

TRIBUNALE DI LIVORNO

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE R.G.E. N. 217/2023

(CON RIUNITA N. 4/2024)

LOTTO UNICOAVVISO DI VENDITA

INIZIO ASTA: 12 MAGGIO 2026 ORE 11:00

FINE ASTA: 19 MAGGIO 2026 ORE 12:00

**VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICA ASNCRONA  
(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 R.G.E. N. 217/2023,

**AVVISA**

che è disposta la vendita dei seguenti beni, costituenti **LOTTO UNICO**, per la cui descrizione si fa riferimento alla Perizia redatta dall'Ingegnere Pacciardi in data 1 luglio 2024:

**COMUNE DI COLLESALVETTI (LI), FRAZIONE STAGNO, VIA SACCO E VANZETTI N. 1**

1) **piena ed esclusiva proprietà dell'intero (1/1)** del seguente immobile facente parte di un fabbricato bifamiliare elevato per il piano terreno - rialzato ed il piano primo, al quale fabbricato si accede dalla pubblica Via prima tramite il terreno indicato al successivo numero 2), che è in comproprietà con terzi, e quindi tramite il giardino comune che circonda il fabbricato da tutti i lati, ove si aprono un cancello carrabile ed un cancello pedonale, e precisamente:

- appartamento ad uso civile abitazione, occupante l'intero piano terreno - rialzato del fabbricato, composto da: ingresso in ampio soggiorno, tinello, cucina, disimpegno, due camere, bagno, locale di sgombero, ripostiglio sottoscala al quale si accede tramite una piccola rampa di scale interna e tre terrazzini, dai quali tramite piccola rampa di scale si accede all'appartamento dal giardino comune.

Detto appartamento risulta distinto nel **Catasto Fabbricati del Comune di Collesalveti al Foglio 55, particella 159, subalterno 602, Via Sacco e Vanzetti n. 1 piano: T, Categoria A/2, Classe 4, vani 7,5, superficie catastale totale mq. 155, rendita catastale Euro 716,58.**

Si segnala, che costituiscono beni comuni non censibili alle unità immobiliari della particella 159 e quindi anche dell'appartamento sopra descritto: il giardino che circonda il fabbricato predetto da tutti i lati; il locale autoclave, posto all'interno di un altro fabbricato situato in posizione distaccata rispetto al precedente.

Detti beni comuni non censibili sono distinti nel Catasto Fabbricati del Comune di Collesalveti al Foglio 55, parti-

cella 159, subalterno 601.

**2) quota indivisa pari ad una metà (1/2) di piena proprietà** di un piccolo terreno, della superficie catastale di metri quadrati 195, fronteggiante la pubblica Via e tramite il quale si accede al giardino comune, che circonda il fabbricato di cui fa parte l'appartamento descritto al precedente numero 1).

Detto terreno risulta distinto nel **Catasto Terreni del Comune di Collesalvetti al Foglio 55, particella 160, seminativo arborato, Classe 3, superficie mq. 195, reddito dominicale Euro 0,57, reddito agrario Euro 0,40.**

Dalla Perizia di Stima risulta la presenza di opere edilizie abusive consistenti: nell'ampliamento di una apertura su parete non strutturale posta tra il tinello e la cucina; nella chiusura della porta di collegamento fra il disimpegno ed il locale di sgombero, che è stato di fatto separato dall'appartamento e collegato mediante una scala interna ad una porzione dell'appartamento situato al piano primo, con la realizzazione di un terzo appartamento; nella realizzazione di un ulteriore camino nel detto locale di sgombero; nella presenza di un piccolo soppalco; nello scostamento di alcune pareti perimetrali e di alcune pareti interne, rispetto alle misure risultanti dalle pratiche edilizie, oltre i limiti di tolleranza; nella presenza nel giardino comune di una tettiotta e di alcuni manufatti. Alcune delle dette opere edilizie abusive sono sanabili, per altre occorre procedere alla riduzione in pristino.

Dalla stessa Perizia di Stima risulta che l'appartamento è dotato: di impianto di riscaldamento autonomo, di impianto idrico - sanitario, di impianto elettrico, di impianto del gas, tutti privi di dichiarazioni di conformità. Non è inoltre presente l'attestato di prestazione energetica degli edifici.

**L'immobile è: occupato dal debitore e dalla sua famiglia. Nell'appartamento sono presenti beni mobili di vario genere.**

Prezzo base d'asta del primo esperimento Euro 220.000,00 di cui Euro 218.752,00 per la piena ed esclusiva proprietà dell'intero dell'appartamento descritto al numero 1) ed Euro 1.248,00 per la quota indivisa pari ad una metà del terreno descritto al numero 2)

**Prezzo base d'asta: Euro 165.000,00**

**Offerta minima: Euro 123.750,00**

**L'offerta è valida se contiene un prezzo pari o superiore all'offerta minima.**

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

**Regime fiscale del trasferimento:** il trasferimento è soggetto ad imposta di registro ed in particolare: quanto all'appartamento con facoltà per l'aggiudicatario, al ricorrere dei presupposti di legge, di richiedere l'applicazione del regime fiscale di cui all'articolo 1 comma 497 della Legge 23 dicembre 2005 n. 266 (cosiddetto "prezzo - valore"); quanto al terreno con aliquota di imposta di registro del 15% (se agricolo) o del 9% (se non agricolo) da applicarsi sul prezzo del terreno medesimo.

**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,** con studio in Livorno, Via Nedo Nadi n. 1, tel: 0586-829830/211867, per richiesta di informazioni inviare una mail a: valentina.andreini@postacertificata.notariato.it

**La vendita avviene con la modalità della vendita telematica asincrona,** avvalendosi dei servizi offerti dal **gestore della vendita telematica "ASTE GIUDIZIARIE INLINEA S.P.A."**, tramite il portale "www.astetelematiche.it" ed indirizzo e-mail: "assistenza@astegiudiziarie.it"

Per maggiori informazioni sulle modalità di svolgimento della vendita telematica asincrona: consultare il sito internet "www.tribunale.livorno.it" e "www.astegiudiziarie.it"

**Termine presentazione delle offerte: entro le ore 12:00 del giorno 11 maggio 2026**

**Termine iniziale vendita telematica: 12 maggio 2026 ore 11:00**

**Termine finale vendita telematica: 19 maggio 2026 ore 12:00**

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

**IBAN per il versamento della cauzione: IT 05 0 03268 14300 052171922340** (i ti zero cinque o zero tre due sei otto uno quattro tre zero zero zero cinque due uno sette uno nove due due tre quattro zero), **intestato a TRIBUNALE DI LIVORNO**

**Causale da indicare per l'effettuazione del 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.astetelematiche.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 11 maggio 2026 inoltrandola all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia "offer-tapvp.dgsia@giustiziacert.it".

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 unico 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;

il bonifico deve essere effettuato utilizzando preferibilmente il circuito SEPA, perchè tale modalità rende più spedita ed agevole la restituzione della cauzione nell'ipotesi di mancata aggiudicazione.

Si avvisa altresì che in caso di aggiudicazione, il saldo prezzo non deve essere versato sul conto cauzioni del Tribunale, ma sul conto corrente intestato alla procedura che verrà indicato successivamente dal notaio delegato alla vendita;

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 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 immagine 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 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 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.

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, perchè 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.

Con la presentazione dell'offerta, l'offerente dichiara di aver preso visione della perizia di stima del bene posto in vendita e per il quale si propone l'offerta, nonchè dell'ordinanza di vendita.

**- 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.

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 delle somme sul conto corrente del Tribunale (come verrà comunicato dal gestore della vendita) l'offerta sarà considerata inammissibile.

Nella contabile di versamento della cauzione, l'offerente dovrà indicare il CRO o il TRN del bonifico effettuato per il versamento;

**- 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.

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.

All'esito della gara, in caso di più offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito dal gestore della vendita 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.

Il trasferimento è 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 e dovrà essere versato dall'aggiudicatario entro il termine e con le modalità sopra indicate per il saldo prezzo, mediante separato bonifico bancario sempre sul conto corrente della procedura.

Potrà comunque essere richiesto all'aggiudicatario un'eventuale integrazione del fondo spese a copertura degli oneri (imposte, spese, ecc.) di trasferimento.

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 indicato dal notaio 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..

- 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 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,

ASTE GIUDIZIARIE

purché entro 15 (quindici) giorni dal decreto previsto dall'art. 574 c.p.c. ovvero dalla data dell'aggiudicazione 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 immediatamente dopo l'aggiudicazione al notaio delegato.

ASTE GIUDIZIARIE

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

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

ASTE GIUDIZIARIE

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 pochi giorni 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; 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.

Livorno, 27 gennaio 2026

Il Professionista Delegato  
**Dottorssa Valentina Andreini**  
Notaio in Livorno