

TRIBUNALE DI LIVORNO
PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 210/2024
DATA ASTA: 20 GENNAIO 2026, ORE 12,00
VENDITA TELEMATICA ASINCRONA
(1° tentativo di vendita)

LOTTO UNICOComune: **PIOMBINO (LI)**Indirizzo: **Via Benvenuto Cellini n.5**Categoria: **Residenziale**

Descrizione: **Piena proprietà di un immobile che consiste in una unità immobiliare ad uso civile abitazione di circa 84,43 mq commerciali, oltre veranda di mq. 6 lordi. L'immobile in oggetto è un appartamento posto al piano primo di un condominio a tre piani, oltre il piano terra ed è costituito da una camera matrimoniale, da una stanza polifunzionale, da un disimpegno, da un bagno, da un soggiorno cottura, da una veranda, da un balcone lato strada oltre che da un piccolissimo ripostiglio di pertinenza dell'abitazione, situato al piano terreno sotto la prima parte della scala condominiale.**

Il tutto censito al Catasto dei Fabbricati come segue:**Foglio 79, Particella 398, Subalterno 7, graffato 604, Cat. A2, Cl. 2°, di vani 4,5, R.C. €592,63**Diritto oggetto di vendita: **piena proprietà.**Disponibilità del bene: **libero.**

Conformità catastale ed urbanistica: **Il bene non risulta conforme catastalmente ed urbanisticamente in quanto 1) con semplici pareti in cartongesso nell'originario soggiorno/cottura si è ricavato un secondo disimpegno ed una ulteriore camera matrimoniale; 2) cambio di destinazione d'uso da vano pluriuso a cucinino, 3) divisione della veranda in due con la costituzione di un nuovo piccolo ripostiglio. Non esiste la certificazione di agibilità.**

Attestazione energetica: **L'immobile risulta privo dell'attestazione di prestazione energetica.**

Prezzo base di vendita: **€79.600,00 (settantanovemilaseicento/00)**, valore di mercato stimato in perizia €91.500,00 (al netto dei costi di regolarizzazione edilizia e/o rimessa in pristino); valore base d'asta in perizia di stima €79.600,00.

Offerta minima: **€59.700,00 (cinquantanovemilasettecento/00)**, pari al 75% del prezzo base.

L'offerta è valida se contiene un prezzo pari o superiore a €59.700,00, pari all'offerta minima.

Rilancio minimo: **€2.000,00 (duemila/00).**Cauzione minima: **€5.970,00** pari o superiore al 10% del prezzo offerto.**La vendita non è soggetta ad IVA.**

Custode Giudiziario: **Sig. Francesco Casella dell'Istituto Vendite Giudiziarie del Circondario del Tribunale di Livorno, in Pisa, Via del Brennero n.81, tel. 050/554790 email: ivglivorno@astagiudiziaria.com**

Professionista Delegato: **Avv. Giorgio Pritelli, Via Ricasoli n.49 – 57125 Livorno, tel. 0586 211279 email: g.pritelli@studiomaccario.it**

Gestore della vendita telematica:

Asta legale.net s.p.a.- sito Internet: www.spazioaste.it, numero di telefono: 02/80030070

Si rappresenta che la cauzione dovrà essere versata **sul conto corrente cauzioni intestato al Tribunale di Livorno** al seguente IBAN: **IT79P0326814300052171922341** (I TI SETTE NOVE PI ZERO TRE DUE SEI OTTO UNO QUATTRO TRE 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 di dati identificativi della procedura. Il bonifico dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica.

ATTENZIONE: il bonifico deve essere effettuato in un'unica soluzione, 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: **19 gennaio 2026, ore 12,00;**

Inizio operazioni di vendita: **20 gennaio 2026, ore 12,00;**

Termine della fine della vendita telematica: **27 gennaio 2026, ore 12,00.**

Qualora siano effettuate offerte negli ultimi 15 (quindici) minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata automaticamente di 15 (quindici minuti) e così di seguito fino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento.

Termine massimo per il versamento del saldo prezzo: 120 giorni.

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.

L'avviso di vendita verrà pubblicato, sul sito www.astegiudiziarie.it ove potrà essere consultata la relazione estimativa e l'ordinanza di vendita.

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"

SI RAPPRESENTA INOLTRE CHE

1. l'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita sarà disponibile per la consultazione, unitamente all'ordinanza di vendita, sul sito internet www.astegiudiziarie.it e sarà onere degli offerenti prenderne adeguata conoscenza;
2. al momento dell'offerta, l'offerente deve dichiarare la residenza o eleggere il domicilio nel Comune nel quale ha sede il Tribunale. In mancanza, le comunicazioni verranno fatte presso la cancelleria;
3. tutte le attività, che, a norma degli articoli 571 e seguenti c.p.c., devono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione, o a cura del cancelliere o del giudice dell'esecuzione, sono eseguite dal professionista delegato presso il soggetto gestore della vendita telematica;
4. 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;
5. 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;
6. 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;
7. 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;
8. la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali;
9. 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;
10. 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;
11. le informazioni di carattere tecnico circa lo svolgimento della gara saranno fornite dal delegato alla vendita.

PER OGNI ALTRA INFORMAZIONE SI POTRÀ FAR RIFERIMENTO ALL'ORDINANZA DI VENDITA DELEGATA

Livorno 6 ottobre 2025

Il professionista delegato
Avv. Giorgio Pritelli