terminata la gara viene dichiarato aggiudicatario colui che ha presentato la migliore offerta valida. Sono applicabili alla presente vendita gli artt.107 e 108 l.f..

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.

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

Il termine per il versamento del saldo prezzo, 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.

### **5. Trasferimento del bene**

Il bene sarà trasferito all'aggiudicatario, a seguito del versamento del saldo prezzo – detratta la cauzione già versata – da eseguirsi a mezzo bonifico bancario sul conto corrente della Procedura il cui IBAN è **IT48I0103013905000002936423** e non sul conto cauzioni sopra indicato, tramite atto notarile con spese a carico dell'acquirente stesso (modalità di vendita di cui il Liquidatore darà chiara informativa nell'avviso di vendita).

A seguito del trasferimento il Liquidatore chiederà al Giudice Delegato l'emissione del decreto di cancellazione dei gravami, 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, *ex art 108 l.f.*, depositando contestualmente la prova del saldo prezzo, il contratto notarile nel quale saranno espressamente ed analiticamente indicati i gravami da cancellare e la prova dell'esistenza di tali gravami.

Gli oneri di cancellazione saranno a carico della procedura.

Riguardo alle spese di trasferimento si fa presente che tutte le spese notarili relative alle formalità

della trascrizione e voltura dell'atto di trasferimento, l'imposta di registro o l'imposta sul valore aggiunto connesse al trasferimento del diritto reale sull'immobile, sono a carico dell'aggiudicatario. L'importo complessivo di dette spese verrà stabilito dal Liquidatore e dovrà essere versato dall'aggiudicatario entro il termine e con le modalità indicate per il saldo prezzo.

Dette somme dovranno essere versate nel conto corrente della procedura e non sul conto cauzioni sopra indicato. In ogni caso di mancato, tardivo o insufficiente versamento del residuo saldo prezzo, delle spese connesse, 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..

Qualora l'aggiudicatario per il pagamento del saldo prezzo intenda fare ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, dovrà indicare nella propria domanda di partecipazione tale circostanza ed in caso di aggiudicazione comunicarlo al curatore in tempo utile per consentire la stipula prima della scadenza del termine indicato per il versamento del saldo prezzo; entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo le somme dovranno essere erogate direttamente dall'istituto di credito mutuante mediante bonifico sul conto della procedura ovvero mediante consegna di assegno circolare al Liquidatore.

## **6. Pubblicità**

Della vendita sarà data pubblica notizia mediante:

1. pubblicazione dell'avviso di vendita e dell'ordinanza sul **Portale delle Vendite Pubbliche** del Ministero della Giustizia, almeno **60 giorni** prima del termine di presentazione delle offerte per la vendita senza incanto;
2. pubblicazione di un avviso sul quotidiano **Il Tirreno** nell'apposito spazio riservato al Tribunale di Livorno, in un termine non inferiore a **45 giorni** prima del termine di presentazione delle offerte per la vendita senza incanto (o altro quotidiano a seconda della localizzazione dell'immobile) nonché pubblicazione nel medesimo termine dell'avviso di vendita, dell'ordinanza e della relazione di stima (corredata di fotografie e planimetrie), sul sito [www.entitribunali.it](http://www.entitribunali.it) e [immobiliare.it](http://immobiliare.it) messi a disposizione gratuitamente dalla A. Manzoni & C. S.p.A. quale servizi accessori alla pubblicità su "Il Tirreno";
3. 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 [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), regolarmente iscritto nell'apposito elenco Ministeriale, incluso l'inserimento della vendita sulla "**Vetrina Immobiliare Permanente**" su [www.reteaste.it](http://www.reteaste.it) accessibile anche tramite banner presente sul sito web del Tribunale;

4. pubblicazione tramite il servizio "**Rete Aste Real Estate**" fornito da Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. dell'annuncio di vendita sui siti internet **Idealista.it, Casa.it, Subito.it e Bakeca.it**, almeno **45 giorni** prima del termine di presentazione delle offerte per la vendita senza incanto. Sarà cura della Società garantire la contemporanea pubblicità della vendita sui siti sopra indicati inserendovi altresì: a) l'indicazione che si tratta di vendita giudiziaria; b) l'avvertimento che trattasi dell'unico annuncio autorizzato per la vendita; c) l'inclusione dei link ovvero dell'indicazione degli indirizzi dei siti internet ove sono reperibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni per partecipare alla vendita;

5. campagna pubblicitaria "**Social Media Marketing**" attraverso i principali social media (Facebook ed Instagram) a cura di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. comprensiva della pubblicazione di un annuncio di vendita su una pagina dedicata alle vendite del Tribunale, almeno **45 giorni** prima del termine di presentazione delle offerte per la vendita senza incanto;

#### **7. Visite.**

Per ulteriori informazioni inerenti la vendita e per visitare gli immobili è possibile rivolgersi al Liquidatore Dott. Leonardo Giorgi, con Studio in Livorno, Via S. Omobono n. 1/B, contattandolo ai seguenti recapiti: Telefono 0586/884267 - Mail [leonardo@studiogiorgi.com](mailto:leonardo@studiogiorgi.com) - PEC [giorgi.leonardo@legalmail.it](mailto:giorgi.leonardo@legalmail.it).

La visita dell'immobile potrà essere richiesta anche tramite il portale delle vendite pubbliche raggiungibile anche cliccando l'apposito *link* "RICHIEDI PRENOTAZIONE VISITA" presente sulla scheda di ciascun bene in pubblicità sul sito [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it).

#### **CARATTERISTICHE DELL'ACQUISTO COATTIVO**

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 (ove presente), dell'avviso di vendita e dell'ordinanza di vendita (documenti che potranno essere visionati, oltre che in Cancelleria e presso lo Studio del Liquidatore, 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 nulla sia 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'aggiudicatario risponde in solido con il debitore per le spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente;
- 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. Non potrà però procedersi alla cancellazione dei sequestri disposti dal Giudice penale, né delle domande giudiziali, per le quali sarà necessario rivolgersi al

Giudice competente;

- 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.

Il curatore è a disposizione gratuitamente per consentire la visione diretta del bene, previa richiesta di appuntamento tramite il portale delle vendite pubbliche.

**I termini indicati a carico degli offerenti e degli aggiudicatari sono perentori.**

Livorno, 08/04/2025.