

TRIBUNALE DI LIVORNO  
PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE R.G.E. N. 120/2023

## LOTTO N. 2

INIZIO ASTA: 07/10/2025 ORE 11:00

FINE ASTA: 14/10/2025 ORE 12:00

**VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA  
(SECONDO ESPERIMENTO DI VENDITA)**

La Dottoressa VALENTINA ANDREINI, Notaio in Livorno, con studio in Via Nedo Nadi n. 1, in qualità di Delegato per la procedura di vendita e conseguenziali operazioni nella Procedura Esecutiva Immobiliare n. 120/2023

## AVVISA

che è disposta la vendita con la modalità della **VENDITA TELEMATICA ASINCRONA** dei seguenti beni, per la cui descrizione si fa riferimento a quanto risultante dalla Perizia Estimativa redatta dall'Ingegnere Edoardo Ciardi datata 4 luglio 2024 e successiva Integrazione del 24 maggio 2024, in particolare:

**LOTTO N. 2****COMUNE DI ROSIGNANO MARITTIMO (LI), FRAZIONE ROSIGNANO SOLVAY  
VIA LEONILDE IOTTI N. 2****piena proprietà dell'intero dei seguenti immobili facenti parte di una palazzina trifamiliare e precisamente:**

- appartamento ad uso civile abitazione, dislocato sui piani seminterrato, terreno e primo, posto a destra del fabbricato per chi ne guardi la facciata da detta Via, avente accesso tramite la corte condominiale, composto: al piano terreno da ingresso - soggiorno con angolo cottura, disimpegno, ripostiglio, camera, bagno, due balconi, da uno dei quali si accede al resede esclusivo ad uso giardino che si sviluppa su due lati dell'immobile; al piano primo, cui si accede tramite scala interna, da disimpegno, due camere una delle quali con stanza armadi e terrazzo, bagno, al piano seminterrato, cui si accede tramite scala dipartentesi dal resede esclusivo, da un locale ad uso cantina;
- posto auto scoperto, al piano terreno, avente accesso carrabile prima tramite la corte condominiale, poi tramite la corte comune e quindi tramite il resede esclusivo annesso all'appartamento sopra descritto, della consistenza catastale detto posto auto di metri quadrati 24 (ventiquattro).

Si segnala che è a comune all'immobile qui descritto, una porzione di corte, quale bene comune non censibile.

Gli immobili sopra descritti risultano distinti nel **Catasto Fabbricati del Comune di Rosignano Marittimo al Foglio 82, particella 462:**

- **subalterno 611**, Via Leonilde Iotti n. 2 piano S1-T-1, Categoria A/2, Classe 2, consistenza vani 7, superficie catastale totale mq. 127, rendita catastale Euro 686,89, l'appartamento con annesso resede;
- **subalterno 607**, Via Leonilde Iotti n. 2 piano: T, Categoria C/6, Classe 1, consistenza mq. 24, superficie catastale totale mq. 24, rendita catastale Euro 18,59, il posto auto.

Dal rilievo effettuato dal Perito Estimatore Ingegnere Edoardo Ciardi risulta una superficie commerciale, comprensiva del resede, cantina e posto auto pertinenziale, di metri quadrati 145 (centoquarantacinque).

La Perizia di Stima evidenzia la presenza di difformità sanabili

fra lo stato di fatto ed i titoli edilizi: al piano terra è stato ricavato un ripostiglio in adiacenza al disimpegno che comprende il sottoscala, riducendo la camera ed è stato ricavato un servizio igienico dotandolo di finestra al posto del ripostiglio indicato nel progetto approvato. Nel resede esclusivo è inoltre presente una casetta in legno.

La stessa Perizia di Stima evidenzia la conformità fra le planimetrie catastali e lo stato di fatto degli immobili.

**Regime fiscale del trasferimento:** si avvertono gli offerenti che, trattandosi di immobile ad uso abitativo e relativa pertinenza nei quali la società esecutata ha effettuato lavori rientranti nelle previsioni delle lettere c), d) ed f) del D.P.R. n. 380/2001 ultimati da oltre cinque anni, il decreto di trasferimento è soggetto ad imposta di registro, ma con facoltà della società esecutata di optare per l'applicazione dell'IVA, facoltà ad oggi non esercitata e del cui eventuale esercizio sarà data immediata comunicazione al soggetto aggiudicatario.

**Stato di occupazione degli immobili:** occupati da soggetti terzi, senza titolo.

**Prezzo base d'asta: Euro 157.500,00**

**Prezzo minimo: Euro 118.125,00**

**Offerta minima in aumento: Euro 3.000,00**

**Custode Giudiziario** (soggetto a cui rivolgersi per la visita del bene): "ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE S.R.L.", Via del Brennero n. 81 - 56127 Pisa, tel. 050 554790, email: ivglivorno@astagiudiziaria.com, PEC: ivglivorno@pec.it

**Delegato alla vendita: Dottoressa Valentina Andreini, Notaio in Livorno**, Via Nedo Nadi n. 1, tel: 0586-829830/211867, per richiesta di informazioni inviare una PEC a: valentina.andreini@postacertificata.notariato.it

Per maggiori informazioni sulle modalità di svolgimento della vendita telematica asincrona: consultare il sito internet "[www.tribunale.livorno.it](http://www.tribunale.livorno.it)" e "[www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it)"

**La vendita avviene con la modalità della vendita telematica asincrona**, avvalendosi dei servizi offerti dal gestore della vendita telematica "ASTA LEGALE.NET S.P.A.", tramite il portale "[www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it)"

**Termine presentazione delle offerte: entro le ore 12:00 del giorno 6 ottobre 2025**

**Termine iniziale vendita telematica: 7 ottobre 2025 ore 11:00**

**Termine finale vendita telematica: 14 ottobre 2025 ore 12:00**

**Eventuale previsione del prolungamento della gara: 15 minuti**

**IBAN per versamento della cauzione: IT79P0326814300052171922341**  
(I TI SETTE NOVE PI ZERO TRE DUE SEI OTTO UNO QUATTRO TRE ZERO ZERO ZERO CINQUE DUE UNO SETTE UNO NOVE DUE TRE QUATTRO UNO)  
intestato a: Tribunale di Livorno.

**Causale da indicare nel bonifico: "Versamento cauzione"**

**Disciplina della vendita:**

- le offerte di acquisto dovranno essere presentate 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.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it)"; l'offerta ed i documenti ad essa allegati devono essere in forma di documento informatico, sottoscritta digitalmente e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;

- l'offerta con i documenti allegati dovrà essere depositata entro le ore 12:00 del giorno 6 ottobre 2025, inviandola all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia "offer-tapvp.dgsia@giustiziacert.it". L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia. L'offerta dovrà necessariamente essere relativa al medesimo diritto pignorato, per cui, laddove venga presentata un'offerta per un diritto reale minore sebbene sia stata pignorata la piena proprietà, la stessa dovrà ritenersi irricevibile;

**- all'offerta dovranno essere allegati i seguenti documenti:**

a. copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;

b. la documentazione, attestante il versamento (ossia la copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul cosiddetto "conto corrente cauzioni" intestato al TRIBUNALE DI LIVORNO" dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico.

Al fine del versamento della cauzione, di importo pari al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto, si precisa che il bonifico bancario deve essere unico, ossia deve trattarsi di un solo bonifico per l'intero importo versato a titolo di cauzione, e deve essere effettuato esclusivamente mediante addebito su conto corrente, non essendo consentito effettuare il bonifico con utilizzo di contanti portati allo sportello bancario o postale;

c. se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);

d. se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia conforme del provvedimento di autorizzazione;

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 conforme del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;

f. se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento di identità dell'offerente e copia del certificato del Registro delle Imprese, aggiornato a non oltre tre mesi, dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti al legale rappresentante, quali risultanti, ove ne ricorrano i presupposti, da delibera dell'assemblea dei soci o da delibera del Consiglio di Amministrazione che abbiano autorizzato la partecipazione all'asta e/o abbiano conferito in data antecedente alla data della vendita i poteri di rappresentanza della società ad uno dei legali rappresentanti, da allegare dette delibere all'offerta in copia conforme notarile o estratto notarile effettuati in data antecedente alla vendita;

g. se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per im-

magine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata da notaio in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;

h. l'offerta può essere presentata a mezzo di procuratore legale (avvocato), che parteciperà alla vendita "per persona da nominare". La procura conferita all'avvocato deve essere stata rilasciata in data non successiva alla data della vendita (ossia in data anteriore alla data di vendita).

Nell'ipotesi in cui il procuratore legale, cioè l'avvocato, che abbia presentato l'offerta risulti aggiudicatario per persona da nominare, la dichiarazione al Delegato del nome della persona per la quale ha presentato l'offerta deve essere effettuata al Delegato nei 3 (tre) giorni successivi all'aggiudicazione, depositando l'originale della procura speciale notarile ovvero copia conforme della procura generale notarile;

- **l'offerta deve indicare:** il lotto ed i dati identificativi (dati catastali, comune ed indirizzo) del bene per il quale è presentata l'offerta; il prezzo offerto, che dovrà essere di importo pari o superiore al prezzo base d'asta ("prezzo base d'asta") o di importo superiore al 75% (settantacinque per cento) del prezzo base d'asta ("prezzo minimo) quali indicati nell'avviso d'asta, a pena di inefficacia dell'offerta stessa; il termine ed il modo di versamento del saldo del prezzo: detto termine non potrà essere superiore a 120 (centoventi) giorni dalla data di aggiudicazione, con la possibilità per l'offerente di indicare un termine più breve: in caso di offerte del medesimo valore e con la medesima cauzione, il bene verrà aggiudicato all'offerente che abbia indicato il minor termine di pagamento del saldo del prezzo; l'espressa attestazione di aver preso visione della perizia di stima del bene posto in vendita e per il quale si propone l'offerta, nonché dell'ordinanza di vendita. Il termine massimo per il versamento del saldo del prezzo, da effettuare a mezzo di bonifico bancario, viene 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 il termine per il versamento del prezzo si intenderà sempre di 120 giorni;

- **l'offerente dovrà versare a titolo di cauzione una somma pari al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul "conto corrente cauzioni" intestato al TRIBUNALE DI LIVORNO;** tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto. Qualora nell'ordinanza di vendita fosse indicata una somma o una percentuale diversa rispetto a quella prevista nel periodo precedente, su quest'ultima prevarrà la prima.

Il bonifico, con causale "versamento cauzione" (senza ulteriori specificazioni di dati identificativi della procedura, nè il numero e nè il ruolo della stessa), dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica. E' 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 accredito sul conto della procedura entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica. Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica il professionista delegato non riscontri l'accredito del-

le somme sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.

L'offerente dovrà nell'offerta telematica dovrà essere indicato il CRO o il TRN del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;

- **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, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" presente sul modulo web "Offerta telematica" del Ministero della Giustizia.

In caso di mancato versamento del bollo l'offerta non potrà ritenersi inammissibile, ma il Delegato è comunque tenuto a segnalare la circostanza alla Cancelleria per consentire il recupero;

- il soggetto presentatore dovrà necessariamente essere il medesimo offerente, a meno che non si verta in ipotesi di rappresentanza legale o pluralità di offerenti, nel cui caso l'offerente potrà essere il legale rappresentante o uno degli offerenti;

l'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara sarà effettuato dal Delegato attraverso la piattaforma informatica messa a disposizione dal gestore della vendita telematica. Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal Delegato nella data ed all'orario indicati nell'avviso con riferimento all'udienza di vendita telematica;

- **le informazioni inerenti i lotti in vendita** sono fornite dal Delegato gratuitamente, su richiesta degli interessati formulata tramite e-mail o fissando un appuntamento nello Studio del Delegato;

- **le informazioni e/o istruzioni sulle modalità di presentazione dell'offerta telematica o per il pagamento del bollo** sono fornite all'offerente dal gestore della vendita telematica, via e-mail o chat;

- la partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo tramite l'area riservata del sito del gestore della vendita telematica, 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;

- nell'ipotesi di presentazione di più offerte valide il professionista delegato aprirà la gara telematica tra gli offerenti. Gli offerenti potranno effettuare rilanci attraverso la procedura telematica messa a disposizione dal gestore. In questo caso le offerte minime in aumento sono indicate con riferimento a ciascuno dei lotti in vendita nell'avviso. 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 Delegato l'elenco dei rilanci e di coloro che li hanno effettuati. Il Delegato, quindi, provvederà all'aggiudicazione al maggior offerente, entro il giorno immediatamente successivo alla scadenza della gara. All'esito della gara, in caso di più offerenti, l'importo versato a titolo di

cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito, a cura della Cancelleria del Tribunale, al soggetto offerente che non si sia reso aggiudicatario. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul medesimo conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione;

- se l'offerta più alta o più vantaggiosa è inferiore al "prezzo base" indicato nell'avviso d'asta:

- qualora un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente a prezzo almeno pari al "prezzo base d'asta", il bene è assegnato al creditore;

-- qualora nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione, il bene è aggiudicato al miglior offerente;

- **in caso di aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà versare:** il saldo prezzo, dedotta la prestata cauzione, le spese di trasferimento, ivi comprese le spese di registrazione, trascrizione e voltura, le imposte di registro e/o l'IVA di legge, se dovuta, il compenso del Delegato posto a carico dell'aggiudicatario, entro il termine indicato nella sua offerta e, comunque, entro giorni 120 (centoventi) dall'aggiudicazione stessa. Il versamento delle somme di cui sopra dovrà essere effettuato esclusivamente mediante bonifico bancario, con accredito del conto corrente aperto a nome della procedura, il cui IBAN sarà comunicato successivamente dal Delegato.

In caso di mancato versamento del saldo prezzo e/o delle spese di trasferimento, di cui il Delegato darà immediato avviso al giudice dell'esecuzione, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà la prestata cauzione ex art. 587 c.p.c.

Le spese di trasferimento, ivi comprese le spese di trascrizione e voltura, le imposte di registro e/o l'IVA di legge se dovuta, sono a carico dell'aggiudicatario: il trasferimento è infatti soggetto alle stesse imposte che sarebbero dovute in caso di acquisto di un immobile mediante atto notarile.

L'importo complessivo di dette spese verrà comunicato dopo l'aggiudicazione, in via provvisoria e salvo conguaglio, dal Delegato entro dieci giorni e dovrà essere versato dall'aggiudicatario entro il termine e con le modalità sopra indicate per il saldo prezzo, mediante separato bonifico bancario sul conto della procedura. Potrà comunque essere richiesto all'aggiudicatario un'eventuale integrazione del fondo spese a copertura degli oneri (imposte, spese, ecc.) di trasferimento;

- il creditore che sia rimasto assegnatario a favore di terzo dovrà dichiarare al Delegato, nei cinque (5) giorni dal provvedimento di assegnazione, il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito l'immobile, depositando la dichiarazione del terzo di volerne profittare, con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale ed i documenti comprovanti gli eventuali necessari poteri ed autorizzazioni. In mancanza il trasferimento è effettuato a favore del creditore. In ogni caso, gli obblighi derivanti dalla presentazione della istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore;

- in caso di richiesta ex art. 41 T.U.B. avanzata dal creditore fondiario, il Delegato comunicherà quale parte del residuo prezzo dovrà essere eventualmente versato dall'aggiudicatario direttamente al creditore fondiario e quale parte dovrà essere versato sul conto della procedura.

L'aggiudicatario o l'assegnatario possono subentrare, senza autorizzazione del giudice dell'esecuzione, nel contratto di finanziamento stipulato dal debitore espropriato, assumendosi gli obblighi relativi, purché entro 15 (quindici) giorni dal decreto previsto dall'art. 574 c.p.c. ovvero dalla data dell'aggiudica-

zione o dell'assegnazione paghino alla Banca le rate scadute, gli accessori e le spese. Nel caso di vendita in più lotti, ciascun aggiudicatario o assegnatario è tenuto a versare proporzionalmente alla banca le rate scadute, gli accessori e le spese;

- è opportuno dare notizia al Delegato sin dall'aggiudicazione se spettano o meno le agevolazioni fiscali "prima casa".

Qualora l'aggiudicatario per il pagamento del saldo prezzo intenda fare ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca sull'immobile acquistato, egli dovrà comunicarlo al Delegato immediatamente dopo l'aggiudicazione.

**La partecipazione alla vendita telematica asincrona presuppone la conoscenza integrale dell'ordinanza di vendita e della perizia di stima del perito, che potranno essere consultate presso il ripetuto studio notarile, nonché visionate e stampate dal sito internet.**

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

L'acquisto mediante pubblica gara presenta alcune peculiarità, delle quali chi intenda parteciparvi non può non tener conto. Così, se non ci si deve preoccupare, come invece normalmente avviene, dell'esistenza di pignoramenti e/o iscrizioni ipotecarie (che nel caso di specie certamente esistono, ma che verranno cancellati con spese a carico della procedura dopo l'emissione del Decreto di trasferimento), l'offerente terrà in considerazione che: **1)** la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (come da perizia che si intende qui trascritta), con tutte le eventuali pertinenze, accessori, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; **2)** la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo; **3)** la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni; eventuali abusi urbanistici 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; **4)** l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni saranno cancellate a cura della procedura (con esclusione delle trascrizioni delle domande giudiziali e dei sequestri penali che non verranno in ogni caso cancellate); se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del custode giudiziario; **5)** l'aggiudicatario subentrerà nel diritto dell'esecutato, con tutte le peculiarità, i vincoli ed i limiti che erano propri di quest'ultimo e/o dei suoi danti causa; **6)** ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario. Il presente avviso, l'ordinanza di vendita nonché le successive indicazioni ai delegati fornite dal Tribunale, la relazione di stima con gli allegati planimetrici e fotografici ed ogni ulteriore informazione potrà essere richie-



sta al notaio delegato o al custode sopra indicato ovvero ancora potrà essere reperita sul sito internet.

Livorno, 13 maggio 2025



Il Delegato

**Dottorssa Valentina Andreini Notaio in Livorno**

