

AVVISO DI VENDITA

PROFESSIONISTA DELEGATO: AVV. SIMONE VALENZIANO



## TRIBUNALE DI LIVORNO



### PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 246/2022

DATA ASTA: 26 MARZO 2026 ORE 12:00

**MODALITÀ DELL'ASTA: VENDITA TELEMATICA ASINCRONA**

(I° TENTATIVO DI VENDITA)  




Il sottoscritto **Avv. Simone Valenziano** delegato alla vendita come da delega conferitagli ex art 591-bis c.p.c. dal Giudice dell'Esecuzione **Dott.ssa Simona Capurso**, a mezzo di provvedimento del 27/11/2025, allo svolgimento delle procedure di vendita

#### **AVVISA**

che per il giorno **26/03/2026 alle ore 12.00** è fissata la vendita **con modalità telematica asincrona** dei beni immobili oggetto dell'Esecuzione e, di conseguenza, per quella stessa data sono fissati l'esame delle offerte e l'inizio dell'eventuale gara fra gli offerenti tramite il portale telematico [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net).

#### **BENI OGGETTO DI VENDITA:**

##### **LOTTO UNICO**

**COMUNE: LIVORNO (LI)**

**INDIRIZZO: VIA MAGGI N. 96**

**CATEGORIA: RESIDENZIALE**



#### **DESCRIZIONE ESTESA:**

Trattasi di porzione immobiliare facente parte di fabbricato di maggiore consistenza costituito da tre piani fuori terra, posto in Comune di Livorno, Via Maggi, e precisamente:

Appartamento per civile abitazione posto in Livorno al piano primo, Via Maggi n. 96, con accesso dalla detta via e vano scala comune, composto da tre vani, cucina, disimpegno, bagno e due ripostigli, oltre ad un balcone.

Il bene è censito al Catasto Fabbricati al F. 95, mapp. 1416 sub. 605, cat.A/2, cl.3, vani 4,5, R.C. €. 673,98.

La superficie catastale totale dell'appartamento è di mq. 102,52, mentre quella utile netta calpestabile dei vani abitabili misura mq. 76,49; la terrazza esclusiva misura 12,09 mq.

Nella vendita è compresa la quota di comproprietà condominiale, proporzionale al valore di quanto in oggetto, sulle parti, impianti e servizi comuni come per legge.

Si precisa che:



- a) NON sono presenti abusi edili (cfr. pag. 5 relazione stima)
- b) sussistono due difformità rispetto all'effettivo stato dei luoghi (errata rappresentazione grafica in planimetria) che NON richiedono però alcuna variazione in quanto trattasi di difformità NON rilevanti ai fini della conformità catastale (cfr. pag. 16-17 relazione stima)
- c) l'immobile risulta occupato ma in assenza di titoli opponibili alla procedura (cfr. pag. 19 relazione stima)
- d) risultano oneri condominiali non corrisposti (cfr. pag. 19-20 relazione stima).

Gli interessati sono invitati a prendere visione della relazione di stima per una più compiuta descrizione ed approfondimento delle questioni suddette.

**DIRITTO OGGETTO DI VENDITA: Proprietà**

**DISPONIBILITÀ DEL BENE:** Occupato da terzi senza titolo (autorizzati a permanervi sino ad estinzione procedura/vendita dietro pagamento canone, come da provvedimento del G.E. del 7/8/2023).

**PREZZO BASE DI VENDITA:** Euro 110.500,00 (centodiecimilacinquecento/00) (valore stimato in perizia Euro 124.000,00).

**OFFERTA MINIMA:** Euro 82.875,00 (ottantaduemilaottocentosettantacinque/00) (75% del prezzo base).

L'offerta è valida se contiene un prezzo pari o superiore ad Euro Euro 82.875,00 (ottantaduemilaottocentosettantacinque/00)

**RILANCIO MINIMO:** Euro 2.000,00 (duemila/00).

**CAUZIONE MINIMA:** pari o superiore al 10% del prezzo offerto.

**CUSTODE GIUDIZIARIO:** ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE SRL, in persona del legale rappresentante pro-tempore, con sede in Pisa, via del Brennero n. 81 tel. 050/554790 – fax 050/554797, email – pec: ivglivorno@astagiudiziaria.com – ivglivorno@pec.it;

**PROFESSIONISTA DELEGATO:** AVV. SIMONE VALENZIANO, con studio in Piombino (LI), Corso Italia n. 18, tel. 0565.1700005 cell. 320.6721662, e-mail: valenziano.simone@gmail.com – pec: simonevalenziano@pec.ordineavvocatilivorno.it;

\* **GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA:** ASTA LEGALE.NET S.P.A. TRAMITE IL PORTALE WWW.SPAZIOASTE.IT tel. 02 80030030 email [procedure.livorno@astalegale.net](mailto:procedure.livorno@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".

**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 sopra indicato, ma sul conto corrente intestato alla procedura che verrà indicato dal professionista delegato alla vendita

**TERMINE PER LA PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE: 25/03/2026 ore 12:00**

Il bonifico, **dovrà essere effettuato in modo tale che l'accreditto delle somme abbia luogo 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'accreditto delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.

**DATA E ORA INZIO OPERAZIONI DI VENDITA:** La gara sarà aperta il **26/03/2026 alle ore 12.00** (una volta terminate le operazioni preliminari di verifica delle offerte).

**TERMINE FINALE (DATA E ORA) DELLA FINE DELLA VENDITA TELEMATICA:** La vendita si svolgerà con modalità asincrona mediante rilanci compiuti nell'ambito di un lasso temporale, con termine **ALLE ORE 12:00 DEL SETTIMO GIORNO SUCCESSIVO A QUELLO DI AVVIO DELLA GARA (02/04/2026)**.

**PREVISIONE DI 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 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.**

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"**

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, ACCESIONI, 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 DEL GESTORE DELLA VENDITA 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;
- 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;
- LE INFORMAZIONI DI CARATTERE TECNICO CIRCA LO SVOLGIMENTO DELLA GARA SARANNO FORNITE DAL DELEGATO ALLA VENDITA.

**PER ULTERIORI INFORMAZIONI INERENTI ALLA VENDITA POSSIBILE RIVOLGERSI AL PROFESSIONISTA  
DELEGATO AVV. SIMONE VALENZIANO AI SEGUENTI RECAPITI:**

**TELEFONO 0565.1700005**

**POSTA ELETTRONICA [VALENZIANO.SIMONE@GMAIL.COM](mailto:VALENZIANO.SIMONE@GMAIL.COM)  
PEC [SIMONEVALENZIANO@PEC.ORDINEAVVOCATILIVORNO.IT](mailto:SIMONEVALENZIANO@PEC.ORDINEAVVOCATILIVORNO.IT)**

**PER VISITARE L'IMMOBILE È POSSIBILE RIVOLGERSI AL CUSTODE GIUDIZIARIO ISTITUTO VENDITE  
GIUDIZIARIE SRL CIRCONDARIO DEL TRIBUNALE DI LIVORNO AI SEGUENTI RECAPITI:**

**TELEFONO 050/554790**

**POSTA ELETTRONICA [IVGLIVORNO@ASTEGIUDIZIARIA.COM](mailto:IVGLIVORNO@ASTEGIUDIZIARIA.COM)  
PEC [IVGLIVORNO@PEC.IT](mailto:IVGLIVORNO@PEC.IT)**