

AVVISO DI VENDITA  
PRIMO ESPERIMENTO

DATA INIZIO ASTA: 23 SETTEMBRE 2025 ORE 11:00

DATA FINE ASTA: 30 SETTEMBRE 2025 ORE 12:00

MODALITA' DELL'ASTA: VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

La Dottoressa Valentina Andreini, Notaio in Livorno, con studio in Via Nedo Nadi n. 1, in qualità di Delegato per le procedure di vendita e consequenziali operazioni nella PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE R.G.ES. N. 240/2019,

**AVVISA**

che è disposta la vendita con la modalità della **VENDITA TELEMATICA ASINCRONA** dei seguenti beni, la cui descrizione si riferisce a quanto risultante dalla Perizia di stima redatta dal Perito Estimatore Geometra Vito Bonaccorso in data 24 luglio 2020

**LOTTO UNICO**

Il compendio immobiliare oggetto di vendita è costituito dalla piena ed esclusiva proprietà dell'intero (1/1) di: un fabbricato per attività commerciale, un appartamento ad uso abitazione, un locale ad uso deposito, una ampia corte comune alle tre predette unità immobiliari, oltre ad impianto fotovoltaico, siti nel Comune di Castellina Marittima (PI), Località Le Badie, Via Roma n. 97 - 99.

Trattandosi di beni di diversa natura, con diversa destinazione d'uso e diverso classamento catastale, il Perito Estimatore ha descritto e stimato i beni costituenti il LOTTO UNICO singolarmente.

**UNITA' IMMOBILIARE N. 1**

Trattasi di fabbricato per attività commerciale, avente accesso dal civico numero 97 di Via Roma tramite la corte comune, composto da tre corpi di fabbrica adiacenti e precisamente: il primo corpo di fabbrica è composto da un ampio locale destinato a magazzino e lavorazione del vino ove sono presenti alcuni tini; il secondo corpo di fabbrica è composto da ingresso, spogliatoio, bagno con antibagno, tre locali ad uso ufficio; il terzo corpo di fabbrica è costituito da un ampio locale ad uso magazzino-deposito e locale di sgombero ove è alloggiata la caldaia. I tre corpi di fabbrica adiacenti l'uno all'altro sono diversi fra di loro per caratteristiche costruttive ed altezze: il corpo di fabbrica principale destinato a magazzino e lavorazione del vino è realizzato con struttura in cemento armato con tamponamenti in muratura; la parte retrostante ad uso magazzino - deposito è composta da una struttura prefabbricata con telaio in acciaio e tamponamento con pannelli prefabbricati; la parte destinata a spogliatoio, bagno ed uffici è costituita da struttura in muratura.

L'immobile è distinto nel **Catasto Fabbricati del Comune di Castellina Marittima, al Foglio 16, particella 157, subalterno 3, Via Roma piano: T, Categoria D/8, rendita catastale euro 8.211,66.**

Dalla Perizia di Stima emerge che: la copertura del fabbricato principale è costituita da pannelli in Eternit, che sembrano essere stati incapsulati con vernice protettiva; è presente un impianto fotovoltaico realizzato in parte sopra la copertura del fabbricato principale ed in parte a copertura di una tettoia esterna ubicata nella corte comune, non funzionante; l'immobile è dotato di impianto elettrico in canalina esterna alla muratura, di impianto di produzione acqua calda con caldaia, di impianto di adduzione e scarico dell'acqua, di una pompa di calore nei locali ad uso ufficio; la planimetria catastale non è conforme allo stato di fatto; sono presenti difformità edilizie consistenti in: modifiche della distribuzione interna della porzione adibita ad ingresso, spogliatoio, bagno ed uffici; realizzazione nel corpo di fabbrica principale con pareti in cartongesso di un disimpegno e di un locale di accoglienza; presenza di scala di accesso fra il corpo di fabbrica principale ed il magazzino-deposito ed ulteriori modifiche delle aperture esterne di quest'ultimo; tamponamento ed apertura di accessi. Ad avviso del Perito Estimatore le difformità edilizie possono essere sanate con la presentazione di pratica edilizia al Comune di Castellina Marittima.

**Stato di occupazione:** l'immobile è attualmente condotto in locazione da una società, che vi esercita una attività d'impresa, in virtù di contratto di locazione commerciale scadente il 30 giugno 2026; il Custode Dottor Maurizio Caschili ha comunicato nei termini formale disdetta di tale contratto di locazione alla società esecutata ed alla società conduttrice. Il canone di locazione ammonta ad Euro 24.000,00 annui.

**Regime fiscale:** si fa presente che trattandosi di fabbricato strumentale per natura, costruito da oltre cinque anni e nel quale non sono stati realizzati interventi definiti dalle lettere c), d), f) del D.P.R. n. 380/2001 ultimati da meno di cinque anni, il decreto di trasferimento è esente da IVA ai sensi dell'articolo 10) numero 8 ter) del D.P.R. n. 633/1972, con applicazione di imposta fissa di registro, di imposta ipotecaria con aliquota del 3%, di imposta catastale con aliquota dell'1%, entrambe da calcolarsi sul prezzo di aggiudicazione, oltre ad imposta di bollo, tassa ipotecaria e voltura catastale; ma con facoltà della società esecutata di esercitare l'opzione per l'applicazione dell'IVA, nel quale caso l'IVA si applica con la vigente aliquota del 22% da calcolarsi sul prezzo di aggiudicazione e con possibilità, ricorrendo i presupposti soggettivi nell'aggiudicatario, di applicazione del regime fiscale c.d. del "reverse charge", con applicazione di imposta di registro, ipotecaria e catastale in misura fissa, oltre ad imposta di bollo, tassa ipotecaria e voltura catastale.

**Valore stimato:** Euro 415.000,00.

UNITA' IMMOBILIARE N. 2

Trattasi di appartamento ad uso abitazione, ubicata al piano primo, al di sopra del corpo di fabbrica adibito a spogliatoio, bagni ed uffici descritto con l'Unità Immobiliare n. 1, con accesso da Via Roma n. 97 tramite una scala esterna in acciaio rivestita in marmo che si diparte dalla corte comune, composto da: disimpegno, tinello con cucinotto, bagno ed una camera.

L'immobile è distinto nel **Catasto Fabbricati del Comune di Ca-**

stellina Marittima, al Foglio 16, particella 157, subalterno 2, Via Roma piano: 1, Categoria A/4, Classe 3, vani 4, superficie catastale totale mq. 51, rendita catastale Euro 268,56.

Dalla Perizia di Stima emerge che: l'immobile è dotato di impianto elettrico, impianto di adduzione e scarico dell'acqua per la cucina ed il bagno; la planimetria catastale non è conforme allo stato di fatto; sono presenti difformità edilizie consistenti in: apertura di un vano finestra che affaccia all'interno del fabbricato per attività commerciale, realizzata in parete portante, nonché mancata rappresentazione nel progetto della finestra del tinello. Ad avviso del Perito Estimatore le difformità edilizie possono essere sanate con la presentazione di pratica edilizia al Comune di Castellina Marittima.

**Stato di occupazione:** libero.

**Regime fiscale:** si fa presente che trattandosi di immobile ad uso abitativo costruito da oltre cinque anni e nel quale non sono stati realizzati interventi definiti dalle lettere c), d), f) del D.P.R. n. 380/2001 ultimati da meno di cinque anni, il decreto di trasferimento è soggetto ad imposta di registro con aliquota del 9% sul prezzo di aggiudicazione ove l'aggiudicatario sia un soggetto IVA e con aliquota del 9% sul valore catastale rivalutato ove l'aggiudicatario sia una persona fisica, oltre ad imposte ipotecarie e catastale nella misura di Euro 50,00 ciascuna; ma con facoltà della società esecutata di esercitare l'opzione per l'applicazione dell'IVA, nel quale caso l'IVA si applica con la vigente aliquota del 10% da calcolarsi sul prezzo di aggiudicazione, con applicazione di imposta di registro, ipotecaria e catastale in misura fissa, oltre ad imposta di bollo, tassa ipotecaria e voltura catastale.

**Valore stimato:** Euro 38.000,00.

**UNITA' IMMOBILIARE N. 3**

Trattasi di immobile ad uso deposito, con accesso da Via Roma n. 97 tramite la corte comune, elevato per un solo piano fuori terra e costituito da un unico locale della consistenza catastale di metri quadrati 29 (ventinove), posto in adiacenza al corpo finale dell'Unità Immobiliare n. 1

L'immobile è distinto nel **Catasto Fabbricati del Comune di Castellina Marittima, al Foglio 16, particella 157, subalterno 5, Via Roma n. 97 piano: T, Categoria C/2, Classe 2, consistenza mq. 29, superficie catastale totale mq. 35, rendita catastale Euro 94,36.**

Dalla Perizia di Stima emerge che: la planimetria catastale è conforme allo stato di fatto; l'immobile è abusivo e deve essere demolito, con presentazione della relativa pratica edilizia al Comune di Castellina Marittima e con la presentazione delle conseguenti pratiche catastali.

**Stato di occupazione:** libero.

**Valore stimato:** il Perito Estimatore non ha stimato il valore del bene, poichè da demolire, stimando il costo della demolizione e delle pratiche edilizie e catastali in Euro 4.500,00 e detrando tale somma dal valore complessivo di stima del LOTTO U-

NICO.

**Regime fiscale:** è quello dell'Unità Immobiliare n. 1.

UNITA' IMMOBILIARE N. 4

Trattasi di ampia corte scoperta, comune alle Unità Immobiliari n. 1, n. 2 e n. 3 sopra descritte, alla quale si accede tramite un ampio passo carrabile e pedonale da Via Roma, interamente recintata e pavimentata con asfalto, della superficie di circa metri quadrati 920,70, nella quale corte sono presenti una pesa ed una tettoia per la sosta delle auto, costituita da struttura in elementi di legno ed acciaio e copertura realizzata con pannelli fotovoltaici per una superficie coperta di circa metri quadrati 132,60.

L'immobile è distinto nel **Catasto Fabbricati del Comune di Castellina Marittima, al Foglio 16, particella 157, subalterno 4, Via Roma n. 97 piano: T, bene comune non censibile ai subalterni 2, 3 e 5 della stessa particella.**

**Stato di occupazione:** considerando che trattasi di bene comune non censibile anche all'Unità Immobiliare n. 1, anche l'area comune deve ritenersi condotta in locazione da una società, che vi esercita una attività d'impresa, in virtù di contratto di locazione commerciale scadente il 30 giugno 2026 come già indicato per l'Unità Immobiliare n. 1: il Custode Dottor Maurizio Caschili ha comunicato nei termini formale disdetta di tale contratto di locazione alla società esecutata ed alla società conduttrice.

**Valore stimato:** Euro 67.000,00

**Regime fiscale:** trattandosi di bene comune non censibile, il regime fiscale è quello del bene principale, ossia quello dell'Unità Immobiliare n. 1.

IMPIANTO FOTOVOLTAICO

Il Perito Estimatore ha indicato nella Perizia di Stima che è presente un impianto fotovoltaico, in parte installato sulla copertura dell'Unità Immobiliare n. 1 ed in parte sulla tettoia realizzata sull'Unità Immobiliare n. 4, non accatastato.

Dalla Perizia di Stima risulta inoltre, che l'impianto non è stato oggetto di manutenzioni periodiche e necessita di lavori di manutenzione straordinaria.

**Valore stimato:** Euro 32.000,00.

**Valore di mercato complessivo del LOTTO UNICO indicato nella Perizia di Stima:** Euro 615.003,00

**Prezzo base d'asta:** Euro 547.500,00

**Offerta minima:** Euro 410.625,00

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

**Rilancio minimo in aumento:** Euro 10.000,00

**Delegato:**

**Dottorssa Valentina Andreini, Notaio in Livorno, con studio in Livorno, Via Nedo Nadi n. 1, tel: 0586-829830/211867**

mail: vandreini@notariato.it

PEC: valentina.andreini@postacertificata.notariato.it

**Custode:**

**Dottor Maurizio Caschili** con studio in Livorno, Via G. Marradi n. 14, tel 0586 812499, cell. 333 5664941, email: m.caschili@studiocaschili.it

**Per le visite rivolgersi esclusivamente al Custode.**

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

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

**Termine presentazione delle offerte: entro le ore 12:00 del giorno 22 settembre 2025**

**Termine iniziale vendita telematica: 23 settembre 2025 ore 11:00**

**Termine finale vendita telematica: 30 settembre 2025 ore 12:00 salvo prolungamenti.**

**IBAN per 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, sottoscritto 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 22 settembre 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 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 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 delle 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 dal Delegato 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 versamen-

to 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 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 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 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, 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 indicare nella propria domanda di partecipazione tale circostanza;

**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**

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

Livorno, 27 maggio 2025

Il Delegato

**Dottorssa Valentina Andreini Notaio in Livorno**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®