

**TRIBUNALE DI LIVORNO**  
**DIVISIONE GIUDIZIALE R.G. N. 45/2016**  
**LOTTO N. 4**

**INIZIO ASTA: 15 OTTOBRE 2024 ORE 11:00**  
**VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA**  
**(SECONDO 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 consequenziali operazioni nel Giudizio di Divisione Endoesecutivo R.G. N. 45/2016,

**AVVISA**

che è disposta la vendita con la modalità della **VENDITA TELEMATICA ASINCRONA** dei seguenti beni, la cui descrizione si riferisce a quanto risultante dalla Perizia Estimativa del Geom. Marco D'Ambra redatta nell' 2014, in particolare:

**LOTTO n. 4**

COMUNE DI MONTESCUDAIO (PI) VIA DELLE MANDRIACCE N. 28  
piena proprietà dell'intero di:

- fabbricato ad uso civile abitazione, libero da tutti i lati, elevato per due piani fuori terra (terreno e primo) collegati da scala interna, con circostante cortile esclusivo, composto: al piano terra da ingresso - soggiorno, cucina, bagno, ripostiglio, locale di sgombero/lavanderia, una camera e locale caldaia con accesso dall'esterno; al piano primo da disimpegno, due camere e bagno;
- appezzamenti di terreno, della superficie catastale complessiva di metri quadrati 14.340 (quattordicimilatrecentoquaranta), con sovrastanti manufatti accessori.

Il fabbricato con il cortile scoperto sono distinti in **Catasto Fabbricati del Comune di Montescudaio, Foglio 2, particella 78:**

- **subalterno 4**, Via delle Mandriacce piano: T-1, Categoria A/2, Classe 1, vani 7,5, superficie catastale totale mq. 153, rendita catastale Euro 735,95 (appartamento);
- **subalterno 1**, Via delle Mandriacce piano: T, quale bene comune non censibile (cortile esclusivo).

I terreni risultano distinti nel **Catasto Terreni del Comune di Montescudaio, Foglio 2:**

- **particella 74**, seminativo arborato, Classe 4, superficie mq. 2.610, reddito dominicale Euro 3,37, reddito agrario Euro 2,70
- **particella 76**, seminativo arborato, Classe 3, superficie mq. 3.620, reddito dominicale Euro 9,35, reddito agrario Euro 6,54;
- **particella 77**, seminativo arborato, Classe 3, superficie mq. 8.110, reddito dominicale Euro 20,94, reddito agrario Euro 14,66.

Dalla perizia di stima risulta: che l'attuale subalterno 4, che rappresenta in Catasto il fabbricato ad uso abitazione, deriva dalla fusione dei subalterni 2 e 3; che la planimetria catastale del fabbricato è conforme allo stato di fatto, ad eccezione della presenza di una parete nel sottoscala; che nella planimetria catastale del fabbricato non è rappresentata la corte circostante; che è presente un manufatto di circa metri quadrati 55 (cinquantacinque) adibito a rimessa con serra e deposito attrezzi, oltre a due piccoli manufatti in legno, che non risultano censiti in Catasto e per i quali non sono state rinvenute pratiche edilizie, la cui sanabilità andrà valutata con il Comune di Montescudaio e, nel caso non risultasse consentita, con necessità della demolizione e riduzione in pristino; che non risulta ri-

lasciata dal Comune di Montescudaio la concessione edilizia in sanatoria in relazione a domanda di sanatoria avente ad oggetto ampliamento, cambio di destinazione d'uso parziale da magazzino a civile abitazione; che il terreno ricadeva in zona agricola; che non è stata rinvenuta autorizzazione/attestazione di abitabilità/agibilità per il fabbricato.

I beni sono: **occupati dal convenuto principale, che li occupa saltuariamente, oltre che da beni mobili di vario genere.**

**Prezzo base d'asta: Euro 250.550,00** (duecentocinquantamilacinquecentocinquanta e zero centesimi)

**Prezzo minimo: Euro 188.000,00** (centottantottomila e zero centesimi)

**Offerta minima in aumento: Euro 5.000,00** (cinquemila virgola zero)

**Custode giudiziario (soggetto a cui rivolgersi per la visita del bene):**

"ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE S.R.L.", Via del Brennero n. 81 - 56127 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**, con studio in Livorno, Via Nedo Nadi n. 1, tel: 0586-829830/211867, per richiesta di informazioni inviare una mail a: [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 giorno 14 ottobre 2024

Termine iniziale vendita telematica: 15 ottobre 2024 ore 11:00

Termine finale vendita telematica: 22 ottobre 2024 ore 12:00

Eventuale previsione del prolungamento della gara: 15 minuti

**IBAN per versamento della cauzione: IT 05 0 03268 14300 052171922340** (i ti zero cinque o zero tre due sei otto uno quattro tre zero zero zero cinque due uno sette uno nove due due tre quattro zero), intestato a **TRIBUNALE DI LIVORNO**

**Causale da indicare per l'effettuazione del bonifico: "Versamento cauzione"**

Disciplina della vendita:

- **le offerte di acquisto dovranno essere presentate esclusivamente con modalità telematiche**, tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia, a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale "[www.astetelematiche.it](http://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 14 ottobre 2024, inviandola all'in-

dirizzo PEC del Ministero della Giustizia "offer-  
tapvp.dgsia@giustiziacert.it". L'offerta si intende depositata  
nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia. L'offerta dovrà necessariamente essere relativa al medesimo diritto pignorato, per cui, laddove venga presentata un'offerta per un diritto reale minore sebbene sia stata pignorata la piena proprietà, la stessa dovrà ritenersi irricevibile;

**- all'offerta dovranno essere allegati i seguenti documenti:**

a. copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;

b. la documentazione, attestante il versamento (ossia la copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul cosiddetto "conto corrente cauzioni" intestato al TRIBUNALE DI LIVORNO" dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico.

Al fine del versamento della cauzione, di importo pari al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto, si precisa che il bonifico bancario deve essere unico, ossia deve trattarsi di un solo bonifico per l'intero importo versato a titolo di cauzione, e deve essere effettuato esclusivamente mediante addebito su conto corrente, non essendo consentito effettuare il bonifico con utilizzo di contanti portati allo sportello bancario o postale;

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

d. se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia conforme del provvedimento di autorizzazione;

e. se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia conforme del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;

f. se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento di identità dell'offerente e copia del certificato del Registro delle Imprese, aggiornato a non oltre tre mesi, dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti al legale rappresentante, quali risultanti, ove ne ricorrano i presupposti, da delibera dell'assemblea dei soci o da delibera del Consiglio di Amministrazione che abbiano autorizzato la partecipazione all'asta e/o abbiano conferito in data antecedente alla data della vendita i poteri di rappresentanza della società ad uno dei legali rappresentanti, da allegare dette delibere all'offerta in copia conforme notarile o estratto notarile effettuati in data antecedente alla vendita;

g. se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata da notaio in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;

h. l'offerta può essere presentata a mezzo di procuratore legale (avvocato), che parteciperà alla vendita "per persona da nomina-

re". La procura conferita all'avvocato deve essere stata rilasciata in data non successiva alla data della vendita (ossia in data anteriore alla data di vendita).

Nell'ipotesi in cui il procuratore legale, cioè l'avvocato, che abbia presentato l'offerta risulti aggiudicatario per persona da nominare, la dichiarazione al Delegato del nome della persona per la quale ha presentato l'offerta deve essere effettuata al Delegato nei 3 (tre) giorni successivi all'aggiudicazione, depositando l'originale della procura speciale notarile ovvero copia conforme della procura generale notarile;

- **l'offerta deve indicare:** il lotto ed i dati identificativi (dati catastali, comune ed indirizzo) del bene per il quale è presentata l'offerta; il prezzo offerto, che dovrà essere di importo pari o superiore al prezzo base d'asta ("prezzo base d'asta") o di importo superiore al 75% (settantacinque per cento) del prezzo base d'asta ("prezzo minimo) quali indicati nell'avviso d'asta, a pena di inefficacia dell'offerta stessa; il termine ed il modo di versamento del saldo del prezzo: detto termine non potrà essere superiore a 120 (centoventi) giorni dalla data di aggiudicazione, con la possibilità per l'offerente di indicare un termine più breve: in caso di offerte del medesimo valore e con la medesima cauzione, il bene verrà aggiudicato all'offerente che abbia indicato il minor termine di pagamento del saldo del prezzo; l'espressa attestazione di aver preso visione della perizia di stima del bene posto in vendita e per il quale si propone l'offerta, nonché dell'ordinanza di vendita. Il termine massimo per il versamento del saldo del prezzo, da effettuare a mezzo di bonifico bancario, viene indicato compilando l'apposito campo "data versamento prezzo". Qualora l'offerente indichi in tale campo una data non valida, perché antecedente allo svolgimento della gara o superiore a 120 giorni, l'offerta sarà comunque ritenuta valida il termine per il versamento del prezzo si intenderà sempre di 120 giorni;

- **l'offerente dovrà versare a titolo di cauzione una somma pari al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul "conto corrente cauzioni" intestato al TRIBUNALE DI LIVORNO;** tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto. Qualora nell'ordinanza di vendita fosse indicata una somma o una percentuale diversa rispetto a quella prevista nel periodo precedente, su quest'ultima prevarrà la prima.

Il bonifico, con causale "versamento cauzione" (senza ulteriori specificazioni di dati identificativi della procedura, nè il numero e nè il ruolo della stessa), dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica. E' quindi onere dell'offerente acquisire presso la propria banca le opportune informazioni in ordine alla tipologia e alle modalità di bonifico che garantiscano che questo sia accredito sul conto della procedura entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica. Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica il professionista delegato non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.

L'offerente dovrà nell'offerta telematica dovrà essere indicato il CRO o il TRN del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;

- **l'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad Euro 16,00) in modalità telematica,** salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può

essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" presente sul modulo web "Offerta telematica" del Ministero della Giustizia.

In caso di mancato versamento del bollo l'offerta non potrà ritenersi inammissibile, ma il Delegato è comunque tenuto a segnalare la circostanza alla Cancelleria per consentire il recupero;

- il soggetto presentatore dovrà necessariamente essere il medesimo offerente, a meno che non si verta in ipotesi di rappresentanza legale o pluralità di offerenti, nel cui caso l'offerente potrà essere il legale rappresentante o uno degli offerenti;

- l'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara sarà effettuato dal Delegato attraverso la piattaforma informatica messa a disposizione dal gestore della vendita telematica. Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal Delegato nella data ed all'orario indicati nell'avviso con riferimento all'udienza di vendita telematica;

- **le informazioni inerenti i lotti in vendita** sono fornite dal Delegato gratuitamente, su richiesta degli interessati formulata tramite e-mail o fissando un appuntamento nello Studio del Delegato;

- **le informazioni e/o istruzioni sulle modalità di presentazione dell'offerta telematica o per il pagamento del bollo** sono fornite all'offerente dal gestore della vendita telematica, via e-mail o chat;

- la partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo tramite l'area riservata del sito del gestore della vendita telematica, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta, precisando che anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore;

- nell'ipotesi di presentazione di più offerte valide il professionista delegato aprirà la gara telematica tra gli offerenti. Gli offerenti potranno effettuare rilanci attraverso la procedura telematica messa a disposizione dal gestore. In questo caso le offerte minime in aumento sono indicate con riferimento a ciascuno dei lotti in vendita nell'avviso. Il gestore della vendita telematica comunicherà ai partecipanti ogni rilancio all'indirizzo di posta elettronica certificata o di posta elettronica certificata per la vendita telematica comunicato dal soggetto partecipante e con SMS. Al termine del lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita telematica comunicherà a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata, trasmettendo al Delegato l'elenco dei rilanci e di coloro che li hanno effettuati. Il Delegato, quindi, provvederà all'aggiudicazione al maggior offerente, entro il giorno immediatamente successivo alla scadenza della gara. All'esito della gara, in caso di più offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito dal Delegato al soggetto offerente che non si sia reso aggiudicatario. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul medesimo conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione;

- se l'offerta più alta o più vantaggiosa è inferiore al "prezzo base" indicato nell'avviso d'asta:

- qualora un creditore abbia proposto istanza di assegnazione



dell'immobile, necessariamente a prezzo almeno pari al "prezzo base d'asta", il bene è assegnato al creditore;

-- qualora nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione, il bene è aggiudicato al miglior offerente;

- **in caso di aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà versare:** il saldo prezzo, dedotta la prestata cauzione, le spese di trasferimento, ivi comprese le spese di registrazione, trascrizione e voltura, le imposte di registro e/o l'IVA di legge, se dovuta, il compenso del Delegato posto a carico dell'aggiudicatario, entro il termine indicato nella sua offerta e, comunque, entro giorni 120 (centoventi) dall'aggiudicazione stessa. Il 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 è indicato nell'avviso d'asta. In caso di mancato versamento del saldo prezzo e/o delle spese di trasferimento, di cui il Delegato darà immediato avviso al giudice dell'esecuzione, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà la prestata cauzione ex art. 587 c.p.c.. Le spese di trasferimento, ivi comprese le spese di trascrizione e voltura, le imposte di registro e/o l'IVA di legge se dovuta, sono a carico dell'aggiudicatario: il trasferimento è infatti soggetto alle stesse imposte che sarebbero dovute in caso di acquisto di un immobile mediante atto notarile. L'importo complessivo di dette spese verrà comunicato dopo l'aggiudicazione, in via provvisoria e salvo conguaglio, dal Delegato entro dieci giorni e dovrà essere versato dall'aggiudicatario entro il termine e con le modalità sopra indicate per il saldo prezzo, mediante separato assegno circolare non trasferibile sempre intestato alla procedura. Potrà comunque essere richiesto all'aggiudicatario un'eventuale integrazione del fondo spese a copertura degli oneri (imposte, spese, ecc.) di trasferimento;

- il creditore che sia rimasto assegnatario a favore di terzo dovrà dichiarare al Delegato, nei cinque (5) giorni dal provvedimento di assegnazione, il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito l'immobile, depositando la dichiarazione del terzo di volerne profittare, con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale ed i documenti comprovanti gli eventuali necessari poteri ed autorizzazioni. In mancanza il trasferimento è effettuato a favore del creditore. In ogni caso, gli obblighi derivanti dalla presentazione della istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore;

- in caso di richiesta ex art. 41 T.U.B. avanzata dal creditore fondiario, il Delegato comunicherà quale parte del residuo prezzo dovrà essere versato dall'aggiudicatario direttamente al creditore fondiario e quale parte dovrà essere versato sul conto della procedura. L'aggiudicatario o l'assegnatario possono subentrare, senza autorizzazione del giudice dell'esecuzione, nel contratto di finanziamento stipulato dal debitore espropriato, assumendosi gli obblighi relativi, purché entro 15 (quindici) giorni dal decreto previsto dall'art. 574 c.p.c. ovvero dalla data dell'aggiudicazione o dell'assegnazione paghino alla Banca le rate scadute, gli accessori e le spese. Nel caso di vendita in più lotti, ciascun aggiudicatario o assegnatario è tenuto a versare proporzionalmente alla banca le rate scadute, gli accessori e le spese;

- è opportuno dare notizia al Delegato sin dall'aggiudicazione se spettano o meno le agevolazioni fiscali "prima casa".

Qualora l'aggiudicatario per il pagamento del saldo prezzo intenda fare ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con

concessione di ipoteca sull'immobile acquistato, egli dovrà indicare nella propria domanda di partecipazione tale circostanza;  
**La partecipazione alla vendita telematica asincrona presuppone la conoscenza integrale dell'ordinanza di vendita e della perizia di stima del CTU, che potranno essere consultate presso il ripetuto studio notarile, nonché visionate e stampate dal sito internet.**

**CARATTERISTICHE DELL'ACQUISTO COATTIVO**

L'acquisto mediante pubblica gara presenta alcune peculiarità, delle quali chi intenda parteciparvi non può non tener conto. Così, se non ci si deve preoccupare, come invece normalmente avviene, dell'esistenza di pignoramenti e/o iscrizioni ipotecarie (che nel caso di specie certamente esistono, ma che verranno cancellati con spese a carico della procedura pochi giorni dopo l'emissione del Decreto di trasferimento), l'offerente terrà in considerazione che: **1)** la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (come da perizia che si intende qui trascritta), con tutte le eventuali pertinenze, accessori, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; **2)** la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo; **3)** la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni; eventuali abusi urbanistici dovranno essere regolarizzati a cura e spese dell'aggiudicatario, ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano; in difetto, l'immobile dovrà essere rimesso in pristino sempre a spese dell'aggiudicatario; **4)** l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni saranno cancellate a cura della procedura; se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del custode giudiziario; **5)** l'aggiudicatario subentrerà nel diritto dell'esecutato, con tutte le peculiarità, i vincoli ed i limiti che erano propri di quest'ultimo e/o dei suoi danti causa; **6)** ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario. Il presente avviso, l'ordinanza di vendita nonché le successive indicazioni ai delegati fornite dal Tribunale, la relazione di stima con gli allegati planimetrici e fotografici ed ogni ulteriore informazione potrà essere richiesta al notaio delegato o al custode sopra indicato ovvero ancora potrà essere reperita sul sito internet .  
Livorno, 18 giugno 2024.

Il Delegato

**Dottoressa Valentina Andreini Notaio in Livorno**



Firmato digitalmente da  
**VALENTINA ANDREINI**  
C: IT  
O: DISTRETTO NOTARILE DI  
LIVORNO:80013850492