

DATA ASTA: DALLE ORE 10:00 DEL 28 MAGGIO 2025 ALLE ORE 12:00 DEL 4 GIUGNO 2025

**Giudice:** Dott. Gianmarco Marinai

**Curatore Fallimentare:** Dott. Giuseppe Santarsiero

**AVVISO DI PROCEDURA COMPETITIVA**

**INVITO AD OFFRIRE SU OFFERTA PERVENUTA**

(VENDITA TELEMATICA ASINCRONA)

Il sottoscritto Dott. Giuseppe Santarsiero, Curatore della procedura intestata  
pre m e s s o

- che è pervenuta un'offerta di acquisto per il complesso immobiliare sotto indicato;
- che gli organi della Procedura hanno ritenuto opportuno procedere, nell'interesse dei creditori, alla ricerca di ulteriori offerte provenienti da altri soggetti che volessero formulare un'offerta migliorativa rispetto a quella ricevuta;

**AVVISA**

che procederà ad espletare una procedura competitiva sull'offerta pervenuta - per l'acquisto dei beni immobili di seguito meglio descritti - a mezzo di gara telematica asincrona ed invita i soggetti interessati a presentare le proprie offerte irrevocabili di acquisto, alle condizioni stabilite nel proseguo del presente avviso di vendita, nel "Regolamento di Vendita" e per quanto non previsto nelle istruzioni per i delegati alle vendite nelle procedure esecutive individuali pubblicate sul sito del Tribunale di Livorno alle quali si rimanda.

**Vendita telematica asincrona**

**LOTTO UNICO (riferimento perizia lotto quattro)**

**Comune:** Livorno (LI)

**Indirizzo:** Via delle Erbe n. 12

**Categoria:** fabbricato residenziale con annessa autorimessa

**Descrizione:** quota pari a 3/4 della piena proprietà di un fabbricato residenziale con annessa autorimessa sito in Livorno, Via delle Erbe n. 12, ubicato al piano terreno formato da cinque vani, cucina ed accessori per una superficie lorda di mq. 148 circa (SEL) oltre ad una veranda di circa 6 mq, un annesso locale autorimessa di mq. 60 ed alcuni ripostigli esterni per

complessivi mq. 19. Il tutto come meglio descritto al lotto n.4 della perizia di stima redatta dalla Geometra Paola Savatteri del 29 aprile 2022.

L'appartamento internamente è formato da cinque vani cucina ed accessori per una superficie lorda (SEL) di mq. 148 circa oltre ad una veranda (terrazzo chiuso in muratura) di mq. circa 6, e con annesso locale autorimessa di mq. 60, ed alcuni ripostigli esterni per complessivi mq. 19. Il resede esterno si estende per una superficie di mq. 270 circa.

**Dati catastali:** al catasto del Comune di Livorno il:

- l'appartamento: al Foglio 34 particella 618, sub. 1 categoria A/2 di classe 3, vani 8,5 rendita € 1.273,07;
- il garage: al Foglio 34 particella 618, sub. 2 categoria C/6 di classe 6, mq. 63, rendita € 218,00.

**Diritto oggetto di vendita:** quota pari a 3/4 della piena proprietà.

**Disponibilità del bene:** libero.

**Prezzo base di vendita:** euro 115.000,00 (centoquindicimila/00).

**Offerta minima:** euro 115.000,00 (centoquindicimila/00) pari al prezzo base.

L'offerta è valida se contiene un prezzo pari o superiore al prezzo base/offerta minima.

**Rilancio minimo:** euro 2.000,00 (duemila/00).

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

**Trasferimento:** il bene sarà trasferito all'aggiudicatario mediante atto notarile.

oo0oo

**Curatore fallimentare:** Dott. Giuseppe Santarsiero, Telefono: 0586/896090, e-mail: [giuseppe.santarsiero@guerrinivitti.it](mailto:giuseppe.santarsiero@guerrinivitti.it), pec: [giuseppesantarsiero@legalmail.it](mailto:giuseppesantarsiero@legalmail.it) (soggetto a cui rivolgersi per la visita).

**Gestore della vendita telematica:** Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a. tramite il portale [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) Tel: 0586/20141 email: [info@astegiudiziare.it](mailto:info@astegiudiziare.it).

**IBAN del conto corrente sul quale versare la cauzione:** L'offerente dovrà versare a titolo di cauzione una somma pari al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite un unico bonifico bancario sul conto intestato al "Tribunale di Livorno" il cui IBAN è:

**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)

Le somme versate a titolo di cauzione dovranno essere obbligatoriamente depositate su un conto corrente e dal bonifico dovrà risultare il codice IBAN del conto corrente dell'offerente sul quale è stato addebitato il versamento.

**Causale da indicare per l'effettuazione del bonifico:** "Versamento cauzione" (N.B. senza ulteriori specificazioni di dati identificativi della procedura: né numero né anno di ruolo)

**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 fallimentare.

**Termine per la presentazione delle offerte:** l'offerta con i documenti allegati dovrà essere presentata entro le ore 12:00 del giorno 27 maggio 2025 (giorno antecedente a quello fissato nell'avviso per l'udienza di vendita telematica).

**Data e ora di inizio delle operazioni di vendita:** ore 10:00 del 28 maggio 2025.

**Termine finale della vendita telematica:** ore 12:00 del 4 giugno 2025, salvo prolungamento.

**Eventuale previsione del prolungamento della gara:** Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi quindici minuti di gara, il termine finale sarà prolungato automaticamente di quindici minuti per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci, e così di seguito, con ulteriori eventuali prolungamenti, fino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento.

Gli interessati potranno, **gratuitamente:**

- acquisire, dal Curatore fallimentare, 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.**

L'acquisto mediante pubblica gara presenta alcune peculiarità che coloro che sono intenzionati a parteciparvi sono tenuti a conoscere.

La partecipazione alla gara comporta, da parte degli offerenti e degli aggiudicatari, l'accettazione incondizionata delle seguenti circostanze:

- il versamento del saldo prezzo, dei diritti d'asta, nonché degli ulteriori oneri diritti e spese, avverrà entro 120 giorni dall'aggiudicazione, pena la perdita della cauzione versata;
- aver preso visione della relazione di stima relativa all'immobile oggetto della presente offerta redatta dal Geometra Paola Savatteri e dei suoi allegati di averne bene compreso i

contenuti nonché di essere edotto delle condizioni di fatto e di diritto inerenti il bene immobile oggetto di offerta;

- la vendita avviene *“visto piaciuto, rimossa ogni eccezione, nello stato di fatto e di diritto in cui si troverà al momento della consegna all'acquirente definitivo, con le relative pertinenze, servitù attive e passive, accessioni, ragioni ed azioni, senza alcuna garanzia”*, cosicché nulla sia da pretendere ad alcun titolo dalla Procedura qualora le condizioni di fatto e di diritto dell'immobile, al momento della consegna, qualunque sia la causa, siano diverse rispetto a quelle presenti al momento dell'offerta o della eventuale precedente o successiva visita e/o a quelle riportate nelle perizie di stima;
- la vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. L'esistenza, anche sopravvenuta, di eventuali vizi, mancanza di qualità e/o irregolarità urbanistiche e catastali, difformità della cosa venduta, oneri di qualunque genere ivi compresi, ad esempio, quelli derivanti dalla necessità di adeguamento degli impianti alle leggi vigenti, che venissero a riscontrarsi nell'immobile oggetto di vendita e per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati nella perizia, non potranno dar luogo a risarcimenti, indennità o riduzioni di prezzo essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;
- la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo;
- l'aggiudicatario risponde in solido con il debitore per le spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente al trasferimento dell'immobile;
- gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura dello stesso Notaio ai rogiti del quale è avvenuta la compravendita con oneri a carico dell'aggiudicatario. 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;
- la partecipazione alla vendita e gara non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali;
- 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 dal trasferimento;



- eventuali abusi urbanistici e/o difformità catastali 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.

Livorno, 14 aprile 2025



Il Curatore  
Dott. Giuseppe Santarsiero

