

TRIBUNALE DI LIVORNO

GIUDIZIO DI DIVISIONE N. 2996/2024

DATA ASTA: 5 DICEMBRE 2025 ORE 10,30

Modalità dell'asta: Vendita telematica asincrona

(I tentativo di vendita)

LOTTO UNICO

Comune: Livorno (LI)

Indirizzo: Via Giovan Battista Giacomelli, n. 55

Categoria: Residenziale - immobile abitativo

Stato di fatto:

Riguardo le conformità urbanistico e catastali dell'immobile in vendita si rinvia *in toto* alla perizia redatta dal Tecnico nominato dal Tribunale.

Si segnala che dalla perizia redatta dal Tecnico nominato dal Tribunale a cui si rinvia per una completa ed esaustiva trattazione risulta tra l'altro (pagina 5 e pagina 7):

pagina 5: *"per il locale ripostiglio (P.lla 393) sussistono difformità rilevanti tali da influire sul calcolo della rendita catastale e dar luogo all'obbligo di presentazione di una nuova planimetria catastale, meglio descritte al paragrafo "C". Quest'ultimo risulta correttamente censito catastalmente come autorimessa (Cat. C/6), in quanto il classamento e l'attribuzione della categoria catastale delle u.i. avvengono esclusivamente in base alle caratteristiche oggettive dell'immobile (la presenza di accesso carrabile e le dimensioni sufficienti per la sosta del mezzo ne configurano la caratteristica di autorimessa ai fini fiscali).*

Pagina 7: *"Per tali difformità si ritiene possibile presentare una pratica edilizia in sanatoria ai sensi dell'Art. 209 della L.R. 65/2014, fatta salva la verifica strutturale dell'immobile da parte di tecnico competente in materia e fatta salva la verifica della doppia conformità urbanistico edilizia tra l'epoca di realizzazione delle difformità e quella di presentazione della pratica di sanatoria. Per la presentazione di quanto descritto, si indica una spesa tecnica puramente indicativa, pari a circa €. 3.000,00 (da valutare approfonditamente in sede di presentazione dell'istanza di sanatoria dal tecnico incaricato dall'acquirente) ai quali dovranno essere aggiunte le sanzioni amministrative, difficilmente stimabili in quanto quantificate dal Comune in sede di istruttoria e comunque non inferiori ad €. 1.000,00".*

Descrizione estesa:

PIENA PROPRIETA' DI APPARTAMENTO ad uso civile abitazione posto al piano primo di un edificio composto complessivamente da n. 3 piani fuori terra ed uno seminterrato, ubicato in zona periferica della città di Livorno e più precisamente in Via Giovan Battista Giacomelli n. 55, con annessi una cantina ed un locale ripostiglio posto in altro manufatto.

L'abitazione è composta da: ingresso, cucina con veranda, soggiorno con balcone, bagno e due camere da letto. Le rifiniture interne sono costituite da pavimentazioni miste in

monocottura e graniglia e da pareti intonacate a civile e tinteggiate, con le sole esclusioni di quelle dei bagni e della cucina, dove sono presenti rivestimenti di piastrelle in gres. Il servizio igienico, dotato di finestra, è corredato da wc, bidet, lavabo e doccia a pavimento; tutti dotati di rubinetteria cromata. Gli impianti tecnologici sono quasi esclusivamente sotto traccia e comprendono: l'impianto idrico, l'impianto gas metano, l'impianto elettrico e l'impianto TV. Gli infissi interni e quelli esterni sono tutti in legno.

Completano l'immobile oggetto di vendita una cantina posta al piano seminterrato del fabbricato principale, composta da un unico vano e un locale ad uso ripostiglio, dotato di accesso carrabile e raggiungibile dalla corte condominiale.

Dati catastali:

IMMOBILE ABITATIVO censito al Catasto Fabbricati del Comune di Livorno e più precisamente:

- **Appartamento e cantina:** Foglio 22, P.Illa 202, Sub. 4, Cat. A/3, Classe 3, Vani 5.5, Superficie Catastale Totale 79,00 mq e Rendita Catastale €. 355,06;
- **Locale ripostiglio e corte:** Foglio 22, P.Illa 393, Cat. C/6, Classe 8, Consistenza 16,00 mq, Superficie Catastale Totale 22,00 mq e Rendita Catastale €. 75,20.

Diritto oggetto di vendita: Piena proprietà.

Disponibilità del bene: Libero.

Come emerge dalla perizia di stima redatta dal CTU nominato dal Tribunale (pagina 8) l'immobile occupato dall'esecutato e pertanto è da considerarsi libero.

Prezzo base di vendita: euro 100.000,00 (centomila/00).

Si precisa che il valore stimato, per la piena proprietà dell'immobile, nella perizia redatta dal Tecnico nominato dal Tribunale (pagina 22) risulta pari euro 100.000,00.

Offerta minima: Euro **75.000,00** (settantaciquemila/00) (75% del prezzo base di vendita). L'offerta è valida se contiene un prezzo pari o superiore a euro **75.000,00 (settantaciquemila/00).**

Rilancio minimo: Euro 2.000,00.

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

Custode Giudiziario: dott. Gabriele Martellucci, numero telefono 388/8292457, indirizzo e-mail martellucci@smartconsultingstudio.com

Professionista Delegato: dott. Gabriele Martellucci, numero telefono 388/8292457, indirizzo e-mail martellucci@smartconsultingstudio.com

Gestore della vendita telematica: Astalegale.net s.p.a., indirizzo del sito Internet www.spazioaste.it, numero telefono 02/80030021, indirizzo e-mail garaimmobiliare@astalegale.net

Modalità di pagamento e IBAN sul quale versare la cauzione: L'offerente deve versare a titolo di cauzione una somma pari o superiore al dieci per cento del prezzo offerto. Il versamento deve

avvenire esclusivamente a mezzo di bonifico bancario accreditato sul così detto "*conto corrente cauzioni*". **Tale conto corrente ha numero IBAN: 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)

Si precisa che, ai fini del corretto versamento della cauzione quanto di seguito:

- 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;
- il bonifico effettuato deve essere unico (un solo bonifico per l'intero importo versato a titolo di cauzione) ed effettuato esclusivamente mediante prelievo da conto corrente (ovvero il denaro versato a titolo di cauzione deve essere depositato su un conto corrente e da lì va effettuato il bonifico). Non è consentito, cioè, che il bonifico sia effettuato con utilizzo di contanti portati allo sportello bancario o postale;
- Il bonifico, a mezzo del quale viene versata la cauzione, deve riportare **la causale "VERSAMENTO CAUZIONE"** senza ulteriori specificazioni di dati identificativi della Procedura (né numero né anno di ruolo);
- Il bonifico, a mezzo del quale viene versata la cauzione, deve essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme sul "*conto corrente cauzioni*" abbia luogo entro il giorno precedente la data di inizio della 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 accreditato sul conto corrente entro il giorno precedente l'inizio della vendita telematica. Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica il Professionista Delegato non riscontri l'accredito delle somme, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.

Termine per la presentazione delle offerte: 04/12/2025 ore 12,00

Inizio (data e ora) della vendita telematica: 05/12/2025 ore 10,30

Termine finale (data e ora) della vendita telematica: 12/12/2025 ore 12,00

Eventuale previsione del prolungamento della gara: Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 (quindici) minuti prima del predetto termine finale della vendita telematica, 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 Professionista Delegato alla vendita
Dott. Gabriele Martellucci



ULTERIORI INFORMAZIONI

Tutti 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.

Inoltre, ai sensi di quanto disposto dal Tribunale di Livorno si informa:

- a. 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;
- b. che 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;
- c. che 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;
- d. che 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;
- e. che, 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;
- f. che 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 e sarà onere degli offerenti prenderne adeguata conoscenza;
- g. che la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali;
- h. 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;
- i. le informazioni di carattere tecnico circa lo svolgimento della gara saranno fornite dal delegato alla vendita.

Il Professionista Delegato alla vendita
Dott. Gabriele Martellucci

