

TRIBUNALE DI LIVORNO
Esecuzione Immobiliare n. 204/2025**DATA ASTA: 10.12.2026 ORE 10.00****Modalità dell'asta: Vendita telematica asincrona**
(Primo tentativo di vendita)**LOTTO UNICO****Comune:** Livorno**Indirizzo:** via Gemignani 13 a, piano terra**Categoria:** Residenziale

Descrizione estesa: appartamento uso civile abitazione posto in Livorno via Gemignani 13 al piano terra, locato con contratto in scadenza al 31.01.29, composto da due vani oltre servizi tra i quali un locale ripostiglio esterno, il tutto per una superficie catastale di mq. 64. L'appartamento è confinato con vano scala condominiale, corte comune su due lati ed appartamento di cui al sub 32 stessa particella

Diritto oggetto di vendita: piena proprietà**Disponibilità del bene:** locato con titolo opponibile alla procedura

Dati catastali: immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di LIVORNO (E625) Foglio 21, particella 2803 sub 31 graffato a 3063 sub 15, Categoria A/3 Classe 2 Consist. 4 vani R.C. € 216,91

Sup. Catastale Mq. 64 Tot. Escl. Aree scoperte mq 63

Situazione Catastale : CONFORME – dettagli nella Relazione di Stima**Situazione Urbanistica:** CONFORME– dettagli nella Relazione di Stima

Prezzo base di vendita: Euro 78.000,00 (settantottomila /00)- (100,00 % del prezzo base - valore stimato in perizia Euro 88.000,00 (**ottantottomila**/00). Prezzo determinato ai sensi dell'art 173 bis dips. Att. C.p.c.

Offerta minima: Euro **58.500,00** (cinquantottomilacinquecento/00)

L'offerta è valida se contiene un prezzo pari o superiore a Euro **58.500,00** (cinquantottomilacinquecento/00) – cessione soggetta ad imposta di registro

Rilancio minimo: Euro **2.000,00** (duemila/00)**Cauzione minima:** pari o superiore al 10% del prezzo offerto

Custode Giudiziario : Dott. Juri SCARDIGLI Telefono 0586 883174 Posta elettronica juri.scardigli@studiostg.eu Posta elettronica certificata studioscardigli@livornopec.it

Professionista Delegato : Dott. Juri SCARDIGLI Telefono 0586 883174 Posta elettronica juri.scardigli@studiostg.eu Posta elettronica certificata studioscardigli@livornopec.it

Gestore della vendita telematica: ASTA LEGALE.NET S.P.A. (sito internet www.astalegale.net Aste telematiche numero telefono **02 80030011** indirizzo email garaimmobiliare@astalegale.net email pec garetelematiche@spazioaste.it

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"
Esecuzione Immobiliare 204/2025

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 delegato alla vendita

Termine per la presentazione delle offerte : entro le ore 12.00 del giorno 9 dicembre 2026

Data e ora di inizio delle operazioni di vendita : 10 dicembre 2026 ore 10.00

Termine finale (data e ora) della fine della vendita telematica : entro le ore 12.00 del 17 dicembre 2026

Eventuale previsione del prolungamento della gara : qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 (quindici) minuti prima del predetto termine , la scadenza della gara sarà automaticamente prolungata 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 di 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 precisa inoltre :

- 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;
- 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;

- 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;
- 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;
- 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;
- 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.
- che la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali;
- che 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;
- che le informazioni di carattere tecnico circa lo svolgimento della gara saranno fornite dal delegato alla vendita.

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 e dalle istruzioni diramate dal Tribunale di Livorno Ufficio Esecuzioni nella versione vigente alla data di redazione del presente avviso di vendita .

Livorno 14 settembre 2026

IL PROFESSIONISTA DELEGATO

Dott. Juri SCARDIGLI

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.

NB: l'avviso di vendita deve essere pubblicato, sul sito www.astegiudiziarie.it, riproducendo esattamente le parti in grassetto o sottolineate.

* Solo per le vendite telematiche

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"