

PROCEDURA ESECUTIVA IMOBILIARE R.G.E. N. 83/2024INIZIO ASTA: 10 FEBBRAIO 2026 ORE 11:00VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITÀ TELEMATICA ASNCRONA(PRIMO 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. 83/2024,

AVVISA

che è disposta la vendita con la modalità della VENDITA TELEMATICA ASINCRONA dei seguenti beni come LOTTO N. 1 e come LOTTO N. 2, per la cui descrizione si fa riferimento alla Perizia di Stima redatta dall'Esperto Estimatore Geometra Fulvio Vaiani in data 25 gennaio 2025:

LOTTO N. 1

1) **piena ed esclusiva proprietà dell'intero (1/1) dei seguenti immobili siti in Comune di Livorno, Via delle Vallicelle n. 13:**

- appartamento ad uso civile abitazione, facente parte di un maggior fabbricato di vecchia costruzione, dislocato sui pian terreno e primo collegati da scala interna esclusiva, in pessime condizioni di manutenzione e con tetto in parte crollato, avente accesso tramite la corte più avanti descritta.

L'appartamento è catastalmente composto: al piano terreno da

cucina, ripostiglio, disimpegno, soggiorno, altro disimpegno

ed una camera; al piano primo da disimpegno, bagno, quattro

camere, altro piccolo disimpegno e ripostiglio;

- locale ad uso garage con annesso ripostiglio al quale ultimo

si accede dall'esterno, il tutto in un corpo di fabbrica

di solo piano terreno di vecchia costruzione e libero da tutti

i lati, in pessime condizioni di manutenzione, della consistenza

catastale di metri quadrati 40 (quaranta), avente

accesso tramite la corte in appresso descritta;

- corte scoperta, della consistenza catastale di metri qua-

driti 590 (cinquecentonovanta), tramite la quale si accede

all'appartamento ed al garage sopra descritti da Via delle

Vallicelle.

Detti immobili risultano distinti in Catasto come segue:

nel **Catasto Fabbricati del Comune di Livorno al Foglio 52:**

- particella 145, subalterno 1, Via delle Vallicelle n. 29A

piano: T-1, Categoria A/2, Classe 2, vani 9, rendita catastale

Euro 1138,79, l'appartamento;

- particella 147, Via delle Vallicelle piano: T, Categoria

C/6, Classe 4, consistenza mq. 40, superficie catastale totale

mq. 47, rendita catastale Euro 86,76, il garage;

nel **Catasto Terreni del Comune di Livorno al Foglio 52, par-**

ticella 150, area rurale, superficie mq. 590, la corte sco-

perta;



2) quota indivisa pari ad una metà (1/2) di piena proprietà

di un'area urbana sita in Comune di Livorno, internamente a
Via delle Vallicelle n. 13, della consistenza catastale di
metri quadrati 85 (ottantacinque).

Detto immobile risulta distinto nel **Catasto Fabbricati del
Comune di Livorno al Foglio 52, particella 149, subalterno
601, Via delle Vallicelle n. 9 piano: T, Categoria F/1, con-
sistenza mq. 85.**

Dalla Perizia di Stima emerge: che le planimetrie catastali
dell'appartamento e del garage non sono conformi allo stato
di fatto e che il censimento della corte scoperta nel Catasto
Terreni non è coerente con la sua attuale destinazione, non
più rurale; per quanto concerne la conformità urbanistica,

risultano realizzate solo parzialmente, sia nell'appartamento
che nel garage, le opere indicate in progetti depositati al
Comune di Livorno e non risulta definita una domanda di con-
cessione edilizia in sanatoria, con la conseguente necessità
di presentare pratiche edilizie in sanatoria, ricorrendone i
presupposti; la zona è sottoposta al vincolo paesaggistico.

Si segnala, che è allegata alla Perizia di Stima una Ordinan-
za del Tribunale di Livorno in data 5 giugno 2009 emessa in
accoglimento di ricorso per reintegro nel possesso del pas-
saggio su strada privata di accesso alla proprietà dei ricor-
renti, nel quale provvedimento non sono peraltro indicati i
dati catastali, presumendo il Perito Estimatore che si tratti



di passaggio sulla particella 150 del Foglio 52.

Si segnala inoltre, che la particella 149 del Foglio 52 è di passaggio per l'accesso ad una cantina posta al piano seminterrato, di proprietà di terzi, senza che risulti trascritta la relativa servitù.

Non sono presenti agli atti della procedura le dichiarazioni di conformità degli impianti e l'attestato di prestazione energetica degli edifici.

L'appartamento, il garage e la corte scoperta sono liberi; l'area urbana è libera ed utilizzata dagli altri comproprietari (non esecutati) della stessa.

Prezzo base d'asta: Euro 186.000,00,

di cui: Euro 154.096,28 per la piena ed esclusiva proprietà dell'intero dell'appartamento e del garage; Euro 29.760,00 per la piena ed esclusiva proprietà dell'intero della corte scoperta; Euro 2.143,72 per la quota indivisa pari ad una metà (1/2) di piena proprietà dell'area urbana.

Prezzo minimo: Euro 139.510,00

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 ed al garage con facoltà per l'aggiudicatario, al ricorrere dei presupposti di legge, di richiedere l'applicazione del regime fiscale di cui all'articolo

lo 1 comma 497 della Legge 23 dicembre 2005 n. 266 (cosiddet-

to "prezzo - valore");

- quanto alla corte scoperta ed all'area urbana con aliquota

di imposta di registro del 15% (se agricole) o del 9% (se non

agricole) da applicarsi sul prezzo dei due beni, secondo le

risultanze del "certificato di destinazione urbanistica" che

sarà richiesto al Comune di Livorno a cura del Delegato. Si

segnala, che il "certificato di destinazione urbanistica" ac-

quisito agli atti della procedura, rilasciato il 4 novembre

2024 e pertanto ormai scaduto, inquadra i detti due beni come

"interni al perimetro del territorio rurale".

LOTTO N. 2

piena ed esclusiva proprietà dell'intero (1/1) dei seguenti

immobili siti in Comune di Livorno, internamente a Via delle

Vallicelle e precisamente:

- manufatto ad uso baracca in legno, censito d'ufficio nel

Catasto Fabbricati e pertanto privo di planimetria catastale.

La superficie catastale della particella di terreno ove insi-

ste, distinta nel Catasto Terreni del Comune di Livorno al

Foglio 52 con la particella 284, è di metri quadrati 270

(duecentosettanta);

- manufatto ad uso stalla in legno, censito d'ufficio nel Ca-

tasto Fabbricati e pertanto privo di planimetria catastale.

La superficie catastale della particella di terreno ove insi-

ste, distinta nel Catasto Terreni del Comune di Livorno al

Foglio 52 con la particella 285, è di metri quadrati 510

(cinquecentodieci);

- tre appezzamenti di terreno, della superficie catastale complessiva di metri quadrati 7170 (settemilacentosettanta).

Detti immobili risultano distinti in Catasto come segue:

nel Catasto Fabbricati del Comune di Livorno al Foglio 52:

- particella 284, subalterno 601, Categoria F/4, il manufatto ad uso baracca;

- particella 285, subalterno 601, Categoria F/4, il manufatto ad uso stalla;

nel Catasto Terreni del Comune di Livorno al Foglio 52:

- particella 141, seminativo arborato, Classe 3, superficie mq. 2120, reddito dominicale Euro 4,93, reddito agrario Euro 3,83;

- particella 142, seminativo, Classe 4, superficie mq. 250, reddito dominicale Euro 0,19, reddito agrario Euro 0,22;

- particella 286, seminativo arborato, Classe 4, superficie mq. 4800, reddito dominicale Euro 3,72, reddito agrario Euro 3,22.

Dalla Perizia di Stima emerge: che i due manufatti in legno

sono privi di planimetria catastale, poichè censiti d'ufficio dal Catasto, con la conseguenza che non è possibile verifica-

re la conformità fra planimetria catastale e stato di fatto;

sui terreni sono presenti manufatti vari, non censiti in Ca-

tasto, ed i confini non sono esattamente individuati; per

quanto concerne la conformità urbanistica, i due manufatti in

legno risultano abusivi e sulle stesse particelle sono pre-

senti altri fabbricati anch'essi abusivi e risultano abusive

anche le recinzioni interne presenti nei terreni, realizzate

da terzi che li occupano senza titolo, opere che ad avviso

del Perito Estimatore non possono essere sanate e devono es-

sere demolite; la zona è sottoposta al vincolo paesaggistico.

Si segnala, che la particella 286 del Foglio 52 è gravata da

servitù di passo a favore di terzi.

I terreni risultano occupati da alcune persone, senza titolo.

Prezzo base d'asta: Euro 54.000,00.

Prezzo minimo: Euro 40.510,00

Offerta minima in aumento: Euro 2.000,00

Regime fiscale del trasferimento: il trasferimento è soggetto

ad imposta di registro, con aliquota del 15% (se agricoli) o

del 9% (se non agricoli) da applicarsi sul prezzo dei beni,

secondo le risultanze del "certificato di destinazione urba-

nistica" che sarà richiesto al Comune di Livorno a cura del

Delegato. Si segnala, che il "certificato di destinazione ur-

banistica" acquisito agli atti della procedura, rilasciato il

4 novembre 2024 e pertanto ormai scaduto, inquadra i detti

due beni come "interni al perimetro del territorio rurale".

Custode giudiziario (soggetto a cui rivolgersi per la visita

dei beni):

"ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE S.R.L.", Via del Brennero n. 81

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 all'indirizzo:

valentina.andreini@postacertificata.notariato.it

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 9

febbraio 2026.

Termine iniziale vendita telematica: 10 febbraio 2026 ore

11:00.

Termine finale vendita telematica: 17 febbraio 2026 ore 12:00.

Eventuale previsione del prolungamento della gara: qualora

vengano effettuate offerte negli ultimi 15 (quindici) minuti prima del termine finale della vendita, la scadenza della gara sarà prolungata automaticamente di 15 (quindici) minuti e così di seguito, fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento.

IBAN per il versamento della cauzione: IT 05 O 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" (senza ulteriori indicazioni).

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 9 febbraio 2026

inviandola all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia: **offertapvp.dgsia@giustiziacerit.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 o della tessera sanitaria 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 almeno 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 all'aggiudicatario dal Delegato alla vendita;

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

d. se il soggetto offerente è minore di età, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale o della tessera sanitaria del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia conforme del provvedimento giudiziale 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 o della tessera sanitaria del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia conforme del provvedimento giudiziale di nomina dell'amministratore di sostegno e dell'autorizzazione del

giudice tutelare;

f. se il soggetto offerente è una società o persona giuridica o impresa individuale, copia del documento di identità dell'

l'offerente e copia del certificato del Registro delle Imprese, aggiornato a non oltre tre mesi, dal quale risulti la co-

stituzione della società ed i poteri conferiti al legale rappresentante, quali risultanti, ove ne ricorrono i presuppo-

sti, 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 ovve-

ro 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 stes-

sa; 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 con le modalità che

saranno comunicate da parte del Delegato, viene indicato com-

pilando 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 a-

ver preso visione della "perizia di stima" del bene posto in
vendita e per il quale si propone l'offerta, nonché dell'"or-
dinanza di vendita";

- l'offerente dovrà versare a titolo di cauzione una somma pari almeno 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 accreditato 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 inam-

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 munito di procura speciale;

- 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'av-

viso 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 (trenta) 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 nel presente Avviso di Vendita.

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 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 catastale, 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.

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 entro 10 (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 sempre sul conto corrente della procedura, che il Delegato comunicherà.

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 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 resido 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 ac-

cessori e le spese. Nel caso di vendita in più lotti, ciascun

aggiudicatario o assegnatario è tenuto a versare proporzio-

nalmente alla banca le rate scadute, gli accessori e le spese;

- è opportuno dare notizia al Delegato sin dall'aggiudicazio-
ne 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 finanziamen-

to, con concessione di ipoteca sui beni che egli si è aggiu-

dicato, egli dovrà comunicarlo immediatamente dopo l'aggiudi-

cazione al Delegato.

La partecipazione alla vendita telematica asincrona presuppo-

ne la conoscenza integrale dell'ordinanza di vendita e della

perizia di stima del CTU, che potranno essere consultate

presso lo studio del Delegato, nonché visionate e stampate

dal sito internet.

CARATTERISTICHE DELL'ACQUISTO COATTIVO

L'acquisto mediante pubblica gara presenta alcune peculia-

rità, delle quali chi intenda parteciparvi non può non tener

conto. Così, se non ci si deve preoccupare, come invece nor-

malmente avviene, dell'esistenza di pignoramenti e/o iscri-

zioni ipotecarie (che nel caso di specie probabilmente esi-

stono, 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 avvie-

ne nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano

(come da perizia di stima 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 mi-

sura; 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 re-

vocata per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di e-

ventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa

venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio,

quegli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità

di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condomi-

niali 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 regolariz-

zati 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'aggiudi-

catario; **4)** l'immobile viene venduto libero da iscrizioni i-

potecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al

momento della vendita, eventuali iscrizioni saranno cancella-

te a cura della procedura; se occupato dal debitore o da ter-



zi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata

a cura del custode giudiziario; non può procedersi alla can-

cellazione di sequestri disposti dal giudice penale, nè delle

domande giudiziali, per i quali sarà necessario rivogersi al

Giudice competente; 5) l'aggiudicatario subentrerà nel dirit-

to 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; 7) qualora l'aggiudicatario non

lo esenti, il Custode procederà alla liberazione dell'immobi-

le ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza tito-

lo, con spese a carico della procedura.

Livorno, 11 novembre 2025

Il Professionista Delegato

Dottoressa Valentina Andreini

Notaio in Livorno

