

**TRIBUNALE DI LIVORNO**  
**PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 174/2023**

**DATA ASTA: 4 APRILE 2025 ORE 10:00**

**Modalità dell'asta: Vendita telematica asincrona**  
**(*I tentativo di vendita*)**

**LOTTO unico**

**Comune: Riparbella**

**Indirizzo:** Località Nocolino, Via degli Artisti

**Categoria:** residenziale

**Descrizione estesa:** immobile ad uso abitativo con accesso indipendente dalla Via degli Artisti, comprendente al piano terra un'unità immobiliare per civile abitazione composta allo stato rilevato da soggiorno/cottura, camera e servizio igienico adeguatamente disimpegnato, corredata di una corte esclusiva, di una terrazza privata pertinenziali ed un locale di sgombero, posto sotto il piano di calpestio della terrazza dell'appartamento. L'immobile ad uso residenziale risulta accessibile da una strada sterrata, direttamente nel resede pertinenziale mediante un cancellino in metallo, collegata da tre scalini alla terrazza. Si precisa che il pignoramento è stato esteso alla porzione di corte esclusiva posto sul lato esposto a nord/nord-ovest dalla forma triangolare, identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Castellina Marittima, al Foglio 38, Particella 62, Categoria F1.

- unità immobiliare per civile abitazione distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Riparbella, al foglio 22, particella 1, subalterno 9, categoria A/2, Classe 1, consistenza 3 vani, rendita catastale Euro 240,15, superficie catastale mq 65, totale escluse aree scoperte 51 mq;

- Locale di sgombero distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Riparbella al foglio 22, particella 1, subalterno 7, categoria C/2, classe 1, consistenza 17 mq e rendita catastale Euro 45,65.

- Porzione della corte esclusiva posta sul lato esposto a nord/nord-ovest dalla forma triangolare, identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Castellina Marittima, al Foglio 38, particella 62, categoria F1, consistenza 17 mq, via del Commercio snc.

Conformità catastale: si rinvia a quanto precisato nella relazione di stima.

Situazione urbanistica ed edilizia: si rinvia a quanto precisato nella relazione di stima.

**Diritto oggetto di vendita:** Proprietà

**Disponibilità del bene:** occupato dalla parte eseguita

**Prezzo base di vendita:** Euro 88.000,00 (ottantottomila/00)

(valore stimato in perizia pari ad € 103.338,00)

**Offerta minima:** Euro 66.000,00 (sessantaseimila/00) (75% del prezzo base)

L'offerta è valida se contiene un prezzo pari o superiore ad Euro 66.000,00 (offerta minima)

**Rilancio minimo:** Euro 2.000,00 (duemila)

**Cauzione minima:** pari o superiore al 10% del prezzo offerto

**Custode Giudiziario:** Istituto Vendite Giudiziarie srl, con sede in Pisa, via del Brennero 81, Tel. 050.554790 e-mail [prenotazionilivorno@astagiudiziaria.com](mailto:prenotazionilivorno@astagiudiziaria.com)

**Professionista Delegato:** Avv. Chiara Vatti, Tel. 0586.802821 e-mail [chiaravatti@gmail.com](mailto:chiaravatti@gmail.com)

**Gestore della vendita telematica:** ASTALEGALE.NET SPA tramite il portale [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it)  
Tel. 02.80030011 e-mail [garaimmobiliare@astalegale.net](mailto:garaimmobiliare@astalegale.net) oppure [procedure@astalegale.net](mailto:procedure@astalegale.net)

**Intestatario del conto corrente sul quale versare la cauzione:** Tribunale di Livorno

**IBAN del conto corrente sul quale versare la cauzione:** IT79P0326814300052171922341 (I TI SETTE NOVE PI ZERO TRE DUE SEI OTTO UNO QUATTRO TRE ZERO ZERO ZERO CINQUE DUE UNO SETTE UNO NOVE DUE DUE TRE QUATTRO UNO)

**Causale da indicare per l'effettuazione del bonifico:** "versamento cauzione" (senza ulteriori specificazioni di dati identificativi della procedura). Il bonifico 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 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.

**ATTENZIONE:** il bonifico deve essere effettuato utilizzando preferibilmente il circuito SEPA, perché tale modalità rende più spedita ed agevole la restituzione della cauzione nell'ipotesi di mancata aggiudicazione.

Si avvisa altresì che il saldo prezzo non deve essere versato sul conto cauzioni, ma sul conto intestato alla procedura che verrà indicato dal delegato alla vendita.

**Termine per la presentazione delle offerte:** l'offerta con i documenti allegati dovrà essere depositata **entro le ore 12:00 del 3 aprile 2025** (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).

**Data e ora di inizio delle operazioni di vendita: 4 aprile 2025 ore 10:00**

La vendita si svolgerà con la modalità telematica asincrona mediante rilanci compiuti nell'ambito di un lasso temporale con:

**Termine finale della vendita telematica: 11 aprile 2025 ore 12:00**

**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.

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 professionista delegato al soggetto offerente che non si sia reso aggiudicatario. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione.

Si precisa che:

- la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. 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;
- 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;

- per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art.40 della legge 28 febbraio 1985, n.47 come integrato e modificato dall'art.46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;
- l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura. 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;
- qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il custode procederà alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura;
- l'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita con la presente ordinanza sarà disponibile per la consultazione sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e sarà onere degli offerenti prenderne adeguata conoscenza;
- la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali;
- le informazioni di carattere tecnico circa le modalità di presentazione delle offerte saranno fornite dal gestore della vendita telematica, anche a mezzo di assistenza da remoto.

Gli interessati potranno, **gratuitamente**:

- acquisire, dal Professionista Delegato, 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.**

Ogni ulteriore informazione (tra cui: destinazione urbanistica, regolarità edilizia, ecc.) è desumibile dalla relazione di stima, che ciascun interessato ha l'obbligo di esaminare, nonché dalle informazioni che saranno rilasciate dal professionista delegato.

**Maggiori informazioni sulle modalità di presentazione delle offerte nelle vendite telematiche immobiliari possono essere consultate sul sito web del Tribunale di Livorno [www.tribunale.livorno.it](http://www.tribunale.livorno.it) - area "Procedure esecutive immobiliari e mobiliari - Comunicati e documentazione sezione esecuzioni".**

Livorno, 28 gennaio 2025

Il professionista delegato  
Avv. Chiara Vatti