

**TRIBUNALE DI LIVORNO**  
**PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 129/2025**

**DATA ASTA: 10 settembre 2026 ORE 11:00**

**Modalità dell'asta: Vendita telematica asincrona**  
**(primo tentativo di vendita)**

**LOTTO UNICO**

**Comune: Porto Azzurro (LI)**

**Indirizzo: Località Bocchetto n. 78**

**Categoria: residenziale**

**Descrizione:** Piena proprietà di appartamento in immobile condominiale a schiera, posto in Porto Azzurro (LI), località Bocchetto n. 78 al piano terra rialzato, con accesso diretto dalla pubblica via, così composto: loggia e tettoia davanti alla porta di ingresso, soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno, camera doppia, camera singola con portafinestra su loggia, resede sul fronte del fabbricato e sul retro (per una superficie coperta lorda di 81,09 m<sup>2</sup> e una superficie scoperta dei due resede di 80,37 m<sup>2</sup>). Nel piano seminterrato, con accesso carrabile dalla pubblica via, è presente l'autorimessa pertinenziale dalla quale si accede al ripostiglio (per una superficie coperta lorda di 22,68 m<sup>2</sup>).

**Identificazione catastale:** I beni interessati sono censiti al Catasto Fabbricati della Provincia di Livorno, comune censuario di Porto Azzurro:

quanto all'appartamento con resede, al **foglio 14 particella 946 sub. 606**, categoria A/2, classe 3, consistenza 4,5 vani, superficie catastale totale 75 m<sup>2</sup>, per una rendita pari a € 766,94;

quanto all'autorimessa con ripostiglio, al **foglio 14 particella 946 sub. 622**, categoria C/6 classe 3 consistenza 19 m<sup>2</sup>, superficie catastale totale 23 m<sup>2</sup>, per una rendita pari a € 38,27.

La **planimetria catastale** relativamente all'appartamento NON È CONFORME allo stato di fatto, come meglio descritto nella perizia di stima in atti, per la mancanza della tettoia e della rappresentazione non corretta del resede fronte strada che risulta più profondo rispetto a quanto rappresentato sulla mappa catastale e quanto riportato negli elaborati grafici della concessione edilizia, come meglio descritto nella perizia che si invita a visionare attentamente.

**Urbanistica:** L'appartamento oggetto di vendita presenta **difformità** in quanto il ripostiglio con accesso dal soggiorno e ricavato sotto la scala condominiale di accesso al primo piano, non è stato rappresentato nel titolo legittimante, anche se presente nella planimetria catastale presentata a fine lavori; la tettoia appoggiata alla facciata principale del fabbricato e sorretta da due pilastri in muratura di 30x30 cm. con struttura orizzontale lignea (trave e travicelli), scempiato di mezzane e manto di copertura in cotto, non risulta rappresentata. Si segnala anche la presenza di un barbecue costituito da elementi prefabbricati in cemento, semplicemente appoggiato sulla pavimentazione antistante la tettoia.

**Diritto oggetto di vendita:** Proprietà

**Disponibilità del bene:** occupato senza titolo e quindi da considerarsi libero.

**Prezzo base di vendita: Euro 260.000,00** (duecentosessantamila/00 euro) (valore stimato in perizia € 278.000,00)

**Offerta minima: Euro 195.000,00** (centonovantacinquemila/00) (75% del prezzo base).

L'offerta è valida se contiene un prezzo pari o superiore a Euro 195.000,00 (centonovantacinquemila/00) (offerta minima)

**Rilancio minimo:** Euro 3.000,00 (tremila).

**Cauzione minima:** pari o superiore al 10% del prezzo offerto; con la precisazione che in caso di rifiuto dell'acquisto la cauzione versata sarà trattenuta.

**Regime fiscale:** vendita soggetta ad imposta di registro.

**Termine per la presentazione delle offerte:** 10 settembre 2026 ore 12:00.

**Data e ora di inizio delle operazioni di vendita:** 09 settembre 2026 ore 11:00.

In tale data si procederà alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte ed alla deliberazione sulle medesime e, eventualmente, all'avvio della gara con le modalità telematiche della vendita senza incanto asincrona, sulla base dell'offerta più alta.

**Termine finale della fine della vendita telematica:** 17 settembre 2026 ore 12:00

**Eventuale previsione del prolungamento della gara:** ove pervengano offerte nei 15 minuti antecedenti la fine della gara, il termine della stesa verrà prolungato di 15 minuti e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento.

**Custode Giudiziario e Professionista Delegato:** Avv. Carla Amabile — mail: [carla.amabile@studioamabile.it](mailto:carla.amabile@studioamabile.it)- tel. 3356121337

**Gestore della vendita telematica:** Astalegale.net s.p.a. tramite il portale [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it) (tel. 02 800 300 22; mail: [garaimmobiliare@astalegale.net](mailto:garaimmobiliare@astalegale.net) )

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

**IBAN del conto corrente sul quale versare la 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).

**Causale da indicare per l'effettuazione del bonifico:** "Versamento cauzione" senza ulteriori specificazioni;

**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, e dovrà risultare accreditato entro il giorno precedente la vendita.

Si avvisa altresì che il saldo prezzo non deve essere versato sul conto cauzioni, ma sul conto intestato alla procedura che verrà indicato dal delegato alla vendita

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. Maggiori informazioni sulle modalità di presentazione delle offerte nelle vendite telematiche immobiliari possono essere consultate sul sito web del Tribunale di Livorno [www.tribunale.livorno.it](http://www.tribunale.livorno.it) - area "Procedure esecutive immobiliari e mobiliari - Comunicati e documentazione sezione esecuzioni".

In ogni caso si rende noto che:

a- la vendita ha luogo nello stato di fatto e diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 06.06.2001 n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive.

b- 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.

c- 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 da eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e di quello 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.

d- per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28.02.1985 n. 47 come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 06.06.2001 n. 380 purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

e- il bene è venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che, laddove esistenti al momento della vendita, saranno cancellate a cura e spese della procedura mentre non potrà procedersi alla cancellazione dei sequestri disposti dal Giudice penale né delle domande giudiziali per le quali sarà necessario rivolgersi al Giudice competente.

f- qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il custode giudiziario procederà alla liberazione dell'immobile ove esso sia abitato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura.

g- ogni onere fiscale e/o tributario derivante dalla vendita è a carico del soggetto aggiudicatario.

h- l'elaborato peritale relativo alla valutazione e stima degli immobili posti in vendita sarà disponibile per la consultazione sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e sarà onere degli offerenti prenderne adeguata conoscenza.

i- 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.

l- le informazioni di carattere tecnico circa lo svolgimento della gara saranno fornite dal delegato alla vendita.

m- la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali.

Livorno, 25.05.2026

Il professionista delegato

Avv. Carla Amabile