

TRIBUNALE DI LIVORNO
PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 17/2025**DATA ASTA: 10/09/2026 ore 12:00****Modalità dell'asta: Vendita telematica asincrona**
(2° tentativo di vendita)**LOTTO UNICO****Comune:** Livorno - **Indirizzo:** Via Ginori n. 9**Categoria:** Commerciale

***Descrizione estesa:** Locale commerciale di mq. 248, o quanti di fatto siano, posto al piano terra, piano soppalco e piano seminterrato, collegati tra loro da scala interna e ascensore (piano terra, piano seminterrato). L'unità è adibita a negozio di abbigliamento e si presenta in buono stato di conservazione. Ha infissi esterni in ferro, pavimenti in parte in ceramica e in parte in resina, le pareti sono parzialmente verniciate e parzialmente in pietra a vista. L'immobile è dotato di impianto di climatizzazione canalizzata e di impianto elettrico trifase con magnetotermici. Il tutto come meglio descritto nella perizia estimativa, a cui si rinvia integralmente per ogni ulteriore dettaglio, ivi compreso il calcolo esatto delle superfici complessive e quelle commerciali. Alla perizia è inoltre allegata documentazione fotografica dell'immobile (All. n. 1).

L'esperto stimatore ha precisato che all'attuale ingresso principale del negozio è attiguo un locale che risulta non essere di proprietà del debitore esecutato ma di altro soggetto, che lo ha locato al soggetto attualmente conduttore dell'immobile in vendita. Per una migliore individuazione di tale locale, si rimanda al documento n. 2 allegato alla perizia di stima.

L'unità immobiliare è censita presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Livorno – Territorio, Servizi Catastali, al Comune di Livorno e più precisamente: Catasto Urbano, Foglio 25, Part. 1632, Sub. 603, Categoria D/8, Rendita € 5.340,00.

L'intestazione catastale risulta correttamente in capo alla parte esecutata.

Non deve essere presentata domanda di variazione catastale, in quanto l'immobile risulta conforme.

Sotto il profilo della conformità urbanistica, l'unità immobiliare risulta conforme.

La planimetria catastale è disponibile in quanto allegata alla perizia estimativa (All. n. 3).

Secondo quanto dichiarato dall'Amministratore condominiale all'esperto stimatore, al 15/09/2025 risultava la somma di € 193,44 per ratei condominiali scaduti e non pagati.

La descrizione analitica del bene immobile oggetto di vendita risale al momento della stesura della relazione di stima redatta dall'esperto stimatore nominato dal Giudice dell'esecuzione. L'offerente dichiara di aver letto la perizia di stima del bene nella domanda di partecipazione. Alla relazione di stima l'offerente deve fare riferimento anche per l'individuazione di eventuali oneri, vincoli e pesi, servitù attive o passive gravanti sugli immobili oggetto di vendita a qualsiasi titolo anche di natura fiscale e urbanistica.

***Diritto oggetto di vendita:** piena proprietà

***Disponibilità del bene:** occupato da terzi in forza di contratto di locazione stipulato con il debitore esecutato in data 01/10/2016, registrato all'Agenzia delle Entrate di Livorno il 24/11/2016, della durata di anni 6 + 6 (sei più sei), dichiarato opponibile alla procedura esecutiva immobiliare come da provvedimento del Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Livorno pubblicato il 26/02/2026.

A tale riguardo si precisa che il Custode Giudiziario dell'immobile nominato dal Tribunale ha dato atto di aver inviato al conduttore, con PEC del 28/07/2025, formale disdetta del contratto di locazione per la data 01/09/2028, ossia alla sua naturale scadenza.

Si precisa altresì che il canone di locazione dovuto dal conduttore al debitore esecutato è attualmente oggetto di pignoramento presso terzi promosso dall'Agenzia delle Entrate – Riscossione contro l'esecutato.

***Prezzo base di vendita:** Euro **210.000,00** (Euro Duecentodiecimila/00) – Valore stimato in perizia: € 280.000,00 (Euro Duecentoottantamila/00)

***Offerta minima:** Euro **157.500,00** (Euro centocinquantasettemilacinquecento/00), pari al 75% del prezzo base

L'offerta è valida se contiene un prezzo pari o superiore a Euro 157.500,00 (Euro centocinquantasettemilacinquecento/00).

Si precisa che il prezzo è da intendersi esente IVA in quanto la parte esecutata, invitata ad esercitare l'opzione IVA, ai sensi dell'art. 10 comma 1 n. 8 ter D.P.R. 26 ottobre 1972 n. 633, ha espressamente dichiarato di non volersene avvalere.

***Rilancio minimo:** Euro 5.000,00 (Euro Cinquemila/00)

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

***Custode Giudiziario:** IVG - Istituto Vendite Giudiziarie, Circondario dei Tribunali di Pisa Livorno Grosseto, Via del Brennero 81, Pisa, tel. 050/554790, Indirizzo e-mail generale: ivgpisa@astagiudiziaria.com, Indirizzo PEC societario: ivgpisa@pec.it. Ulteriore indirizzo email di contatto: ivglivorno@astagiudiziaria.com

Per visitare l'immobile è necessario rivolgersi al predetto Custode Giudiziario IVG - Istituto Vendite Giudiziarie, anche tramite e-mail all'indirizzo: prenotazionilivorno@astagiudiziaria.com

***Professionista Delegato:** Avv. Ilaria Agostinelli, Tel. Studio 0586/421539, Cell. 389/4240184, Indirizzo email: i.agostinelli.livorno@gmail.com, Indirizzo PEC: ilariaagostinelli@pec.ordineavvocatilivorno.it

*** Gestore della vendita telematica:** Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a. tramite il portale www.astetelematiche.it, Scali d'Azeglio 2/6, Livorno, tel. 0586/20141, email info@astegiudiziarie.it

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

***IBAN del conto corrente sul quale versare la cauzione:** IT05O0326814300052171922340 (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) – Banca Sella

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

Si precisa che, ai fini del versamento della cauzione, il bonifico deve essere unico (cioè un solo bonifico per l'intero importo versato a titolo di cauzione) ed effettuato esclusivamente mediante prelievo da conto corrente, nel senso che la somma versata a titolo di cauzione deve essere depositata 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, con causale “versamento cauzione”, dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica. È 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 entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica. Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica il professionista delegato non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.

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 dovrà essere versato sul conto cauzioni, ma sul conto intestato alla procedura che verrà indicato dal Delegato alla vendita

*** Termine per la presentazione delle offerte:** le offerte, con i documenti allegati e le ricevute di versamento della cauzione e del bollo, devono essere presentate **entro e non oltre le ore 12:00 del giorno 09/09/2026**

*** Data e ora di inizio delle operazioni di vendita: 10/09/2026 ore 12:00**

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 indicate nell'ordinanza di vendita. In caso di plurime offerte ammissibili, la gara avrà luogo nella forma della VENDITA ASINCRONA con le modalità telematiche indicate nell'ordinanza di vendita.

Per l'ipotesi di avvio della gara tra più offerenti, si procederà a gara sull'offerta più alta.

Le vendite si svolgeranno con la modalità asincrona mediante rilanci compiuti nell'ambito di un lasso temporale, con termine alle ore 12:00 del settimo giorno successivo a quello in cui il Professionista abbia avviato la gara.

*** Termine finale (data e ora) della fine della vendita telematica: 17/09/2026 ore 12:00**

*** Eventuale previsione del prolungamento della gara:** Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 (quindici) minuti prima del predetto termine, 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.

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.

Si comunicano altresì le seguenti circostanze:

- 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;

- 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;

- 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;

- l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti 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;

- 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;

- l'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione dell'immobile posto in vendita sarà disponibile per la consultazione sul sito internet www.astegiudiziarie.it e sarà onere degli offerenti prenderne compiuta e adeguata conoscenza;

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

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 - area "Procedure esecutive immobiliari e mobiliari - Comunicati e documentazione sezione esecuzioni"

Livorno, 29/05/2026

Il Professionista Delegato

Avv. Ilaria Agostinelli