



**TRIBUNALE DI LIVORNO**  
**Sezione fallimentare**

**LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N. 22/2024**  
Sent. n.: 34/2024 del 10.07.2024



**AVVISO DI VENDITA**

**Data Asta: dalle ore 12.00 del 13/05/2026 alle ore 12.00 del 20/05/2026**

**Modalità dell'asta: Vendita Telematica Asincrona**  
**(1° tentativo di vendita)**

**Giudice Delegato: dott. Franco Pastorelli**  
**Curatore: dott. Federico Cartei**

Il sottoscritto Dott. Federico Cartei, Curatore della Liquidazione giudiziale in epigrafe, con studio in Cecina, Via Marrucci n. 50,

**AVVISA**

che procederà alla vendita telematica asincrona dei beni immobili della procedura di seguito meglio descritti, ed invita i soggetti interessati a presentare le proprie offerte irrevocabili di acquisto, alle condizioni stabilite nel prosieguo del presente avviso di vendita e nelle istruzioni per i delegati alle vendite nelle procedure esecutive individuali pubblicate sul sito del Tribunale di Livorno alle quali si rimanda per quanto qui non previsto.

**BENE OGGETTO DI VENDITA**

***Lotto Unico:***

Piena proprietà dell'immobile ad uso civile abitazione sito in **Livorno**, Via Zambelli n. 20/22, piano terra, nonché delle relative parti comuni e pertinenze.

L'unità immobiliare è posta in un ampio complesso immobiliare costituito da due fabbricati elevati a sette piani fuori terra oltre ad un piano interrato comune ove sono presenti i box auto.

L'appartamento deriva dall'unione di due appartamenti adiacenti ed è accessibile autonomamente sia dal lastrico solare condominiale, sia dai due cancelli pedonali del giardino esclusivo direttamente dalla Via Zambelli.

L'immobile oggetto di vendita è composto da ingresso, salone, cucina, corridoio, tre camere, due bagni, disimpegno e ripostiglio per una superficie esterna lorda (SEL) di mq. 164 circa, oltre a due balconi per complessivi mq. 12 circa e giardino esclusivo di mq. 240 circa.

Il bene immobile è analiticamente descritto nella relazione di stima (alla quale si rimanda) redatta, in data 9 dicembre 2025, dal Geom. Gianluca Catarzi, perito della Procedura, e risale al momento della stesura della stessa; alla stessa relazione si rinvia anche per l'individuazione di eventuali oneri, vincoli e pesi, servitù attive o passive gravanti sugli immobili oggetto di vendita a qualsiasi titolo, anche di natura fiscale e urbanistica.

La relazione di stima, gli allegati planimetrici e fotografici ed eventuali altri documenti sono disponibili sul sito internet [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it), [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.tribunale.livorno.it](http://www.tribunale.livorno.it) nonché sul sito [www.pvp.giustizia.it](http://www.pvp.giustizia.it), e/o possono essere richiesti al Curatore.

**Dati catastali:** Catasto Fabbricati del Comune di Livorno Foglio 41 mappale 1778 sub. 601 unito al mappale 1779 sub. 601 ed al mappale 1782 sub. 609, categoria A/2 di classe 4°, consistenza 7,5 vani, rendita catastale € 1.316,97.

**Conformità catastale:** La planimetria catastale è sostanzialmente conforme allo stato di fatto, ma si rileva la mancata indicazione della dizione "bagno" nel vano piccolo interposto tra le due camere (cfr. Relazione di stima).

**Conformità urbanistica:** L'immobile è da ritenersi conforme e liberamente commerciabile, ma si segnala l'assenza dell'attestazione di agibilità relativa all'intervento di fusione dei due appartamenti effettuata con SCIA del 2015 (per maggiori dettagli si rinvia alla relazione di stima del Geom. Gianluca Catarzi).

**Regime Fiscale:** Vendita soggetta ad imposta di registro.

**Stato di possesso:** occupato dalla comproprietaria, che libererà l'immobile prima dell'atto notarile di compravendita.

**Prezzo base di vendita:** euro 380.000,00 (trecentoottantamila/00) sulla base di un'offerta irrevocabile di acquisto già pervenuta alla procedura.

**Offerta minima:** euro 380.000,00 (trecentoottantamila/00)

**Cauzione:** pari o superiore al **10% del prezzo offerto** (e non del prezzo base)

**Rilancio minimo:** euro 5.000,00 (cinquemila/00)

**Gestore della vendita telematica:** Aste Giudiziarie in Linea Spa (Tel: 0586/095310 o 0586/20141 mail vendite@astegiudiziarie.it) attraverso la piattaforma informatica messa a disposizione dalla società sul sito [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it).

**IBAN sul quale versare la cauzione:** (conto cauzioni Tribunale Livorno: IBAN: IT0500326814300052171922340). Causale Accredito cauzione

\*\*\*\*\*

**MODALITÀ DI VENDITA**

**Termine per la presentazione delle offerte:**

**12/05/2026 ore 12.00**

**Inizio della gara:**

**13/05/2026 ore 12.00**

**Termine finale della vendita telematica:**

**20/05/2026 ore 12.00**

La vendita si svolgerà con gara da effettuarsi con la modalità telematica asincrona che si aprirà il giorno 13 maggio 2026 alle ore 12:00 con termine alle ore 12:00 del 20 maggio 2026. Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 (quindici) minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata automaticamente di ulteriori 15 (quindici) minuti e così di seguito fino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento.

**MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE**

La richiesta di partecipazione potrà avvenire entro e non oltre le ore 12:00 del giorno 12 maggio 2026 tramite il portale [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it).

Gli interessati all'acquisto - escluso i soggetti a cui è fatto divieto dalla legge - dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto, che si riterranno valide solo se saranno pari o superiori al valore "dell'offerta minima" sopra indicato, esclusivamente in via telematica tramite la piattaforma [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it), secondo le modalità indicate nel presente avviso e nel "Regolamento per la

partecipazione alla vendita telematica asincrona ex D.M. 32/2015” (pubblicato sul sito [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it)), entro le ore 12:00 del giorno 12/05/2026 (antecedente a quello della udienza di vendita).

L’offerta dovrà essere redatta in forma di documento informatico e dovrà contenere i dati identificativi previsti dall’art. 12 del D.M. 32/2015; a tal fine sarà possibile utilizzare lo strumento messo a disposizione dal gestore della vendita telematica.

L’offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero sia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell’elenco pubblico dei certificatori accreditati e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell’art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015 esclusivamente dal soggetto offerente, dal rappresentante legale o da un avvocato munito di procura notarile.

L’offerta con i documenti allegati dovrà essere depositata entro le ore 12:00 del giorno antecedente a quello fissato nell’avviso per l’udienza di vendita telematica, inviandola all’indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it).

#### **CONTENUTO DELLE OFFERTE**

L’offerta dovrà necessariamente essere relativa al medesimo diritto oggetto della vendita per cui, laddove venga presentata un’offerta per un diritto minore, sebbene oggetto della vendita sia la piena proprietà, la stessa dovrà ritenersi irricevibile.

All’offerta dovranno essere allegati:

- a) copia del documento d’identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente o, nel caso di società o persone giuridiche, del soggetto munito dei poteri di rappresentanza e di gestione oltre che della visura camerale della società;
- b) la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario dell’importo della cauzione sul cd. “conto corrente cauzioni” intestato al Tribunale di Livorno, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- 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 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 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 (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risulti il potere di gestione e quindi di compiere lo specifico atto per conto della società in capo al soggetto che partecipa alla gara (nel caso in cui questo derivi da verbale di Consiglio di Amministrazione o di Assemblea questo deve essere trascritto sul libro sociale e autenticato da notaio) ed allegato all'offerta in copia autenticata da un notaio;

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 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'offerente nell'offerta telematica dovrà indicare il codice identificativo del bonifico (e cioè: CRO o il TRN) effettuato per il versamento della cauzione; tale codice identificativo è riportato sulla contabile di avvenuta disposizione del bonifico.

i) L'offerta può essere presentata da qualsiasi soggetto, escluso il debitore, personalmente o a mezzo procuratore legale di cui all'art. 571 c.p.c (ossia avvocato) munito di procura speciale notarile. La partecipazione dell'avvocato munito di procura notarile è consentita anche per persona da nominare ai sensi degli art. 571 e 579, ultimo comma, c.p.c..

l) L'offerta depositata in nome e/o per conto terzi – al di fuori delle ipotesi di rappresentanza legale delle persone incapaci e delle persone giuridiche – da un soggetto che non sia avvocato munito di procura notarile e sia dunque mero presentatore, non sarà ammissibile.

m) 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, accedendo al Portale dei Servizi Telematici <http://pst.giustizia.it> all'interno dell'area pubblica "Pagamento di bolli digitali", seguendo le istruzioni indicate nel "vademecum operativo" presente sul portale. La ricevuta telematica in formato XML (file denominato "bollo") di avvenuto pagamento del bollo digitale dovrà essere inviata come ulteriore allegato tramite la stessa PEC con la quale viene inviato il file criptato in formato zip.p7m,

contenente l'offerta integrale e gli allegati all'offerta, ricevuto al termine del processo di compilazione dell'offerta. In caso di mancato versamento del bollo l'offerta sarà comunque ammissibile e l'offerente potrà regolarmente partecipare alla gara. In tal caso il liquidatore segnalerà il mancato assolvimento dell'onere tributario alla Cancelleria per consentire l'avvio della procedura di accertamento.

#### **VERSAMENTO ANTICIPATO DELLA CAUZIONE**

L'offerente dovrà versare a titolo di cauzione una somma non inferiore al dieci per cento (10%) del prezzo offerto (e non del prezzo base), esclusivamente tramite bonifico bancario sul c.d. "conto corrente cauzioni" intestato al Tribunale di Livorno, IBAN: IT0500326814300052171922340. Si precisa che ai fini del versamento della cauzione il bonifico deve essere unico - un solo bonifico per l'intero importo versato a titolo di cauzione - ed effettuato esclusivamente mediante prelievo da conto corrente (nel senso che i soldi versati a titolo di cauzione devono essere depositati su un conto corrente e da lì va effettuato il bonifico; non è consentito effettuare il bonifico con utilizzo di contanti portati allo sportello bancario o postale).

Il bonifico, con causale "*versamento cauzione*" (senza ulteriori specificazioni di dati identificativi della procedura: né numero né anno di ruolo), dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente all'udienza di vendita telematica. È 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 corrente cauzioni entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica. Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente cauzioni intestato al Tribunale di Livorno secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.

La suddetta cauzione verrà imputata in conto prezzo in caso di aggiudicazione, ovvero restituita all'offerente nel caso di esclusione dello stesso dalla procedura di aggiudicazione.

La restituzione avverrà esclusivamente a mezzo bonifico bancario sul conto corrente di provenienza.

#### **CRITERI DI AGGIUDICAZIONE DELL'IMMOBILE**

##### ***Modalità di svolgimento della gara***

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuati dal Curatore attraverso la piattaforma informatica messa a disposizione dal gestore della vendita. Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal Curatore nella data e all'orario sopra indicati con riferimento all'udienza di vendita telematica.

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 Curatore aprirà la gara telematica tra gli offerenti. Gli offerenti potranno effettuare rilanci attraverso la procedura telematica messa a disposizione dal gestore della vendita.

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 Curatore l'elenco dei rilanci e di coloro che li hanno effettuati.

Salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile.

#### ***La deliberazione sulle offerte***

La deliberazione sulle offerte avverrà con le seguenti modalità:

##### **In caso di offerta unica:**

Qualora sia stata proposta un'unica offerta valida pari o superiore al prezzo base d'asta, essa è senz'altro accolta e il bene aggiudicato all'unico offerente; non saranno accolte, invece, per nessun motivo, offerte di acquisto inferiori a detto importo.

##### **In caso di pluralità di offerte**

Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà alla gara sulla base della offerta più alta.

Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il Curatore dispone l'aggiudicazione a favore di colui che abbia proposto l'offerta più vantaggiosa (nell'individuare l'offerta più vantaggiosa, si terrà sempre conto del prezzo ma, a parità di prezzo, sarà prescelta l'offerta che preveda il versamento del saldo nel più breve tempo possibile, ovvero, in subordine, quella cui sia allegata la cauzione di maggiore entità).

#### **Aggiudicazione provvisoria**

Terminata la gara, viene dichiarato aggiudicatario provvisorio colui che ha presentato la migliore offerta valida.

Nell'ipotesi in cui il procuratore legale, cioè avvocato, abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al Curatore nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data anteriore alla vendita stessa.

#### **TERMINI DI VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO**

Il termine del versamento del saldo prezzo, degli eventuali diritti d'asta, nonché degli ulteriori oneri, diritti e spese, non potrà essere superiore a 90 giorni dalla data di aggiudicazione, termine da intendersi perentorio.

#### **TRASFERIMENTO DEL BENE**

Il bene sarà trasferito all'aggiudicatario mediante atto pubblico ai rogiti di un notaio individuato dall'aggiudicatario esclusivamente all'interno di una rosa di nominativi fornita dal Curatore nei giorni successivi all'aggiudicazione provvisoria a seguito del versamento del saldo prezzo, comprensivo degli ulteriori oneri e detratta la cauzione già versata, da eseguire a mezzo bonifico bancario sul conto corrente della Procedura che verrà comunicato dal Curatore all'aggiudicatario.

Riguardo alle spese di trasferimento, si fa presente che tutte le spese relative alle formalità della trascrizione e voltura dell'atto di trasferimento, le imposte connesse al trasferimento del diritto reale sull'immobile, nonché i diritti d'asta, il costo notarile dell'atto di trasferimento e le spese allo stesso collegate sono a carico dell'aggiudicatario.

Sono altresì a carico dell'aggiudicatario le spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore nonché gli onorari, rimborsi spese ed anticipazioni dovuti per le formalità di trasferimento, i compensi, rimborsi spese ed anticipazioni dovute per l'esecuzione delle formalità di cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni di pregiudizievoli ed ogni altra spesa connessa al trasferimento dell'immobile.

L'importo complessivo delle spese dovrà essere versato dall'aggiudicatario entro il termine e con le modalità indicate per il saldo prezzo.

In ogni caso di mancato, tardivo o insufficiente versamento del residuo saldo prezzo, delle spese connesse, dei diritti d'asta, verrà dichiarata la decadenza dell'aggiudicazione e si determinerà a carico dell'aggiudicatario la perdita della cauzione prestata e l'ulteriore responsabilità di cui all'art. 587, secondo comma, c.p.c..

Qualora l'aggiudicatario per il pagamento del saldo prezzo intenda fare ricorso ad un contratto bancario di finanziamento dovrà indicare nella propria domanda di partecipazione tale circostanza, ed ottenere l'erogazione del finanziamento in tempo utile per consentire la stipula dell'atto prima della scadenza del termine indicato per il versamento del saldo prezzo; entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo le somme dovranno essere accreditate sul conto della procedura mediante bonifico.

Per i beni immobili e gli altri beni iscritti in pubblici registri, una volta eseguita la vendita e riscosso interamente il prezzo, il Giudice Delegato ordina, con decreto, la cancellazione delle iscrizioni relative ai diritti di prelazione, nonché delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi e di ogni altro vincolo, con la sola eccezione dei "Gravami non cancellabili".

#### PUBBLICITÀ

Della vendita sarà data pubblica notizia mediante pubblicazione dell'avviso di vendita e dei documenti ritenuti utili alla vendita dal Curatore sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia nonché sul sito internet ufficiale del Tribunale di Livorno "www.tribunale.livorno.it" e sui siti internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), e mediante pubblicazione, in forma ridotta, sul quotidiano "Il Tirreno".

#### VISITE E RICHIESTE DI INFORMAZIONI

Per ulteriori informazioni inerenti la vendita e per visitare gli immobili è possibile rivolgersi al Curatore Dott. Federico Cartei, con studio in Cecina (LI) Via Marrucci n. 50, contattandolo ai seguenti recapiti:

Telefono: 0586/680187

Mail: [federico@studiocartei.it](mailto:federico@studiocartei.it) - PEC: [lg22.2024livorno@pecfallimenti.it](mailto:lg22.2024livorno@pecfallimenti.it)

La visita potrà essere richiesta anche tramite il portale delle vendite pubbliche raggiungibile direttamente o cliccando l'apposito link **RICHIEDI PRENOTAZIONE VISITA** presente sulla scheda di ciascun bene in pubblicità sul sito [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it).

#### AVVERTENZE

La partecipazione alla gara comporta, da parte degli offerenti e degli aggiudicatari, l'accettazione incondizionata delle seguenti condizioni:

- aver preso visione della relazione di stima, dell'avviso di vendita e degli ulteriori allegati, di averne bene compreso i contenuti nonché di essere edotto delle condizioni di fatto e di diritto inerenti il bene immobile oggetto della vendita;
- l'acquisto avverrà nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con le relative pertinenze e servitù, accessori, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, senza alcuna garanzia per vizi, mancanza di qualità e/o irregolarità urbanistiche, a corpo e non a misura, così che eventuali differenze di metratura, nonché vizi, mancanze di qualità o difformità, che venissero a riscontrarsi nell'immobile oggetto di vendita non potranno dar luogo a risarcimenti, indennità o riduzioni di prezzo, cosicché nulla sia da pretendere ad alcun titolo dalla Procedura;
- la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo;
- l'aggiudicatario subentrerà nei diritti della società fallita proprietaria verso chiunque vantati e a qualunque titolo, con tutte le pertinenze, i vincoli ed i limiti che erano propri di quest'ultima;
- 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; l'esistenza di eventuali vizi per mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla necessità di adeguamento degli impianti alle norme vigenti e quelli connessi alle spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;
- l'immobile è venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti che, ove esistenti al momento della vendita, saranno cancellati a cura della Procedura, con oneri a carico dell'aggiudicatario; non potrà però procedersi alla cancellazione dei sequestri disposti dal Giudice penale, né delle domande giudiziali, per le quali sarà necessario rivolgersi al Giudice competente;
- la partecipazione alla vendita e gara non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali prima della partecipazione;
- L'aggiudicatario risponde in solido con il debitore per le spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente.

I termini indicati a carico degli offerenti e degli aggiudicatari sono perentori.

Non sono dovute spese di intermediazione.

Il Curatore

Dott. Federico Cartei

