

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE R.G.E. N. 83/2024

INIZIO ASTA: 10 FEBBRAIO 2026 ORE 11:00

VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA

(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 piani 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 ulti-

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

di solo piano terreno di vecchia costruzione e libero da tut-

ti i lati, in pessime condizioni di manutenzione, della con-

sistenza catastale di metri quadrati 40 (quaranta), avente

accesso tramite la corte in appresso descritta;

- corte scoperta, della consistenza catastale di metri qua-

drati 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 catasta-

le Euro 1138,79, l'appartamento;

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

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

le 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 <b>Catasto Fabbricati del</b>	
	<b>Comune di Livorno al Foglio 52, particella 149, subalterno</b>	
	<b>601, Via delle Vallicelle n. 9 piano: T, Categoria F/1, con-</b>	
	<b>sistenza mq. 85.</b>	
	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 reintegra 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	
	Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009	

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 eseguiti) 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".	
	<b><u>LOTTO N. 2</u></b>	
	<b>piena ed esclusiva proprietà dell'intero (1/1)</b> 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-	
	Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009	

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 verificare 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.	
	<b>Prezzo base d'asta: Euro 54.000,00.</b>	
	<b>Prezzo minimo: Euro 40.510,00</b>	
	<b>Offerta minima in aumento: Euro 2.000,00</b>	
	<b>Regime fiscale del trasferimento:</b> 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".	
	Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009	

**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](mailto:ivglivorno@astagiudiziaria.com),  
PEC: [ivglivorno@pec.it](mailto: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](mailto: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.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.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](http://www.astetelematiche.it)", e-mail: "[assistenza@astegiudiziarie.it](mailto: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 ga-	
	ra 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 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: "Versa-	
	mento cauzione" (senza ulteriori indicazioni).	
	Disciplina della vendita:	
	- le offerte di acquisto dovranno essere presentate esclusi-	
	vamente con modalità telematiche, tramite il modulo web "Of-	
	ferta Telematica" del Ministero della Giustizia, a cui è pos-	
	sibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente	
	sul portale "www.astetelematiche.it"; l'offerta ed i documen-	
	ti ad essa allegati devono essere in forma di documento in-	
	formatico, 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@giustiziacert.it .	
	Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009	

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 preferibilmen-	
	te 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 Tribu-	
	nale, ma sul conto corrente intestato alla procedura che	
	verrà indicato successivamente all'aggiudicatario dal Delega-	
	to alla vendita;	
	c. se il soggetto offerente è coniugato in regime patrimonial-	
	le di comunione legale dei beni, copia del documento d'iden-	
	tità 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 docu-	
	mento d'identità e copia del codice fiscale o della tessera	
	sanitaria del soggetto offerente e del soggetto che sotto-	
	scrive 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 sog-	
	getto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta,	
	nonché copia conforme del provvedimento giudiziale di nomina	
	dell'amministratore di sostegno e dell'autorizzazione del	
	Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009	

giudice tutelare;

f. se il soggetto offerente è una società o persona giuridica

o impresa individuale, copia del documento di identità del-

l'offerente e copia del certificato del Registro delle Impre-

se, aggiornato a non oltre tre mesi, dal quale risulti la co-

stituzione della società ed i poteri conferiti al legale rap-

presentante, quali risultanti, ove ne ricorrano i presupp-

sti, da delibera dell'assemblea dei soci o da delibera del

Consiglio di Amministrazione che abbiano autorizzato la par-

tecipazione all'asta e/o abbiano conferito in data anteceden-

te 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 elettro-

nica certificata per la vendita telematica oppure del sogget-

to 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 le-

gale (avvocato), che parteciperà alla vendita "per persona da

nominare". La procura conferita all'avvocato deve essere sta-

ta 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;	
	- <b>l'offerta deve indicare:</b> 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	
	anteriore allo svolgimento della gara o superiore a 120	
	giorni, l'offerta sarà comunque ritenuta valida ed il termine	
	Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009	

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 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 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 inam-

missibile.

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 tele-

matica, 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 infor-

matica messa a disposizione dal gestore della vendita telema-

tica. Le buste telematiche contenenti le offerte verranno a-

perte 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 presenta-**

**zione dell'offerta telematica o per il pagamento del bollo**

sono fornite all'offerente dal Gestore della vendita telema-

tica, 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 pro-

fessionista Delegato aprirà la gara telematica tra gli offe-

renti. 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

	 <p>riferimento a ciascuno dei lotti in vendita nel presente Avviso di Vendita.</p>	
	Il Gestore della vendita telematica comunicherà ai partecipanti ogni rilancio.	
	 <p>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.</p>	
	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:	
	<p>           Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni            ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009         </p>	

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 prov-	
	vedimento di assegnazione, il nome del terzo a favore del	
	quale deve essere trasferito l'immobile, depositando la di-	
	chiarazione del terzo di volerne profittare, con sottoscri-	
	zione autenticata da pubblico ufficiale ed i documenti com-	
	provanti gli eventuali necessari poteri ed autorizzazioni. In	
	mancaza il trasferimento è effettuato a favore del credito-	
	re. 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 credi-	
	tore fondiario, il Delegato comunicherà quale parte del resi-	
	duo prezzo dovrà essere versato dall'aggiudicatario diretta-	
	mente al creditore fondiario e quale parte dovrà essere ver-	
	sato sul conto della procedura. L'aggiudicatario o l'assegna-	
	tario 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 dal-	
	l'art. 574 c.p.c. ovvero dalla data dell'aggiudicazione o	
	dell'assegnazione paghino alla Banca le rate scadute, gli ac-	
	Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009	

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 presuppone 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,

quelli 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 rivolgersi 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

**Dottorssa Valentina Andreini**

**Notaio in Livorno**