

**Dott. FEDERICO CARTEI**  
Via Marrucci, 50 – 57023 CECINA (LI)  
Tel. 0586 680187 Fax. 0586 633655

Email: [federico@studiocartei.it](mailto:federico@studiocartei.it)

**TRIBUNALE DI LIVORNO**  
**FALLIMENTO N. 44/2012**  
**DATA ASTA: 12 febbraio 2025 ore 10.30**  
**Modalità dell'asta: Vendita telematica asincrona**  
**(VI° tentativo di vendita)**

Il Curatore della procedura in oggetto, Dott. Federico Cartei, con studio in Cecina, Via Marrucci n.50,

premessò che

- in data 07 novembre 2012 il Tribunale di Livorno con sentenza n. 45/12 dichiarava il fallimento della società XXXXXXXXX,
- in data 13 gennaio 2020 il Giudice Delegato Dott. Franco Pastorelli, constatata l'approvazione del programma di liquidazione da parte del Comitato dei creditori, autorizzava l'esecuzione degli atti ed esso conformi,
- la procedura, nell'ottica di una miglior valorizzazione dei beni immobili oggetto di fallimento e quindi di una migliore e più celere soddisfazione dei creditori, intende procedere ad un'asta competitiva con modalità telematica, avente ad oggetto gli immobili di cui ai lotti di seguito descritti,

quanto sopra premessò, il sottoscritto Curatore

**AVVISA**

che procederà alla vendita telematica competitiva dei beni immobili della società fallita ed invita i soggetti interessati a presentare le proprie offerte irrevocabili di acquisto alle condizioni stabilite nel "Regolamento per la partecipazione alle aste immobiliari telematiche del Tribunale di Livorno" e di quelle indicate nei paragrafi successivi.

**LOTTO 1:**

Terreno edificabile (all'epoca della stima) di mq. 2049 con sovrastante fabbricato in costruzione costituito da n. 10 appartamenti e n. 10 autorimesse sito in Collesalveti (PI), posto tra Via Roma e Via Del Valico a Pisa.

In tale lotto vengono inoltre inserite in vendita particelle che formano l'anello di circuitazione e relativo accesso interno al Comparto 2, afferenti ai Lotti 1, 2 e 3 della CTU ed altri immobili di altre proprietà, delle quali [REDACTED] è proprietaria per la quota indivisa pari al 19,43%.

Il Comune di Collesalveti ha adottato il nuovo Piano Operativo con [Deliberazione di Consiglio Comunale n. 328 del 28.12.2023](#) al quale il sottoscritto invita a fare riferimento per le variazioni intervenute dopo la redazione della perizia di stima, soprattutto in relazione alle ulteriori due unità abitative costruibili sul terreno come riportato in perizia di stima a pagina 7.

**Dati catastali:** Il lotto di terreno con il sovrastante fabbricato è distinto al Catasto terreni del Comune di Collesalveti nel Foglio 53, mappale 580.

Le particelle in proprietà indivisa al 19,43% sono le seguenti:

- **foglio 53 mappale 431** di mq. 1.150;
- **foglio 53 mappale 445** di mq. 210;
- **foglio 53 mappale 453** di mq. 440;
- **foglio 53 mappale 459** di mq. 280;
- **foglio 53 mappale 465** di mq. 240;
- **foglio 53 mappale 467** di mq. 470;
- **foglio 53 mappale 473** di mq. 220;
- **foglio 53 mappale 477** di mq. 8;
- **foglio 53 mappale 478** di mq. 150.

Conformità catastale: l'immobile è conforme.

Conformità urbanistica: l'immobile è difforme (vedi perizia di stima a pagina 10-11-12).

**Regime Fiscale:** Vendita soggetta ad Iva.

Il bene immobile è analiticamente descritto nella relazione di stima redatta dal Geom. Gianluca Catarzi, 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.

Premesso che il terreno facente parte del lotto 1 è pervenuto alla società fallita in parte per acquisto fattone dalla Signora XXXXXXXXXXXXX (con atto rogato dal Notaio Gloria Brugnoli del 5.12.2006 rep. 57221 racc. 14784) ed in parte dalla XXXXXXXXXXXXX (mediante atto di redistribuzione di aree tra co-lottizzanti rogato dal Notaio Gloria Brugnoli in data 9.1.2008 rep. 59028 racc. 16033), occorre precisare che:

- l'atto di compravendita Notaio Brugnoli rep. 57221 del 5.12.2006 è stato risolto con Sentenza pubblicata dalla Corte d'Appello di Firenze in data 26.6.2017 n. 1483 e annotata alla trascrizione dell'atto di compravendita presso la Conservatoria di Livorno in data 10.8.2018 part.1796; grazie al recente accordo raggiunto con la Signora XXXXXXXX tale annotazione è stata cancellata con atto Notaio Riccetti del 15 Maggio 2024 Rep. 21949 Raccolta 14038.

- l'atto di redistribuzione Notaio Brugnoli rep 59028 del 9.1.2008 è stato annullato con Sentenza emessa dal Tribunale di Livorno in data 4.8.2014 n. 1942 nell'ambito della causa n. 3788/2011. Detta sentenza risulta annotata alla trascrizione dell'atto di redistribuzione aree presso la Conservatoria di Livorno in data 17.11.2016 part. 2712.

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.

**Stato di possesso:** il terreno è libero

**Diritto oggetto di vendita:** proprietà.

**PREZZO BASE DI OFFERTA**

Il prezzo base di vendita dell'immobile (pari all'offerta minima) è di euro 441.861,33 (il valore di stima è pari ad € 1.643.000,00).

**RILANCIO MINIMO**

Il rilancio minimo ammissibile è pari ad euro 5.000,00.

**2) Condizioni e termini di partecipazione alla procedura competitiva di vendita.**

Le offerte saranno soggette alle condizioni, termini e modalità indicati nel regolamento, oltre che alle seguenti specifiche condizioni.

**2.1 Manifestazione di interesse e partecipazione alla gara di vendita.**

Gli interessati sono invitati a partecipare alla gara di vendita con modalità telematica che si aprirà il giorno 12 febbraio 2025 alle ore 10.30 terminerà il giorno 19 febbraio 2025 alle ore 10.30 salvo quanto di seguito previsto.

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.

**2.2 Condizioni di ammissibilità formale.**

Le offerte devono contenere, a pena di inammissibilità, tutti i dati e le informazioni richieste nel regolamento: il lotto a cui l'offerta si riferisce tra quelli indicati al paragrafo 1) e l'importo offerto, non inferiore al minimo stabilito per tale lotto.

**2.3 Versamento anticipato della cauzione.**

Il versamento della cauzione, nella misura sopra determinata, deve avvenire esclusivamente tramite bonifico bancario sul seguente conto cauzioni del Tribunale di Livorno recante codice IBAN IT05O0326814300052171922340, specificando nella causale del bonifico **“Cauzione presentazione offerta”**.

La suddetta cauzione verrà imputata in conto prezzo in caso di aggiudicazione, ovvero restituita all'offerente a seguito dell'esclusione dello stesso dalla procedura di aggiudicazione. La restituzione avverrà esclusivamente a mezzo bonifico bancario sul conto di provenienza. Si precisa altresì che la partecipazione implica il deposito di un'offerta, in caso di mancata presentazione di offerta, la cauzione depositata verrà trattenuta a titolo di multa come previsto dall'art.580, comma 2, c.p.c..

**La richiesta di partecipazione, con allegato il versamento della cauzione, potrà avvenire entro e non oltre le ore 12.00 del giorno 11 febbraio 2025. Si consiglia pertanto di procedere con congruo anticipo rispetto a tale data, per consentire il riscontro dell'effettivo accredito della cauzione.**

#### **2.4 Visione dei beni.**

Per l'eventuale visione dei beni gli interessati potranno contattare il Curatore, Dott. Federico Cartei, al numero 0586/680187.

### **3) Aggiudicazione provvisoria e stipula dell'atto di compravendita.**

#### **3.1 Aggiudicazione provvisoria.**

Terminata la gara viene dichiarato aggiudicatario provvisorio colui che ha presentato la miglior offerta valida entro il termine di fine gara. Le comunicazioni ai partecipanti alla gara ed all'aggiudicatario verranno effettuate nei termini e nei modi espressamente illustrati nel regolamento.

#### **3.2 Termini di pagamento del prezzo e stipula dei contratti.**

Il termine per il versamento del saldo prezzo è di 90 giorni dall'aggiudicazione.

Il versamento dovrà avvenire sul conto corrente intestato alla procedura di fallimento e recante codice IBAN IT98V0846170690000010557387, specificando nella causale del bonifico **“Fallimento R.G. n. 44/2012, numero del lotto, saldo prezzo”**.

Qualora il pagamento del prezzo avvenisse mediante mutuo ipotecario entro il termine stabilito per il versamento del saldo prezzo, la parte aggiudicataria dovrà rivolgere apposita richiesta al Curatore.

Il bene sarà trasferito mediante atto pubblico, ai rogiti di un notaio individuato dall'aggiudicatario all'interno di una rosa di nominativi forniti dalla Procedura Fallimentare il giorno

dell'aggiudicazione provvisoria, a seguito del versamento del saldo prezzo, detratta la cauzione già versata.

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 - imposta di registro o imposta sul valore aggiunto – connesse al trasferimento del diritto reale sull'immobile, nonché il costo notarile dell'atto di trasferimento e le spese allo stesso collegate sono a carico dell'aggiudicatario. **Il mancato rispetto del termine di pagamento determinerà, a carico dell'aggiudicatario, la perdita della cauzione prestata e l'ulteriore responsabilità di cui all'art. 587 c.p.c..**

Il Curatore non rilascia alcuna garanzia in ordine all'effettiva esistenza e/o consistenza e/o qualità e/o trasferibilità del complesso di beni e di tutti i beni e/o rapporti e/o diritti e/o contratti che lo costituiscono e che verranno quindi trasferiti "visto piaciuto, rimossa ogni eccezione, nello stato di fatto e di diritto in cui si troveranno al momento della consegna del bene all'acquirente definitivo". Eventuali abusi urbanistici, anche non evidenziati in perizia, dovranno essere regolarizzati a cura e spese dell'aggiudicatario ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentono; in difetto l'immobile dovrà essere rimesso in pristino sempre a spese dell'aggiudicatario senza nulla pretendere dalla Procedura.

### **Pubblicità**

A cura del Curatore il presente avviso, omissis il nominativo della società fallita e di eventuali terzi, dovrà essere inserito nei siti internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e [www.tribunale.livorno.it](http://www.tribunale.livorno.it) unitamente al suo estratto ed alla relazione peritale, nonché sul Portale delle Vendite Pubbliche [www.pvp.giustizia.it](http://www.pvp.giustizia.it) tenuto presso il Ministero della Giustizia.

A cura del Curatore sarà pubblicato su un quotidiano locale, almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto, un avviso redatto in conformità al modello pubblicato sul sito del Tribunale.

### **Ulteriori informazioni.**

Il presente annuncio non costituisce né offerta al pubblico ex art.1336 c.c. né sollecitazione di pubblico risparmio, il presente annuncio e la ricezione di eventuali offerte non comportano alcun obbligo o impegno di alienazione nei confronti degli eventuali offerenti, e, per essi, alcun diritto a qualsiasi titolo.

I termini indicati nel presente annuncio previsti a carico degli interessati e degli offerenti devono ritenersi perentori.

Il Curatore, su autorizzazione del Giudice Delegato e degli organi della procedura, si riserva a proprio insindacabile giudizio e senza obbligo di motivazione, la facoltà sospendere/interrompere la procedura di vendita.

Per ulteriori informazioni gli interessati potranno contattare il Curatore, Dott. Federico Cartei, con studio in Cecina, Via Marrucci n.50, tel 0586/680187, fax 0586/633655, mail federico@studiocartei.it.

Cecina, 27 novembre 2025

Il Curatore  
Dott. Federico Cartei