



## APPARTAMENTO, CECINA

Avviso ufficiale, pubblicato dal Tribunale. NON E' DOVUTO ALCUN COMPENSO (né a titolo di intermediazione, né per vedere l'immobile, né per ricevere istruzioni sulle modalità di presentazione dell'offerta, né a nessun altro titolo), se ci si rivolge a persone incaricate dal Tribunale (custode, professionista delegato, curatore, società incaricata di gestire la vendita telematica). La pubblicità relativa a questo bene immobile, venduto dal Tribunale nella procedura indicata, potrebbe essere inserita, su questo o su altri siti Internet, anche da altri soggetti. Se l'interessato all'acquisto si rivolge a questi ultimi, potrebbe essergli richiesto di pagare spese o compensi di mediazione. Via Curtatone, 14 - Lotto 19): piena proprietà di: un appartamento urbanisticamente ad uso ufficio ma di fatto trasformato in abitazione mediante la realizzazione di una zona cottura, situato al piano secondo, composto da tre locali, archivio e bagno; con annesso un posto auto sito al piano seminterrato. Catasto Fabbricati del Comune di Cecina, regolarmente in ditta della parte esecutata, al Foglio 28, particella 5: - subalterno 1003, Via Curtatone n. 10 piano: 2 interno: 19, Categoria A/10, Classe 1, vani 4, superficie catastale totale mq. 105, rendita catastale Euro 1.755,95 (ufficio); - subalterno 950, Via dei Montanini n. 7 piano: S1, Categoria C/6, Classe 1, consistenza mq. 12, superficie catastale totale mq. 12, rendita catastale Euro 19,21 (posto auto). Gli immobili sono liberi. La trasformazione da ufficio ad abitazione non è urbanisticamente conforme e non può essere sanata, pertanto l'aggiudicatario dovrà ripristinare lo stato legittimo; la planimetria catastale non è conforme allo stato di fatto. Il posto auto è urbanisticamente conforme e la sua planimetria catastale è conforme allo stato di fatto.

### RIVOLGERSI A:

CUSTODE:

**Susanna Corsini**

RECAPITO TELEFONICO:

**3920454021**

DELEGATO:

**Valentina Andreini**

TELEFONO DELEGATO:

**0586829830**

**INFORMAZIONI:**

---

NUMERO DEL LOTTO: **19**

---

BASE D'ASTA: **€ 53.438,00**

---

AUMENTO OFFERTE: **€ 2.000,00**

---

CAUZIONE: **€ 5.343,80**

---

**TEMPISTICHE PER LA PARTECIPAZIONE:**

---

DATA UDIENZA SENZA INCANTO: **11/12/2019 ore 09:00**

---

**DOVE:**

#### MODALITÀ DEPOSITO:

Le offerte di acquisto dovranno essere effettuate secondo le seguenti modalità: 1) le offerte di acquisto dovranno essere presentate presso lo studio del Delegato entro le ore 13:00 (tredici e minuti zero) del giorno precedente quello fissato per la vendita, e quindi entro le ore 13:00 (tredici e minuti zero) del 10 dicembre 2019 in busta chiusa priva di qualsiasi indicazione esterna (sulla quale il Delegato apporrà le indicazioni di cui all'art. 571 u.c. c.p.c.); nel caso in cui nella medesima esecuzione vengano posti in vendita più lotti differenti tra loro, le offerte dovranno essere depositate in buste separate per ciascun lotto che si intende acquistare; 2) l'offerta dovrà essere contenuta in una dichiarazione, munita di marca da bollo da Euro 16,00, contenente le seguenti indicazioni: a) - se l'offerente è persona fisica: cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile (se coniugato con indicazione del regime patrimoniale, e se in comunione legale dei beni precisando anche tutti i corrispondenti dati anagrafici del coniuge) e recapito telefonico dell'offerente a cui andrà intestato l'immobile posto in vendita; b) - se l'offerente è una società: le generalità (nome e cognome, luogo e data di nascita, domicilio) del legale rappresentante ed i dati della società (denominazione/ragione sociale, sede legale e indirizzo, codice fiscale), il tutto conforme alle risultanze del certificato del Registro delle Imprese, aggiornato a non oltre tre mesi, che dovrà essere allegato all'offerta, e dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente in udienza; c) - se l'offerente è minore di età la dichiarazione dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare. L'offerente dovrà personalmente presentarsi all'udienza fissata per la deliberazione sull'offerta, fatto salvo il caso in cui la dichiarazione di offerta venga presentata a mezzo di procuratore legale (avvocato), che parteciperà alla vendita "per persona da nominare". È inammissibile nella vendita senza incanto la presentazione di offerta a mezzo di mandatario munito di procura speciale; d) - il lotto ed i dati identificativi (dati catastali, comune ed indirizzo) del bene per il quale è presentata l'offerta; e) - 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; f) - 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: in caso di offerte del medesimo valore e con la medesima cauzione, il bene verrà aggiudicato all'offerente che abbia indicato il minor termine di pagamento del saldo del prezzo; g) - l'espressa attestazione di aver preso visione della perizia di stima del bene posto in vendita e per il quale si propone l'offerta, nonché dell'ordinanza di vendita; h) - all'offerta dovranno essere allegati una fotocopia del documento di identità dell'offerente, nonché assegno circolare non trasferibile intestato a "procedura esecutiva 248/2016 Tribunale Livorno", di un importo pari al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto. Se l'offerente non presta cauzione con le modalità stabilite, la sua offerta sarà dichiarata inefficace ai sensi dell'art. 571 c.p.c. L'offerente può anche versare una cauzione più alta; in caso di più offerte del medesimo valore, si aggiudicherà il bene a favore di colui che avrà prestato la cauzione più alta. L'offerta presentata è irrevocabile. L'offerente è tenuto a presentarsi all'udienza sopra indicata. In caso di mancata presentazione e qualora l'offerta sia la sola presentata per quel lotto, il bene sarà comunque aggiudicato all'offerente non presente salvo quanto sotto specificato. 3) Ognuno, tranne il debitore, è ammesso ad offrire per l'acquisto dell'immobile pignorato personalmente o, nel caso non intendesse far apparire il proprio nominativo, a mezzo di procuratore legale munito di procura notarile e tale procuratore parteciperà alla vendita "per persona da nominare". 4) Le buste saranno aperte, alla presenza degli offerenti, all'udienza e all'ora sopra detti. In caso di unica offerta: - qualora in uno qualsiasi degli esperimenti di vendita sia stata proposta un'unica offerta pari o superiore al "prezzo base d'asta", essa è senz'altro accolta; - nel corso del primo esperimento di vendita: se l'unica offerta sia inferiore al "prezzo base d'asta", ma comunque di importo pari o superiore al "prezzo minimo", si opererà come segue: -- qualora specifiche circostanze consentano di ritenere che ricorra una seria possibilità di aggiudicare l'immobile ad un prezzo superiore, il Delegato, anche in presenza di istanze di assegnazione, dispone procedersi ad un ulteriore tentativo di vendita alle stesse condizioni (e dunque senza incanto e con identico "prezzo base d'asta"); -- qualora non sussistano tali specifiche circostanze e un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile almeno dieci giorni prima della gara,

necessariamente al prezzo pari al "prezzo base d'asta", il bene è assegnato al creditore; -- qualora non sussistano tali specifiche circostanze e nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione, il bene è aggiudicato all'unico offerente; - nel corso degli esperimenti di vendita successivi al primo: se l'unica offerta sia inferiore al "prezzo base d'asta", ma comunque di importo pari o superiore al "prezzo minimo", si opererà come segue: -- qualora un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile almeno dieci giorni prima della gara necessariamente al prezzo pari al "prezzo base d'asta", il bene è assegnato al creditore; -- qualora nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato all'unico offerente. In caso di pluralità di offerte: - qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide si procederà a gara sulla base dell'offerta più alta, nel corso della quale ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di sessanta (60) secondi dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore, alla "offerta minima in aumento" indicata nel presente Avviso d'Asta. Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti: - il Delegato dispone l'aggiudicazione a favore di colui che abbia proposto l'offerta più vantaggiosa, nell'individuare la quale si terrà conto del prezzo, ma, a parità di prezzo, sarà prescelta l'offerta che preveda il versamento del saldo nel più breve tempo possibile, ovvero, in subordine, quella cui sia allegata la cauzione di maggiore entità. Qualora all'esito della gara fra gli offerenti ovvero, nel caso di mancata adesione alla gara, all'esito della comparazione delle offerte depositate, l'offerta più alta ovvero la più vantaggiosa risulti pari al prezzo base, il bene è senz'altro aggiudicato. Se l'offerta più alta o più vantaggiosa sia inferiore al prezzo base: - 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. 5) Immediatamente dopo l'esame delle offerte e/o l'eventuale gara, il Delegato disporrà la restituzione degli assegni circolari contenenti la cauzione depositata da coloro che non si sono resi aggiudicatari. 6) 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, 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 e, comunque, entro giorni 120 (centoventi) dall'aggiudicazione stessa. 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.. Le spese di trasferimento, ivi comprese le spese di trascrizione e voltura, le imposte di registro e/o l'IVA di legge se dovuta, sono a carico dell'aggiudicatario: il trasferimento è infatti 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 dieci giorni e dovrà essere versato dall'aggiudicatario entro il termine e con le modalità sopra indicate per il saldo prezzo, mediante separato assegno circolare non trasferibile sempre intestato alla procedura. Potrà comunque essere richiesto all'aggiudicatario un'eventuale integrazione del fondo spese a copertura degli oneri (imposte, spese, ecc.) di trasferimento. 7) 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, depositando 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. 8) 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. 9) E' 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 sull'immobile acquistato, egli dovrà indicare nella propria domanda di partecipazione tale circostanza, 10) Si evidenzia che tutte le attività che, a norma degli articoli 570 e seguenti c.p.c., debbono essere compiute in Cancelleria del Tribunale o davanti al Giudice Istruttore, o dal Cancelliere o dal Giudice Istruttore, sono effettuate dal Delegato presso il suo Studio, sito in Livorno, Via Nedo Nadi n. 1, piano secondo. La partecipazione alla gara presuppone la conoscenza integrale dell'ordinanza di vendita e della perizia di stima del CTU, che potranno essere consultate presso il ripetuto studio notarile, 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 certamente esistono, ma che verranno cancellati con spese a carico della procedura pochi giorni 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 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; 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. Il presente avviso, l'ordinanza di vendita nonché le successive indicazioni ai delegati fornite dal Tribunale, la relazione di stima con gli allegati planimetrici e fotografici ed ogni ulteriore informazione potrà essere richiesta al notaio delegato o al custode sopra indicato ovvero ancora potrà essere reperita sul sito internet . Livorno, 20 settembre 2019. Il Delegato Dottoressa Valentina Andreini Notaio in Livorno

---

TERMINI DEPOSITO:

**10/12/2019 ore 13:00**

---

LUOGO DI VENDITA

c/o lo studio del delegato Livorno Via Nedo Nadi,1

---

[Scarica la documentazione per partecipare](#)