

Il curatore della liquidazione giudiziale dell’impresa individuale “(...)” (in seguito “**debitore**”) dichiarata con sentenza del Tribunale di Livorno n. 64 e del 16 novembre 2023,

RILEVATO

- Che, il debitore risulta proprietario, per una quota parte pari al 50%, di un immobile a uso civile abitazione, ubicato in Livorno, via Giovanni Guarducci n. 31;
- Che, il programma di liquidazione di cui all’art. 213, co. 7, CCII, approvato dal Comitato dei Creditori il 30 aprile 2024, prevede la vendita, a cura del sottoscritto, ai sensi dell’art. 216, co. 2, CCII, della quota indivisa, mediante idonea procedura competitiva. In particolare, mediante procedura competitiva pubblica con: (a) con modalità telematica asincrona mediante utilizzo della piattaforma e dei servizi offerti dall’operatore specializzato “Aste Giudiziarie in Linea S.p.A.”; (b) con prezzo base di partenza della gara pari al prezzo base d’asta del primo tentativo, ridotto del 25%, con un prezzo minimo pari al prezzo base d’asta non inferiore al 75% del prezzo base; (c) con idonea pubblicità secondo le “Direttive per l’espletamento delle pubblicità delle vendite immobiliari” impartite dal Tribunale di Livorno, quindi con pubblicità da eseguirsi, oltre che sul Portale delle Vendite Pubbliche, sui siti internet: www.astegiudiziarie.it; www.entitribunali.it e sui portali convenzionati con Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a., nonché sul quotidiano “Il Tirreno”, nell’apposito spazio riservato al Tribunale di Livorno, come meglio specificato al paragrafo 13.
- Visti gli artt. 216 e 217 CCII,

DISPONE

l’avvio di una procedura competitiva pubblica, mediante modalità telematica asincrona, finalizzata alla vendita al miglior offerente del lotto di seguito descritto, alle condizioni e secondo le modalità di seguito illustrate, 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 delle Esecuzioni del Tribunale di Livorno e pubblicate nel sito del Tribunale sezione “Comunicati e documentazione sezione esecuzioni”, nonché alla disposizione del codice di procedure civile.

SOMMARIO

A. Beni oggetto di vendita	2
1. Descrizione del lotto	2
B. Condizioni e termini di partecipazione alla vendita	2
2. Modalità di vendita	2
3. Determinazione del prezzo di vendita	3
4. Modalità di presentazione dell’offerta	3
5. Contenuto delle offerte	3
6. Versamento della cauzione	5
C. Criteri di aggiudicazione dell’immobile	6
7. Modalità di svolgimento della gara	6
8. La deliberazione sulle offerte	7
9. Aggiudicazione provvisoria	8
10. Termini di versamento del saldo prezzo	8
11. Trasferimento del bene	8
12. Normativa antiriciclaggio	9

D. Altre disposizioni riguardanti la vendita.....	9
13. Pubblicità.....	9
14. Visite.....	10
15. Varie.....	10

A. BENI OGGETTO DI VENDITA

1. Descrizione del lotto

Lotto unico – quota parte pari al 50% di un immobile a uso civile abitazione con relativa pertinenza in Livorno (LI), via Giovanni Guarducci n. 31

Trattasi di una quota parte pari al 50% di un immobile a uso civile abitazione ubicato in Livorno, Via Giovanni Guarducci n. 31, posto al settimo piano, composto da tre vani, cucina ed accessori, oltre a due balconi chiusi a veranda, oltre a un'autorimessa posta al piano terra con accesso sempre dal numero civico 31.

I beni in oggetto sono identificati al catasto dei fabbricati del Comune di Livorno al Foglio 19, Particella 645:

- per quanto riguarda l'abitazione civile, al Sub 79, categoria A/2 di classe 3°, consistenza vani 5,5, superficie catastale di 95 mq., escluse aree scoperte di 94 mq., rendita catastale di euro 823,75, per una quota pari al 50%;
- per quanto riguarda l'autorimessa, al sub 91, categoria C/6 di classe 9°, consistenza 18 mq, superficie catastale 21 mq., rendita catastale pari ad euro 98,54, per una quota pari al 50%.

Circa l'abitazione civile, preme rilevare che la stessa si colloca all'interno di un complesso condominiale. L'abitazione **“non”** risulta conforme alla planimetria catastale, in quanto sono state parzialmente demolite le pareti divisorie tra ingresso e la cucina, e tra l'ingresso e il soggiorno, per creare aperture più ampie rispetto alle originarie porte. Queste modifiche dovranno essere regolarizzate, previa verifica dei rapporti aeroilluminanti tra la superficie dei vani finestrati e quella dei locali interessati. Ciò potrà essere effettuato mediante la presentazione di una CILA tardiva o altra procedura edilizia, nel rispetto di eventuali norme future. Nel caso in cui non sia possibile regolarizzare tali modifiche, sarà necessario ricostruire le porzioni di parete demolite. Per quanto riguarda l'autorimessa non vi sono difformità catastali da segnalare.

Nonostante si tratti di due unità immobiliari separate, una destinata ad abitazione e l'altra ad autorimessa, vi è un chiaro rapporto di pertinenza non tanto giuridica quanto, invece, economico-funzionale, ragione per cui sono stati individuati come un unico lotto.

L'immobile è attualmente adibito ad abitazione principale sia dal comproprietario sia dal debitore.

Valore di mercato della quota pari ad euro 83.000,00; prezzo base d'asta pari ad euro 48.600,00; offerta minima pari ad euro 36.450,00.

Per ulteriori dettagli e informazioni in merito a questo immobile, anche in riferimento alle conformità catastali / urbanistiche, si rinvia alla lettura della perizia di stima del Geom. Fulvio Venturini, i cui interessati sono chiamati a prestare la massima attenzione.

B. CONDIZIONI E TERMINI DI PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA

2. Modalità di vendita

- 2.1. La vendita si svolgerà con gara da effettuarsi con modalità telematica asincrona mediante rilanci compiuti nell'ambito di un lasso temporale con termine alle ore 12:00 del settimo giorno successivo

a quello di avvio della gara. Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 (quindici) minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata automaticamente di ulteriori 15 (quindici) minuti per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci e così sino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento.

- 2.2. Per lo svolgimento della vendita telematica ci si avvarrà dei servizi offerti da **Aste Giudiziarie In linea 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.

3. **Determinazione del prezzo di vendita**

- 3.1. Il prezzo base del primo esperimento di vendita per il lotto in vendita è pari al prezzo base stimato dal Geom. Fulvio Venturini; 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.

4. **Modalità di presentazione dell'offerta**

- 4.1. 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.
- 4.2. 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.
- 4.3. 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.
- 4.4. L'offerta può essere presentata da qualsiasi soggetto, escluso il socio accomandatario della società fallita, 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.
- 4.5. 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.
- 4.6. 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.
- 4.7. 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” qui allegato.

5. **Contenuto delle offerte**

- 5.1. 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.

5.2. All'offerta dovranno essere allegati:

- (a) copia del documento d'identità e 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;
- (h) se il soggetto offerente è un cittadino straniero, anche extracomunitario, copia del permesso di soggiorno e/o del passaporto, se regolarmente residente o domiciliato in Italia dal almeno tre anni. Altrimenti, il cittadino extracomunitario deve offrire documentazione attestante la condizione di reciprocità tra l'Italia e il suo Stato di appartenenza.

5.3. L'offerta può essere presentata da qualsiasi soggetto, escluso il "debitore", 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

ASTE GIUDIZIARIE® nominare ai sensi degli art. 571 e 579, ultimo comma, c.p.c..

- 5.4. 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.
- 5.5. 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.
- 5.6. L'offerente deve procedere al **pagamento del bollo dovuto per legge** (attualmente pari ad euro 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.
- 5.7. **In caso di mancato versamento del bollo** l'offerta sarà comunque ammissibile e l'offerente potrà regolarmente partecipare alla gara. In tal caso, lo scrivente segnalerà il mancato assolvimento dell'onere tributario alla Cancelleria per consentire l'avvio della procedura di accertamento. A tal fine, il sottoscritto provvederà ad inviare alla Cancelleria, 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 di andrà ad 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.

6. Versamento della cauzione

- 6.1. 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: 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).

6.2. 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.

6.3. 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.**

C. CRITERI DI AGGIUDICAZIONE DELL’IMMOBILE

7. Modalità di svolgimento della gara

7.1. 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.

7.2. 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.

7.3. All’udienza si:

- (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 disciplinare di vendita.

7.4. Nell’ipotesi di presentazione di più offerte valide si 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, l'offerta minima in aumento è pari ad **euro 1.000,00**.

- 7.5. 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.
- 7.6. Al termine della gara, si provvederà all'aggiudicazione al miglior offerente, entro il giorno immediatamente successivo alla scadenza.
- 7.7. Salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile.

8. La deliberazione sulle offerte

8.1. La deliberazione sulle offerte avverrà con le seguenti modalità:

8.1.1. 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.
- (b) 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.
- (c) 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.

8.1.2. In caso di **pluralità di offerte**:

- (a) 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 disciplinare di vendita.
- (b) Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, si 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; infine, nel caso di una pluralità di offerte identiche quanto a prezzo offerto, tempo di pagamento e importo della cauzione, si provvederà all'aggiudicazione all'offerente che per primo ha effettuato il deposito).

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

9. Aggiudicazione provvisoria

- 9.1. Terminata la gara viene dichiarato aggiudicatario colui che ha presentato la migliore offerta valida. Sono applicabili alla presente vendita gli art. 107 e 108 l.f..
- 9.2. 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.

10. Termini di versamento del saldo prezzo

- 10.1. Il termine per il versamento del saldo prezzo, dei diritti d'asta, pari ad euro 240,00 + Iva a lotto, 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 non presente o 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.

11. Trasferimento del bene

- 11.1. Il bene sarà trasferito all'aggiudicatario mediante **rogito notarile con spese a carico dell'aggiudicatario** con versamento del saldo prezzo oltre imposte, detratta la cauzione già versata, da eseguire a mezzo bonifico bancario sul conto corrente della Procedura il cui **IBAN è IT15R0637013900000010015621 e non sul conto cauzioni sopra indicato.**
- 11.2. Il notaio sarà scelto dall'aggiudicatario e dovrà essere individuato tra quelli con studio nella città di Livorno.
- 11.3. 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, nonché i diritti d'asta e le spese allo stesso collegate sono a carico dell'aggiudicatario.
- 11.4. Sono definitivamente a carico dell'aggiudicatario, oltre agli onorari notarili i rimborsi spese ed anticipazioni dovuti per le formalità di trasferimento, nonché ogni altra spesa che si dovesse rendere necessaria per la stipula del rogito notarile al momento del trasferimento del bene.
- 11.5. L'importo complessivo delle imposte e tasse relativo al trasferimento dei beni è stabilito in via provvisoria dallo scrivente e dovrà essere versato dall'aggiudicatario entro il termine e con le modalità indicate per il saldo prezzo. L'eventuale eccedenza rispetto alle imposte e tasse determinate in sede di atto pubblico sarà restituita all'aggiudicatario successivamente alla stipula dell'atto pubblico a seguito di apposito mandato di pagamento emesso dall'Ill.mo Sig. Giudice Delegato. Mentre, le eventuali ulteriori somme che si dovessero rendere necessarie a titolo di imposte e tasse oltre a

quelle preventivate dallo scrivente dovranno essere versate dall'aggiudicatario contestualmente alla stipula dell'atto pubblico a mani del notaio rogitante. In caso di mancato assolvimento si rinvia al punto n. 11.7.

11.6. Dette somme, al pari del saldo prezzo, dovranno essere versate sul conto corrente della procedura e non sul conto cauzioni sopra indicato.

11.7. In ogni caso di mancato, tardivo o insufficiente versamento del residuo saldo prezzo, delle spese connesse, dei diritti d'asta, 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..

11.8. 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 nuovamente 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 Curatore.

11.9. 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.

12. Normativa antiriciclaggio

12.1. In sede di atto notarile, l'aggiudicatario dovrà rendere, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, le informazioni prescritte dall'art. 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231.

D. ALTRE DISPOSIZIONI RIGUARDANTI LA VENDITA

13. Pubblicità

13.1 Della vendita sarà data pubblica notizia mediante:

- (a) pubblicazione dell'avviso di vendita e del disciplinare di vendita sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia, almeno 60 giorni prima del termine di presentazione delle offerte per la vendita senza incanto;
- (b) pubblicazione sul quotidiano Il Tirreno nell'apposito spazio riservato al Tribunale di Livorno, almeno 45 giorni prima del termine di presentazione delle offerte per la vendita senza incanto, di un avviso, redatto in conformità al modello sotto riportato, nonché pubblicazione nel medesimo termine dell'avviso di vendita, dell'ordinanza e della relazione di stima (corredata di fotografie e planimetrie), sul sito www.entietribunali.it e immobiliare.it messi a disposizione gratuitamente dalla A. Manzoni & C. S.p.A. quale servizi accessori alla pubblicità

su “Il Tirreno” ⁽¹⁾;

- (c) 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 di titolarità di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., regolarmente iscritto nell’apposito elenco Ministeriale, incluso l’inserimento della vendita sulla “**Vetrina Immobiliare Permanente**” su www.reteaste.it accessibile anche tramite banner presente sul sito web del Tribunale;
- (d) 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 ⁽²⁾. 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;
- (e) 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;
- (f) realizzazione a cura di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. del **Virtual Tour 360°**. Al fine di presentare il bene con modalità telematica ed incrementare l’efficacia del messaggio pubblicitario la pubblicazione del Virtual Tour 360° sarà effettuata su www.astegiudiziarie.it e sul sito web del Tribunale www.tribunale.livorno.it.

14. Visite

14.1 Per ulteriori informazioni inerenti alla vendita e per visitare gli immobili è possibile rivolgersi al Curatore **Prof. Dott. Gianluca Risaliti**, con studio in Livorno, Via dei Carabinieri n. 28, contattandolo ai seguenti recapiti:

- Telefono al numero: 0586 829565;
- Mail: g.risaliti@rqr-partners.com
- PEC: lg38.2023livorno@pecliquidazionigiudiziali.it

14.2 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.

15. Varie

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

¹ La pubblicità sui siti complementari sarà eseguita sempre se esistente ed in regolare convenzione.

² Quali siti in convenzione, si rimanda alla nota a piè di pagina n. 1.

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

- (a) aver preso visione della relazione di stima, dell'avviso di vendita e del disciplinare 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 al bene immobile oggetto della vendita;
- (b) 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;
- (c) 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;
- (d) 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;
- (e) i beni vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie, da trascrizioni di pignoramenti e sequestri conservativi che saranno cancellati a cura della procedura. 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;
- (f) la partecipazione alla vendita e gara non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali prima della partecipazione o ad eseguire altre verifiche con propri tecnici di fiducia;
- (g) 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;
- (h) 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;
- (i) poiché la vendita è eseguita nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova, **sono a carico dell'aggiudicatario tutte le spese di rimozione e smaltimento dei suppellettili che**

potranno trovarsi all'interno. Nessuna rivalsa potrà quindi essere effettuata sulla procedura fallimentare, per qualsivoglia ragione o titolo, rispetto ai costi che l'aggiudicatario dovrà sostenere al riguardo.

15.3 Non sono dovute spese di intermediazione.

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

Si allega:

- il manuale per il deposito delle offerte nelle vendite telematiche.

Livorno, 24 luglio 2025

Il curatore fallimentare

Prof. Dott. Gianluca Risaliti