

TRIBUNALE DI LIVORNO

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N.77/2022

DATA ASTA: 24.06.2026 ore 12:00

Vendita telematica asincrona

LOTTO UNICO

Comune: PORTOFERRAIO (LI)

Indirizzo: VIA DEL CARMINE N.8

Categoria : APPARTAMENTO AD USO CIVILE ABITAZIONE

Descrizione estesa :

**Lotto unico costituito da** un appartamento ad uso civile abitazione posto al piano terra rialzato e primo/tetto di un fabbricato di vecchia costruzione ubicato in zona di centro storico sviluppatosi in due piani fuori terra rispetto all'ingresso da Via del Carmine e due entroterra rispetto alla retrostante ed inferiore Via della Fonderia.

Il fabbricato ha una struttura in muri portanti, solai e soffitti in laterizio come la copertura : le facciate sono intonacate a tipo civile e tinteggiate quelle del fabbricato principale ( lato nord – via del Carmine – lato sud via della Fonderia) di colore giallo mentre la porzione di fabbricato eccedente ( vano scale di accesso e angolo cottura) di colore ocra.

Il manto di copertura ha due falde inclinate in coppi toscani..

All'appartamento si accede mediante porta in legno rialzata di due scalini posta in Via del Carmine n.8.

L'abitazione è costituita da un vano scale interno di ingresso che immette in un soggiorno/pranzo, angolo cottura, disimpegno, bagno, ripostiglio sottoscala, camera matrimoniale, camera singola dalla quale si accede mediante scala ad una terrazza a tasca posta al piano primo.

La superficie commerciale complessiva risulta di circa mq.99 (abitazione e terrazza).

Le finiture interne sono caratterizzate principalmente da pavimenti in ceramica effetto parquet , rivestimenti in ceramica ( bagno e angolo cottura) e da infissi esterni ed interni in alluminio ed in legno.

L'impianto elettrico è sottostraccia come l'impianto idrico con alimentazione diretta alla rete comunale, mentre il riscaldamento è alimentato da stufa a pellet con radiatori ed un camino.

Nel complesso, sia le rifiniture interne che le condizioni di manutenzione dell'unità immobiliare

sono da considerarsi normali come lo stato generale sufficienti, con presenza di minimali tracce di umidità nel vano scala di accesso, nel soffitto della cucina e della camera matrimoniale.

#### **DATI CATASTALI**

Il bene risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Portoferraio (LI) come segue:

- Foglio 7, P.lla 379, Sub.3, Cat. **A/4**, Classe **3**, Vani 5,5, Superficie Catastale Totale **98,00 mq** escluso aree scoperte mq. 94, Rendita Catastale **€ 553,90**;

#### **DESCRIZIONE URBANISTICA**

L'edificio di vecchia costruzione ubicato in centro storico è presente nella cartografia del Catasto Leopoldino (1820/1835) e risulta essere stato oggetto delle seguenti variazioni catastali: - 20.12.2019 Variazione Classamento (n. 45960.1/2019) pratica n.LI0091196; - 20.12.2018 Variazione diversa distribuzione degli spazi interni-ristrutturazione (n.27843.1/2018) Pratica n.LI0079197 ; - 09.11.2015 Superficie di impianto pubblicata , dati della Planimetria data presentazione 30.12.1939 Prot. 000001376; -01.01.1992 Variazione del quadro tariffario; - 30.06.1987 Impianto Meccanografico.

Dal raffronto tra la Scheda Planimetrica Catastale in atti ( LI0079197 del 2012.2018) con stato dei luoghi rilevato il perito estimatore ha rilevato che la sagomatura risulta lievemente discrepante, oltre allo spostamento a livello grafico della finestra in camera singola, minimali differenze di altezze interne, non presenza di vano di accesso/ ripostiglio sulla terrazza.

Tali discrepanze ed anomalie sono correggibili mediante predisposizione di DOCFA per un costo stimato di circa Euro 1.500,00.

L'unità immobiliare risulta confinante a Nord con strada pubblica, Via del Carmine ed ente urbano distinto con part. 378; ad Est con unità immobiliari distinte con Part.375; a Sud con strada pubblica Via della Fonderia; ad Ovest con unità immobiliari distinte con Part.380.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

**Diritto oggetto di vendita: Piena Proprietà .**

**Disponibilità del bene: occupato dall'esecutato.**

**Prezzo base di vendita: Euro 156.840,00 (centocinquantaseimilaottocentoquaranta/00),** a fronte di un valore di mercato come da perizia pari ad Euro 180.500,00.

**Offerta minima:** 75% del prezzo base, con la conseguenza che saranno ritenute valide le offerte contenenti un prezzo pari o superiore ad **Euro 117.630,00 (centodiciassettemilaseicentotrenta/00)** =offerta minima.

**Rilancio minimo:** Euro 3.000,00

**Cauzione minima:** pari o superiore al 10% del prezzo offerto, che sarà in ogni caso trattenuta in

caso di rifiuto dell'acquisto.

**Custode Giudiziario:** Avvocato Carla Leonardi, Calata Italia n.17. telefono 0565/930766 mail: carla.leonardi@yahoo.it ; carlaleonardi@pec.ordineavvocatilivorno.it.

**Professionista Delegato:** Avvocato Carla Leonardi, Calata Italia n.17. telefono 0565/930766 mail: [carla.leonardi@yahoo.it](mailto:carla.leonardi@yahoo.it); carlaleonardi@pec.ordineavvocatilivorno.it.

**Gestore della vendita telematica:** Aste Giudiziarie in Linea S.p.a., 0586/095310 [vendita@pec.astetelematiche.it](mailto:vendita@pec.astetelematiche.it)

**Intestatario del conto corrente sul quale versare la cauzione : TRIBUNALE DI LIVORNO IBAN sul quale versare la cauzione IT05O0326814300052171922340 (I TI ZERO CINQUE O ZEROTRE DUE SEI OTTO UNO QUATTRO TRE ZEROZERO ZERO CONQUE DUE UNO SETTE UNO NOVE DUE DUE TRE QUATTRO ZERO).**

**La causale da indicare al momento dell'effettuazione del bonifico è la seguente: "versamento cauzione".**

**ATTENZIONE: il bonifico deve essere effettuato utilizzando preferibilmente il circuito "SEPA" perchè 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 23.06.2026.**

**DATA E ORA DI INIZIO DELLE OPERAZIONI DI VENDITA: ore 12:00 del 24.06.2026**

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 nella ordinanza con cui è stata disposta la vendita.

In caso di plurime offerte ammissibili la gara avrà luogo nella forma della VENDITA ASINCRONA , con le modalità telematiche indicate nella ordinanza con cui è stata disposta la vendita . In ipotesi di avvio della gara tra più offerenti si procederà ad gara sull'offerta più alta e 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 è stata avviata la gara.

**TERMINE FINALE ore 12.00 del giorno 01.07.2026.**

**Eventuale prolungamento della gara.** Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 minuti (quindici minuti) prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata automaticamente di 15 minuti (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.

La descrizione analitica del bene immobile oggetto di vendita risale al momento della stesura della relazione di stima redatta dal CTU nominato dal Giudice e successive integrazioni. Alla stessa relazione si rinvia anche per l'individuazione di eventuali oneri, vincoli, pesi, servitù attive o passive gravanti sugli immobili oggetto di vendita a qualsiasi titolo, anche di natura fiscale ed urbanistica.

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, nonché 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 altra 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".**

Portoferraio,li

Avv. Carla Leonardi



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®