

TRIBUNALE DI LIVORNO

Liquidazione Giudiziale r.g. n. 45/2025

**AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE TRAMITE PROCEDURA COMPETITIVA
SENZA INCANTO CON GARA ASINCRONA**

DATA ASTA: 09/09/2026 ORE 09:00

(secondo tentativo di vendita)

LOTTO : n.1

Comune: Livorno (LI)

Indirizzo: Via Rodocanacchi n. 12

Categoria: Residenziale

Descrizione estesa : Diritti di piena proprietà per la quota 1/1 su locale Garage categoria C/6 posto al piano S1 di un fabbricato condominiale ubicato a Livorno (LI) in Via Rodocanacchi n. 12, oltrechè quota di 847/1000 piena proprietà su terreno sito a Livorno (LI) in Via Rodocanacchi n. 12 di superficie 90 mq., r.d. € 0,02 r.a. € 0,01.

Il compendio oggetto della procedura risulta rappresentato come segue all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale Territorio di Livorno – Catasto Fabbricati / Terreni del Comune di Livorno come segue :

- foglio 44, particella 1027 graffata 99 sub. 18, categoria C/6, classe 4, superficie catastale 69 mq, r.c. € 110,63;
- foglio 44, particella 1026, qualità pascolo cespug., classe 1, superficie 90 mq., r.d. € 0,02 r.a. € 0,01.

Confini :

Sud – Rio Maggiore

Est – Via Rodocanacchi

Nord – Vano scala

Ovest – Corte condominiale

Diritto oggetto di vendita : Proprietà per la quota 1/1 per il Garage e per la quota 847/1000 per il Terreno

Disponibilità del bene: Esproprio ed occupazione temporanea per pubblica utilità Decreto Dirigenziale n. 17823 del 31/10/2021 e proroga Decreto Dirigenziale n. 19571 del 12/09/2025.

Situazione urbanistica e catastale : L'esperto segnala :

- la quasi totalità delle superfici esterne è oggetto di occupazione temporanea per area di cantiere;
- una porzione di terreno agricolo pari a 31 mq. È invece destinata ad esproprio definitivo, in quanto ritenuta necessaria per la realizzazione delle opere di messa in sicurezza idraulica.

Alla data odierna, sia la corte che il terreno agricolo risultano materialmente occupati ed utilizzati come area di cantiere. L'occupazione temporanea è stata procrastinata con scadenza al 14/12/2029, con successiva riduzione della superficie occupata, fatto salvo l'esproprio definitivo della suddetta porzione di 31 mq. .

La realizzazione del garage trae origine da un più ampio progetto edilizio, che prevedeva la costruzione di due edifici distinti multi piano, serviti da una corte condominiale comune, legittimati mediante :

- licenza edilizia rilasciata dal Comune di Livorno n. 22 del 15/02/1964;
- Abitabilità rilasciata del Comune di Livorno n. 95 del 07/09/1966.

L'esperto segnala : “ non sono state reperite altre pratiche inerenti all'immobile oggetto di procedura”.

L'immobile risulta conforme ai titoli edilizi rilasciati dal Comune di Livorno.

L'esperto evidenzia : “la verifica urbanistica del bene oggetto di stima si limita esclusivamente ad un controllo sommario ed indicativo dei titoli autorizzativi rispetto allo stato dei luoghi e non comprende il riscontro o l'accertamento delle opere realizzate secondo la buona norma tecnica di costruzione e rispetto a quanto previsto negli elaborati tecnici o nei computi metrici allegati ai titoli autorizzativi.

La due diligence edilizia è stata espletata in base alla documentazione fornita dall'Ufficio Tecnico Comunale. Ne deriva che l'attendibilità del risultato finale del processo di verifica è strettamente legata alla veridicità ed alla completezza degli elementi forniti e messi a disposizione al perito. Il valutatore non si assume alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti dalla messa a disposizione errata o incompleta o non aggiornata”.

Prezzo base di vendita: € 38.362,50

Offerta minima: € 28.771,88 pari al 75% del prezzo base

L'offerta è valida se contiene un prezzo pari o superiore all'offerta minima

Rilancio minimo: € 1.000,00

Si precisa che in fase di presentazione dell'offerta e di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

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

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

IBAN del conto corrente sul quale versare la cauzione: IT0500326814300052171922340 (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)

Causale da indicare per l'effettuazione del bonifico: “Versamento cauzione”

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 Curatore

Termine per la presentazione delle offerte : l'offerta di acquisto (unitamente ai documenti ad essa allegati) dovrà essere depositata entro le ore 12:00 del giorno antecedente a quello fissato per la vendita telematica, ovvero entro le ore 12: del giorno 08/09/2026, inviandola all'indirizzo pec del Ministero della Giustizia offerta.pvp.dgsia@giustiziacert.it

Data e ora di inizio delle operazioni di vendita : le operazioni di vendita avranno inizio il giorno 09/09/2026 alle ore 09:00

Termine finale (data e ora) della fine della vendita telematica : la gara avrà la durata di 7 (sette) giorni dal 09/09/2026 al 16/09/2026. e terminerà alle ore 12:00

Eventuale previsione del prolungamento della gara : qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 (quindici) minuti 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

Termine versamento del saldo prezzo : il termine perentorio per il versamento del saldo prezzo e di tutte le spese ed imposte di trasferimento (salvo eventuale conguaglio) è di massimo 120 giorni dall'aggiudicazione .

L'aggiudicatario dovrà pertanto procedere, entro il termine indicato in offerta o in mancanza entro il termine massimo sopra previsto (termine in ogni caso non soggetto a sospensione feriale), al versamento del saldo prezzo mediante bonifico bancario sul conto della procedura che verrà indicato dal Curatore.

Il mancato rispetto del termine perentorio sopra specificato o del diverso minor termine indicato dall'aggiudicatario nella propria offerta comporta la decadenza dall'aggiudicazione e la conseguente perdita della cauzione versata con riserva di pretendere dall'aggiudicatario inadempiente la differenza rispetto al successivo minore prezzo ricavato.

Trasferimento della proprietà : il trasferimento immobiliare avverrà solo dopo il versamento del saldo prezzo e di tutte le spese ed imposte di trasferimento (salvo eventuale conguaglio) mediante rogito agli atti del Notaio scelto dalla parte aggiudicante del distretto di Livorno e con spesa a totale carico dell'aggiudicatario.

Sono a carico dell'aggiudicatario tutte le spese relative al trasferimento immobiliare, ivi comprese le spese di trascrizione e voltura, l'imposta di registro, le imposte ipo-catastali e/o Iva di legge.

Regime fiscale: la vendita del garage è esente I.V.A. (salvo opzione) oltre ad imposte di registro e ipo-catastali, la vendita del terreno è soggetta ad imposta di registro e ipo-catastali

Curatore : Dott. Riccardo Braccini (telefono 0586/950031 mail studiobraccini@gmail.com)

Gestore della vendita telematica: Aste Giudiziarie Inlinea SpA(telefono 0586/201480 mail vendite@astegiudiziarie.it sito www.astegiudiziarie.it)

CONDIZIONI E TERMINI DI PARTECIPAZIONE ALLA PROCEDURA COMPETITIVA DI VENDITA

Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge - dovranno formulare le proprie offerte irrevocabili 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. Il "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" è consultabile all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, sezione "documenti", sottosezione "portale delle vendite pubbliche".

L'offerta di acquisto (unitamente ai documenti ad essa allegati) dovrà essere depositata entro le ore 12:00 del giorno antecedente a quello fissato per la vendita telematica, inviandola all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacerit.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.

Si fa presente che 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.

L'offerta potrà essere effettuata:

- 1) Personalmente;
- 2) Da persona giuridica a mezzo del legale rappresentante munito dei necessari poteri;
- 3) Per persona da nominare ai sensi dell'art.583 cpc (il procuratore per persona da nominare deve essere avvocato);
- 4) A mezzo di procuratore speciale che, ai sensi della vigente normativa in materia, deve essere necessariamente un avvocato.

L'offerta d'acquisto è irrevocabile e deve contenere:

- il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà produrre la certificazione di avvenuta richiesta all'Agenzia delle Entrate del codice fiscale; se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i dati del coniuge; invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179, del codice civile, allegandola all'offerta; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare;
- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto, che non potrà essere inferiore a quanto indicato nel presente avviso per l'offerta minima;
- il termine per il versamento del saldo prezzo (nei limiti di quanto indicato nel presente avviso);
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- l'indicazione della data e del numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica al quale trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

All'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto indicato nel presente avviso dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- la ricevuta di pagamento dell'imposta di bollo da euro 16,00 che può essere pagata tramite il portale dei servizi telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it> - servizio "pagamento di bolli digitali", con carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" reperibile sul sito internet pst.giustizia.it (si precisa che il relativo mancato versamento non comporta l'inammissibilità dell'offerta ma sarà segnalato dal Curatore);
- la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore") salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo;

- 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 (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- 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 del Giudice Tutelare;
- 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;
- se il soggetto offerente è una persona giuridica, copia del documento da cui risultino i poteri dell'offerente (a mero titolo esemplificativo, visura camerale aggiornata a 6 mesi dalla presentazione, procura speciale notarile, verbale del C.d.A. e/o, se necessario, verbale dell'Assemblea dei soci);
- se l'offerta è formulata da più persone, copia della procura speciale notarile per l'acquisto in comproprietà (con indicazione delle relative quote) rilasciata dagli altri offerenti in favore del soggetto che sottoscrive l'offerta;
- se il soggetto offerente è un cittadino extracomunitario, copia del permesso di soggiorno ovvero l'indicazione dell'esistenza della condizione di reciprocità o del Trattato Internazionale tra l'Italia e il suo Stato di appartenenza che gli consente l'acquisto dell'immobile nel nostro Paese;
- se l'offerta è formulata da più soggetti riuniti in associazione temporanea di imprese (ATI), copia dell'atto costitutivo nonché dichiarazione di responsabilità e garanzia solidale della mandataria per le obbligazioni assunte da tutti i mandanti;
- se l'offerta è presentata in forza di una procura speciale notarile rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata, copia della stessa (ad eccezione del caso di offerta per persona da nominare per cui varranno le disposizioni dell'art. 583 c.p.c.).

Versamento anticipato della cauzione

L'offerente dovrà versare anticipatamente a titolo di cauzione, l'importo nella misura sopra determinata, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente del Tribunale di Livorno

IBAN del conto corrente sul quale versare la cauzione: IT0500326814300052171922340

Tale importo sarà trattenuto in caso di decadenza dell'aggiudicatario ex art. 587 c.p.c. .

Il bonifico, con causale "versamento cauzione", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro e non oltre 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 e secondo la tempistica sopra indicati, l'offerta sarà considerata inammissibile.

AGGIUDICAZIONE

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuati tramite il portale www.astetelematiche.it solo nella data ed all'orario dell'udienza di vendita telematica, sopra indicati.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito www.astetelematiche.it, 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.

Nell'ipotesi di presentazione di unica offerta valida si precisa che, nel caso di mancata connessione dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.

Nell'ipotesi di presentazione di più offerte valide si procederà con gara telematica tra gli offerenti con la modalità asincrona sul prezzo offerto più alto (anche in presenza di due o più offerte di identico importo); la gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte telematiche ed il vaglio di ammissibilità delle stesse. Le offerte giudicate regolari abiliteranno automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara.

La gara avrà la durata di 7 (sette) giorni, dal 09/09/2026 al 16/09/2026, e terminerà alle ore 12:00.

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.

Entro il giorno successivo alla scadenza della gara, comprensiva degli eventuali prolungamenti, il Curatore procederà all'aggiudicazione, stilando apposito verbale (con esclusione del sabato e dei giorni festivi).

Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di gara, l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati (in ordine di priorità):

- maggior importo del prezzo offerto;
- a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata;
- a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;
- a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

In caso di mancata aggiudicazione ed al termine della gara, in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione sarà restituito ai soggetti non divenuti aggiudicatari esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione.

PUBBLICITÀ

Il presente avviso - omissis il nominativo del soggetto coinvolto nella presente procedura e di eventuali terzi - sarà pubblicato:

- sul portale delle vendite pubbliche www.pvp.giustizia.it
- sul sito internet www.astegiudiziarie.it – www.astetelematiche.it unitamente alla relazione peritale.

VARIE

I termini indicati nel presente avviso a carico degli interessati e degli offerenti devono ritenersi perentori. Il Curatore si riserva di sospendere l'attività di vendita su espressa richiesta degli organi della procedura.

La partecipazione alla vendita implica:

- la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati;
- l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso.

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.

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 Curatore.

Livorno, 26/05/2026

Il Curatore
Dott. Riccardo Braccini