



## TRIBUNALE DI LIVORNO

### DIRETTIVE PER L'ESPLETAMENTO DELLA PUBBLICITÀ DELLE VENDITE IMMOBILIARI (versione 3.0 - marzo 2024)

I giudici dell'Esecuzione e delle Procedure Concorsuali

#### COMUNICANO

ai delegati alla vendita e ai soggetti incaricati di organizzare la pubblicità che per i prossimi avvisi di vendita emessi successivamente alla data delle presenti direttive dovranno osservarsi le seguenti

#### INDICAZIONI

Gli adempimenti pubblicitari per le vendite immobiliari, sia in sede esecutiva, sia in sede concorsuale (qualora il curatore/liquidatore non abbia specificato modalità diverse nel programma di liquidazione ex art. 104 ter e 107 l.fall.) devono essere richiesti a cura del **PROFESSIONISTA DELEGATO ALLA VENDITA nelle esecuzioni immobiliari ed a cura del CURATORE/LIQUIDATORE nelle procedure concorsuali**, direttamente, alla Società **Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.**, individuata come soggetto collettore unico per la gestione ed ottimizzazione delle forme di pubblicità, che successivamente inoltrerà ad A. Manzoni & C. S.p.A. e ad Astalegale.net tutta la documentazione necessaria per la pubblicità.

La pubblicità per ogni singolo esperimento di vendita dovrà essere effettuata secondo le seguenti modalità e termini:

1. pubblicazione, a cura di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., 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 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](http://www.entietribunali.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)** 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](http://www.reteaste.it)** accessibile anche tramite banner presente sul sito web del Tribunale;

4. **solo nel caso in cui il gestore della vendita telematica nominato in ordinanza è la Società Astalegale.net S.p.A.**, 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.astalegale.net** di titolarità di Astalegale.net S.p.A., regolarmente iscritto nell'apposito elenco Ministeriale;
5. 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;
6. 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. realizzazione a cura di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. del Virtual Tour 360° per tutti i beni in vendita, ad eccezione dei terreni, superfici edificabili e posti auto, nonché degli immobili in costruzione, a meno che il delegato non lo ritenga opportuno in considerazione dello stato di avanzamento dei lavori. 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](http://www.astegiudiziarie.it), sul sito web del Tribunale [www.tribunale.livorno.it](http://www.tribunale.livorno.it) ed, ove il gestore della vendita telematica nominato in ordinanza è Astalegale.net S.p.A, anche su [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net).

Per la richiesta di tale servizio il professionista delegato, non appena acquisito il fondo spese da parte del creditore, dovrà indicare al custode di prendere immediato contatto con la Società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. inviando una email all'indirizzo [virtualtour@astegiudiziarie.it](mailto:virtualtour@astegiudiziarie.it) al fine di coordinare con la stessa le operazioni di sopralluogo da effettuare nel più breve tempo possibile.

Il referente della Società dovrà essere accompagnato di persona dal custode per consentire l'accesso agli immobili pignorati.

Si precisa che i costi per il servizio di realizzazione del Virtual Tour 360° fornito da Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. sono i seguenti:

- lotti con valore di stima fino ad € 80.000,00: € 200,00 + iva una tantum;
- lotti con valore di stima tra € 80.000,01 ed € 500.000,00: € 250,00 + iva una tantum;
- lotti con valore di stima superiore ad € 500.000,00, nonché ubicati su isole minori o fuori circondario: a preventivo.

Per i lotti ubicati all'Isola d'Elba con valore di stima fino ad € 500.000,00 sarà applicato un costo aggiuntivo di € 120,00 + iva rispetto ai prezzi sopra indicati.

Il professionista potrà valutare la opportunità di far realizzare da Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. una ripresa a **mezzo drone**, previa richiesta di preventivo ed autorizzazione del giudice, nelle ipotesi di vendita di

complessi immobiliari di rilevante estensione o di terreni, ovvero nei casi in cui la ripresa video dall'alto possa più efficacemente rappresentare il valore del bene e quindi renderlo più appetibile sul mercato.

La predetta Società, in qualità di soggetto legittimato alla pubblicazione, provvederà come sopra specificato a curare tutte le attività necessarie per l'inserimento degli annunci sul Portale delle Vendite Pubbliche ed a curare, ove nota, la gestione degli esiti dell'asta e degli eventuali eventi significativi (quali sospensione, vendita cancellata, estinzione, ecc.), nonché, ove dovuto, il materiale pagamento sul portale dei servizi telematici del contributo di pubblicazione previsto dall'art. 18 bis del DPR n. 115/2002.

**La richiesta di svolgimento dei servizi dovrà essere trasmessa alla Società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. almeno 70 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte per la vendita utilizzando l'apposita piattaforma "Richiesta online dei servizi", accessibile all'interno dell'Area Riservata ai professionisti di [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), avendo cura di compilare i dati richiesti, caricare la documentazione da pubblicare e fornire i dati di intestazione della fattura (denominazione esatta del creditore, nome dell'esecutato, riferimento bancario interno es. NDG/BIP/FG/numero sofferenza), previo preliminare controllo che questi ultimi siano aggiornati.**

Il professionista corrisponderà contestualmente alla richiesta di pubblicazione i relativi costi per i servizi di pubblicità e in qualità di gestore della vendita telematica svolti da Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. e da Astalegale.net S.p.A. attingendo alle somme giacenti sul conto della procedura, compreso il fondo spese messo a disposizione.

**Il professionista dovrà trasmettere ad Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. anche le contabili di avvenuto pagamento dei servizi da svolgere a cura delle società incaricate (Aste Giudiziarie Inlinea e Astalegale.net)** e ciascuna società emetterà una fattura quietanzata, precisando che le richieste per le quali non sarà effettuato in tempo utile per la pubblicazione il pagamento non saranno lavorate dalle società di servizi.

Il pagamento ad Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. relativo alle spese per lo svolgimento dei servizi di cui è stata incaricata dovrà essere effettuato tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla stessa intestato alla stessa Società presso Intesa Sanpaolo (codice IBAN IT66J0616013902000000147C00), inserendo come causale l'indicazione del Tribunale, tipo di procedimento, numero ed anno di ruolo e numero/i lotto/i e data vendita (es. LIVORNO –EI-01/2018-L.1-DV 23052024).

Il pagamento ad Astalegale.net S.p.A. per lo svolgimento dei servizi di cui è stata incaricata dovrà essere effettuato tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla stessa presso Credito Emiliano (codice IBAN IT80R0303233840010000263314), inserendo come causale l'indicazione del Tribunale, tipo di procedimento, numero ed anno di ruolo e numero/i lotto/i e data vendita (es. LIVORNO –EI-01/2018-L.1-DV 23052024).

In caso di **ammissione al gratuito patrocinio** il delegato trasmetterà contestualmente alla richiesta di pubblicazione il provvedimento di ammissione (delibera del Consiglio dell'Ordine degli Avvocati).

Laddove il professionista avesse necessità di ricevere un preventivo di spesa per i servizi forniti da Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. potrà richiederlo accedendo direttamente all'area "Preventivi" presente all'interno dell'apposita piattaforma di "Richiesta online servizi" disponibile nell'area riservata ai professionisti del sito [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it).

Il professionista incaricato degli adempimenti pubblicitari, in ottemperanza a quanto previsto dal provvedimento del Garante per la protezione dei dati personali del 7 febbraio 2008 (G.U. **47 del 25 febbraio 2008**), **dovrà aver cura di trasmettere la documentazione da pubblicare preventivamente epurata dall'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alle procedure di vendita in corso.**

In merito alla pubblicità cartacea, la società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. **predisporrà il testo dell'estratto dell'avviso di vendita da pubblicare sul quotidiano**, che sarà trasmesso in bozza al professionista, esclusivamente via e-mail, per la verifica dei dati predisposti in base al format di seguito indicato, con la possibilità, **nei due giorni lavorativi successivi, di segnalare eventuali errori od omissioni**. Decorso inutilmente tale termine, i testi si intenderanno definitivamente approvati e saranno trasmessi per la pubblicazione ai quotidiani.

Sul quotidiano saranno predisposti, compatibilmente con le esigenze della testata, spazi fissi dedicati alle vendite del Tribunale in uscita settimanalmente nella giornata di **sabato**, salve particolari necessità tecniche del quotidiano.

Il testo dell'estratto dell'avviso di vendita deve contenere esclusivamente i seguenti dati conoscitivi:

- a) Tribunale, numero di ruolo della procedura;
- b) modalità della gara telematica;
- c) numero lotto;
- d) ubicazione dell'immobile;
- e) tipologia del bene;
- f) diritto reale posto in vendita (ove differente dalla vendita dell'intera proprietà);
- g) descrizione sommaria del bene;
- h) stato di occupazione;
- i) prezzo base;
- j) offerta minima (in Euro);
- k) data e orario della vendita;

- l) portale del gestore su cui si svolgono le operazioni di vendita;
- m) nominativo del professionista delegato (nel caso di vendita delegata a professionista) o nominativo del curatore/liquidatore (nel caso di vendita innanzi a sé);
- n) nominativo e recapito telefonico del custode giudiziario;
- o) siti internet dove è pubblicata l'ordinanza, l'avviso di vendita, la relazione di stima, ecc.

A titolo esemplificativo si riporta di seguito la struttura che sarà seguita per la predisposizione dell'estratto dell'avviso di vendita.

<p>Tribunale di Livorno</p> <p><b>VENDITA TELEMATICA CON MODALITA' ASINCRONA</b></p> <p>Comune di _____ Via _____ . Lotto _____: Tipologia: _____, diritto reale posto in vendita, descrizione sommaria del bene e stato di occupazione.</p> <p>Prezzo base Euro _____. Offerta minima Euro _____.</p> <p>Inizio operazioni di vendita: gg/mm/aaaa ore hh:mm, tramite il portale <a href="http://www.astetelematiche.it">www.astetelematiche.it</a>. Per maggiori informazioni sulle modalità di presentazione delle offerte e di svolgimento della gara telematica consultare il suddetto sito, <a href="http://www.astegiudiziarie.it">www.astegiudiziarie.it</a> e <a href="http://www.tribunale.livorno.giustizia.it">www.tribunale.livorno.giustizia.it</a>.</p> <p>Delegato Dott. Mario Rossi e/o custode tel. _____. Rif. ESEC. IMM. n. ___/ _____ R.G.E.</p>


Successivamente alla data di pubblicazione sui siti internet ed alla data della prima pubblicazione dell'estratto sul quotidiano, le Società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. ed Astalegale.net S.p.A. renderanno disponibili i giustificativi di pubblicità per ciascuna procedura in relazione ai servizi resi nell'area riservata ai professionisti presente sui rispettivi siti web [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), accessibili tramite coppia di credenziali, a seguito di apposita registrazione.

La certificazione relativa alla pubblicità sul PVP, essendo resa disponibile dal Ministero solo il giorno precedente alla vendita, sarà fornita da Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. non prima di quel momento.

Livorno, 1° marzo 2024.

**Il Giudice delle Esecuzioni immobiliari**  
*dr.ssa Emilia Grassi*

**Il Presidente della sezione civile**  
*dott. Gianmarco Marinai*