

TRIBUNALE DI LIVORNO  
PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE  
R.G.E. N. 183/2024

AVVISO D'ASTA

PRIMO ESPERIMENTO DI VENDITA

INIZIO ASTA: 6 OTTOBRE 2026 ORE 11:00

**VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA**

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 conseguenziali operazioni nella Procedura Esecutiva Immobiliare R.G.E. N. 183/2024,

**AVVISA**

che è disposta la vendita con la modalità della VENDITA TELEMATICA ASINCRONA del seguente bene in **LOTTO UNICO**, per la cui descrizione si fa riferimento alla Perizia di Stima redatta dall'Esperto Estimatore Architetto Riccardo Consales in data 3 settembre 2025:

**LOTTO UNICO**

**piena ed esclusiva proprietà dell'intero (1/1) del seguente immobile facente parte di un complesso residenziale condominiale denominato "Condominio Le Ginestre", sito in Comune di Rio (LI), Frazione Rio nell'Elba, Località La Ginestra, Via del Volterraio n. 1:**

- appartamento ad uso civile abitazione, posto al piano primo ed occupante la metà di detto piano, lato nord, di una palazzina quadrifamiliare ricompresa nel detto complesso residenziale, avente accesso prima tramite la corte condominiale e quindi tramite una scala esterna in muratura. L'appartamento è composto da: ingresso in soggiorno con angolo cottura, camera matrimoniale, camera singola, bagno e terrazza.

Detto immobile risulta distinto, regolarmente in ditta della parte eseguita, nel **Catasto Fabbricati del Comune di Rio, Sezione Rio nell'Elba, al Foglio 16, particella 495, subalterno 132, Località La Ginestra piano 1, Categoria A/2, Classe 5, vani 3,5, superficie catastale totale mq. 59, superficie catastale totale escluse aree scoperte mq. 56, rendita catastale Euro 515,17.**

Dalla Perizia di Stima emerge che: la planimetria catastale è conforme allo stato di fatto; l'appartamento è conforme urbanisticamente; l'appartamento non ha impianto di riscaldamento, ma è dotato di un impianto di condizionamento parziale; è presente un boiler per la produzione di acqua calda; la zona cottura è alimentata da una bombola a gas, situata sotto alla scala di accesso in muratura; l'impianto elettrico è dotato di "salvavita"; è presente l'impianto citofonico con apriporta; non è ac-

quisito alla procedura l'attestato di prestazione energetica degli edifici.

**L'appartamento è libero.**

**Prezzo base d'asta: Euro 112.000,00 (centododicimila e zero centesimi)**

**Prezzo minimo: Euro 84.010,00 (ottantaquattromiladieci e zero centesimi)**

**Offerta minima in aumento: Euro 2.000,00 (duemila e zero centesimi)**

**Regime fiscale del trasferimento:** il trasferimento è soggetto ad imposta di registro, con facoltà per l'aggiudicatario, al ricorrere dei presupposti di legge, di richiedere l'applicazione del regime fiscale di cui all'articolo 1 comma 497 della Legge 23 dicembre 2005 n. 266 (cosiddetto "prezzo - valore").

**Custode giudiziario (soggetto a cui rivolgersi per la visita dei beni):** ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE S.R.L., Via del Brennero n. 81, 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,** Via Nedo Nadi n. 1, Livorno (LI) tel: 0586-829830/211867; per richiesta di informazioni inviare una PEC: [valentina.andreini@postacertificata.notariato.it](mailto:valentina.andreini@postacertificata.notariato.it)

**Gestore della vendita telematica: "ASTA LEGALE.NET SPA"**  
La vendita avviene con la modalità della vendita telematica asincrona, avvalendosi dei servizi offerti dal gestore ASTA LEGALE.NET S.P.A. tramite il portale [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it) , e-mail: [garaimmobiliare@astalegale.net](mailto:garaimmobiliare@astalegale.net)

**Termine presentazione delle offerte:** entro le ore 12:00 del giorno 5 ottobre 2026

**Termine iniziale vendita: 6 ottobre 2026 ore 11:00**

**Termine finale vendita: 13 ottobre 2026 ore 12:00**

**Prolungamento della gara:** qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 (quindici) minuti prima del termine finale della vendita, la scadenza della gara sarà prolungata automaticamente di 15 (quindici) minuti e così di seguito, fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento.

**IBAN per il versamento della 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)

**conto corrente intestato a: TRIBUNALE DI LIVORNO**

**Causale da indicare per l'effettuazione del bonifico: "Versamento cauzione"** (senza ulteriori indicazioni).

## DISCIPLINA DELLA VENDITA

- le offerte di acquisto dovranno essere presentate **esclusivamente con modalità telematiche**, tramite il modulo web "Offerta Telematica" fornito dal Ministero della Giustizia, a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.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 5 ottobre 2026 inviandola all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia: **offertapvp.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;

- l'offerta di acquisto è irrevocabile;

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

-- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale o della tessera sanitaria del soggetto offerente; se il soggetto offerente è cittadino straniero non comunitario allegare altresì il permesso di soggiorno o la carta di soggiorno in corso di validità e in caso di soggetto non residente in Italia indicare la sussistenza della "condizione di reciprocità" tra lo Stato di nazionalità dell'offerente e lo Stato Italiano;

-- la documentazione, attestante il versamento (ossia la copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite unico 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 almeno 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.

Il bonifico deve essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo prima della scadenza del

termine di presentazione dell'offerta.

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

Si avvisa altresì che in caso di aggiudicazione, il saldo prezzo non deve essere versato sul "conto cauzioni" del Tribunale, ma sul conto corrente intestato alla procedura che verrà indicato successivamente all'aggiudicatario direttamente dal notaio Delegato alla vendita;

-- se il soggetto offerente è coniugato in regime patrimoniale di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale o della tessera sanitaria del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo). Per escludere l'acquisto del bene aggiudicato dalla comunione legale dei beni è necessario che il coniuge dell'offerente renda la dichiarazione prevista dall'articolo 179 lettera f) del Codice Civile autenticata da un pubblico ufficiale, da allegare all'offerta;

- se il soggetto offerente è minore di età, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale o della tessera sanitaria del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia conforme del provvedimento di autorizzazione del giudice tutelare; l'offerta viene sottoscritta da uno dei genitori che esercita la responsabilità genitoriale;

- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale o della tessera sanitaria del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, ossia del tutore/curatore/amministratore di sostegno, nonché copia conforme del provvedimento giudiziale di nomina dell'amministratore di sostegno e dell'autorizzazione del giudice tutelare;

- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica o impresa individuale, 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;

- 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;

- l'offerta può essere presentata a mezzo di procuratore legale ossia a mezzo di avvocato, che parteciperà alla vendita "per persona da nominare". La procura conferita all'avvocato deve essere stata rilasciata 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 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.

Il termine massimo per il versamento del saldo del prezzo, da effettuare a mezzo di bonifico bancario con le modalità che saranno comunicate da parte del Delegato, viene indicato compilando l'apposito campo "data versamento prezzo". Qualora l'offerente indichi in tale campo una data non valida, perchè antecedente allo svolgimento della gara o superiore a 120 giorni, l'offerta sarà comunque ritenuta valida ed il termine per il versamento del prezzo si intenderà sempre di 120 giorni.

**Con la presentazione dell'offerta, l'offerente dichiara di aver preso visione della "perizia di stima" del bene posto in vendita e per il quale si propone l'offerta, nonchè dell'"ordinanza di vendita";**

- **l'offerente dovrà versare a titolo di cauzione una somma pari almeno 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.

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 in tempo utile per le determinazioni sull'offerta. Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica il professionista Delegato non riscontri l'accre-

dito delle somme sul conto corrente del Tribunale (come verrà comunicato dal Gestore della vendita) l'offerta sarà considerata inammissibile.

Nella contabile di versamento della cauzione, l'offerente dovrà indicare il CRO o il TRN del bonifico effettuato per il versamento;

- **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 munito di procura speciale;

- 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 PEC o fissando un appuntamento nello Studio del notaio 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 (trenta) 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

nel presente Avviso di Vendita.

Il Gestore della vendita telematica comunicherà ai partecipanti ogni rilancio.

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.

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 Gestore della vendita 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 catastale, 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.

Il trasferimento è 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 10 (dieci) giorni e dovrà essere versato dall'aggiudicatario entro il termine e con le modalità sopra indicate per il saldo prezzo, mediante separato bonifico bancario sempre sul conto corrente della procedura, che il Delegato comunicherà.

Potrà comunque essere richiesto all'aggiudicatario un'eventuale integrazione del fondo spese a copertura degli oneri (imposte, spese, ecc.) di trasferimento.

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 sarà indicato dal Delegato.

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. ;

- 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, depo-

sitando 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 sui beni che egli si è aggiudicato, egli dovrà comunicarlo immediatamente dopo l'aggiudicazione al Delegato.

**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 lo studio del Delegato, 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 probabilmente esistono, ma che verranno cancellati con spese a carico della procedura 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 di stima 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; non può procedersi alla cancellazione di sequestri disposti dal giudice penale, nè delle domande giudiziali, per i quali sarà necessario rivolgersi al Giudice competente; **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; **7)** 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.

Livorno, 23 giugno 2026.

Il Professionista Delegato  
**Dottorssa Valentina Andreini**  
Notaio in Livorno