

TRIBUNALE DI LIVORNO**Fallimento N. xxxxxxxxxx****INVITO A PRESENTAZIONE OFFERTE MIGLIORATIVE****DATA ASTA: DALLE ORE 12.00 DEL 21/07/2026 ALLE ORE 12.00 DEL 28/07/2026****Giudice Delegato: Dott. Franco Pastorelli****Curatore: Dott. Alessandro Vanni****VENDITA TELEMATICA ASINCRONA**

Il curatore della Procedura in epigrafe, Dott. Alessandro Vanni, con studio in Livorno, Via Giovanni Marradi 4

AVVISA

che a seguito del ricevimento di offerte irrevocabili di acquisto relativamente ai Lotti 2, 3 e 4, procederà alla vendita telematica asincrona dei suddetti lotti immobiliari, di seguito meglio descritti ed invita i soggetti interessati a presentare offerte irrevocabili migliorative di acquisto, alle condizioni indicate ai paragrafi successivi. I soggetti che hanno già formulato le proposte irrevocabili di acquisto poste a base del presente esperimento sono ammessi d'ufficio alla gara per il lotto di rispettivo interesse, secondo quanto previsto nel disciplinare di vendita e non sono tenuti a presentare nuova offerta telematica né a rinnovare il versamento della cauzione o il pagamento del bollo, già assolti in sede di presentazione della proposta irrevocabile.

LOTTO 2**Comune:** Piombino (LI)**Indirizzo:** Via Ruffilli, 1

Descrizione: Trattasi della quota indivisa pari ad $\frac{1}{2}$ (un mezzo) della proprietà gravata da diritto di abitazione di un appartamento posto nel Comune di Piombino in Via Roberto Ruffilli n. 1 ai piani terreno e primo, oltre alla quota indivisa pari ad $\frac{1}{2}$ (un mezzo) della proprietà di un vano magazzino e di un giardino posti allo stesso indirizzo.

I beni sono compresi in un edificio residenziale di due piani fuori terra comprendente quattro unità abitative con accessi indipendenti ed avente struttura portante in muratura (in parte in pietra ed in parte in laterizio), con facciata ad intonaco di tipo graffiato, copertura a falde inclinate con manto di tegole portoghesi.

L'appartamento, posto sulla sinistra del fabbricato, è composto al piano terreno da ingresso, soggiorno, cucina, studio, camera, bagno e ripostiglio, per una superficie esterna lorda (SEL) di mq.130 circa oltre ad un vano ripostiglio con accesso dall'esterno di mq. 7 circa, ed al piano primo da corridoio, tre camere, due bagni e disimpegno, per una superficie esterna lorda (SEL) di mq. 99 circa oltre ad una terrazza sul retro di mq. 30 circa di cui mq. 12 circa a loggia (trasformata in un vano chiuso ad uso lavanderia), ed altra terrazza sul davanti di mq. 24 circa di cui circa mq. 18 circa a loggia (misure rilevate graficamente ed in parte verificate sul posto).

Il vano magazzino, posto sul retro del fabbricato al piano terreno, ha una superficie esterna lorda (SEL) di mq. 35 circa ed è stato trasformato in un salone connesso dall'interno all'appartamento mediante una porta dal vano ripostiglio, il quale è divenuto di fatto un corridoio.

Stato di possesso del bene: il bene è abitato dal fallito, dalla moglie e dalla figlia titolare del diritto di abitazione.

Dati catastali: distinto al Catasto fabbricati del Comune di Piombino al Foglio n. 69 particella 62 sub 8 cat. A/7 classe 1^ vani 10,5 superficie catastale mq. 249, rendita catastale € 2.006,44 al Foglio 69 particella 62 sub 602 cat. C/2 classe 9 superficie catastale mq. 39 rendita catastale 329,81 ed al Foglio 69 particella 760 consistenza 06 70 are ca.

Conformità catastale: difforme

Conformità urbanistica: difforme

Prezzo base offerta: € 180.000,00 (centottantamila/00)

Offerta minima: € 180.000,00 (centottantamila/00)

Cauzione: pari o superiore al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo: € 2.000,00 (duemila/00).

Regime Fiscale: Vendita esente da IVA soggetta a Imposta di Registro.

LOTTO 3

Comune: Piombino (LI)

Indirizzo: Località Le Fabbriciane

Descrizione: quota indivisa pari a ½ della proprietà di un fabbricato ad uso magazzino con terreno agricolo ubicato nel Comune di Piombino, località le Fabbriciane, snr sviluppato al solo piano terreno composto da tre vani, ripostiglio, disimpegno e bagno avente una superficie esterna lorda di mq. 81 circa, oltre a circostante terreno agricolo per complessivi mq. 5.834

Stato di possesso del bene: il bene è libero ed utilizzato dai proprietari.

Dati catastali: distinto al Catasto fabbricati del Comune di Piombino l'immobile al Foglio n. 13 mappale 1880, categoria C/2 di classe 5°, superficie catastale mq. 87 rendita catastale €. 401,29 terreno adiacente distinto al Catasto terreni del comune di Piombino Foglio 13 mappale 1223 , seminativo di classe 2^, superficie mq. 2.845, reddito dominicale €. 16,31, reddito agrario €. 10,29

Conformità catastale: difforme

Conformità urbanistica: difforme

Prezzo base offerta: € 39.000,00 (trentanovemila/00).

Offerta minima: € 39.000,00 (trentanovemila/00)

Cauzione: pari o superiore al 10% del prezzo offerto;

Rilancio minimo: € 1.000,00 (mille/00).

Regime Fiscale: Vendita esente da IVA soggetta a Imposta di Registro.

LOTTO 4

Comune: Piombino (LI)

Indirizzo: Via Leopardi 6

Descrizione: Trattasi della quota indivisa pari ad 1/2 (un mezzo) della proprietà di un appartamento per civile abitazione posto nel Comune di Piombino in Via Giacomo Leopardi n. 6 al piano sesto, a sinistra uscendo dall'ascensore, composto da corridoio, soggiorno, cucina, due camere e bagno per una Superficie Esterna Lorda (SEL) di mq. 100 circa, oltre ad un balcone di mq. 3,5 circa. Il ripostiglio sulla terrazza condominiale, citato nell'atto di provenienza come di proprietà, ha una superficie di mq. 5 circa (misure rilevate graficamente ed in parte verificate sul posto). In normale stato di conservazione e con finiture ordinarie ed originarie dell'epoca di costruzione, l'appartamento presenta le seguenti caratteristiche:

- pavimenti in piastrelle di graniglia in tutto l'alloggio ad eccezione del bagno pavimentato in ceramica;
- pareti rivestite in ceramica in cucina e bagno, con carta da parati nella zona giorno;
- finestre in legno con vetro singolo ed avvolgibili in plastica e controfinestre in alluminio anodizzato color bronzo. La sola porta finestra del soggiorno è in alluminio con doppio vetro, priva di avvolgibile;
- bagno completo di wc, lavabo, bidè e vasca.

Stato di possesso del bene: il bene è libero.

Dati catastali: distinto al Catasto fabbricati del Comune di Piombino l'immobile al Foglio n. 78 mappale 32, sub 18, categoria A/2 classe 3[^] consistenza 5 vani superficie catastale mq. 104 rendita catastale €. 761,77

Conformità catastale: conforme

Conformità urbanistica: non pienamente conforme

Prezzo base offerta: € 41.500,00 (quarantunmilacinquecento/00)

Offerta minima: € 41.500,00 (quarantunmilacinquecento/00)

Cauzione: pari o superiore al 10% del prezzo offerto;

Rilancio minimo: € 1.000,00 (mille/00).

Regime Fiscale: Vendita esente da IVA soggetta a Imposta di Registro.

Informazioni comuni sulla gara

Gestore della vendita telematica: Aste Giudiziarie in Linea Spa (Tel: 0586/095310 o 0586/20141 mail vendite@astegiudiziarie.it o info@astegiudiziarie.it) attraverso la piattaforma informatica www.astetelematiche.it.

IBAN sul quale versare la cauzione: l'offerente dovrà versare la cauzione esclusivamente tramite bonifico bancario sul "conto corrente cauzioni" intestato al Tribunale di Livorno, IBAN: IT05O0326814300052171922340. 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 l'udienza di vendita telematica. Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica il curatore non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente sopra indicato l'offerta sarà considerata inammissibile.

Termine per la presentazione delle offerte: l'offerta con i documenti allegati dovrà essere presentata entro le ore 12:00 del giorno 20/07/2026 (giorno antecedente a quello fissato nell'avviso per l'udienza di vendita telematica).

Data e ora di inizio delle operazioni di vendita: le operazioni di vendita inizieranno il giorno 21/07/2026 alle ore 12:00.

Termine finale della vendita telematica: la gara telematica terminerà il giorno 28/07/2026 alle ore 12.00, salvo prolungamenti.

Eventuale previsione del prolungamento della gara: Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 (quindici) minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata automaticamente di

15 (quindici) minuti per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci, e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento.

Gli interessati potranno, **gratuitamente**:

- acquisire, dal Curatore, informazioni sullo stato del bene, sulle modalità per visionare l'immobile e sulle modalità per partecipare alla vendita;
- ricevere assistenza, dal Gestore della vendita telematica, per la presentazione dell'offerta telematica.

Il Tribunale non si avvale di mediatori e nessun compenso per mediazione deve essere dato ad agenzie immobiliari o ad altri soggetti, né per vedere l'immobile né per qualsiasi altra attività.

Ulteriori informazioni (tra cui anche: destinazione urbanistica, regolarità edilizia, ecc.) sono desumibili dal rapporto di valutazione predisposto dal Geom. Gianluca Catarzi, che ciascun interessato ha l'obbligo di esaminare unitamente al disciplinare e suoi allegati, nonché dalle informazioni che saranno rilasciate dal Curatore.

Per ulteriori informazioni gli interessati potranno contattare il Curatore ai seguenti recapiti: Telefono: 0586-813270 – Mail: alevanni62@gmail.com – PEC: alessandrovanni@livornopec.it

Per le condizioni e modalità di vendita, le modalità di partecipazione alla gara, il contenuto delle offerte, i criteri di aggiudicazione e le caratteristiche dell'acquisto, si rinvia al disciplinare di vendita; per le caratteristiche tecniche, urbanistiche, catastali e di consistenza dei beni, si rinvia al rapporto di valutazione. Tali documenti devono essere esaminati da ciascun partecipante prima della presentazione dell'offerta.

Si informano altresì gli interessati che il Tribunale, previa fissazione di appuntamento, contattando il seguente indirizzo mail assistenza.astetelematiche@tribunale.livorno.it mette a disposizione gratuitamente, un servizio per l'assistenza alla redazione dell'offerta telematica.

Le modalità di tale servizio sono indicate nella home page del sito del Tribunale di Livorno (<http://www.tribunale.livorno.it>) alla seguente icona:



PIANO SECONDO | STANZA N. 244

(presso la Sezione Esecuzioni)

Chi vuole presentare l'offerta per una vendita telematica può ricevere **ASSISTENZA GRATUITA**, recandosi in Tribunale, previo appuntamento, da richiedere al seguente indirizzo mail:

assistenza.astetelematiche@tribunale.livorno.it

Ulteriori informazioni sulle modalità di presentazione delle offerte possono essere tratte dal vademecum per la presentazione delle offerte nelle vendite telematiche scaricabile al seguente link:

https://www.tribunale.livorno.it/documentazione/D_27943.pdf

Livorno, 30 aprile 2026

Il curatore

Dott. Alessandro Vanni