



Avv. Daniele Moroni
Corso Matteotti 136 – 57023 CECINA (LI)
Tel. 0586 684849
Email: d.moroni@legaliincecina.it

TRIBUNALE DI LIVORNO
DIVISIONE ENDOESECUTIVA RG N. 236/2026

DATA ASTA: 28/01/2027 ORE 11.00

Modalità dell'asta: Vendita telematica asincrona

(I tentativo di vendita)

LOTTO 1

Comune: Livorno (LI)

Indirizzo: Via di Salviano 55, piano 3

Categoria: Abitazioni di tipo civile

Descrizione: Come risulta dalla perizia redatta dal Geom. Ferretti Alessandro l'unità immobiliare oggetto di vendita è posta al piano terzo e sottotetto in fabbricato di quattro piani fuori terra che comprende 10 unità immobiliari e 2 attività commerciali al piano terra. L'accesso dal pianerottolo del vano scala è da ingresso a comune con altre due unità immobiliari. L'immobile è composto da due vani principali (soggiorno/cucina e camera), ingresso e bagno. Dal soggiorno con una scala prefabbricata si accede ad un vano aperto in soppalco con altezza pari a mt 2.15, a cui è collegata una porzione destinata a sottotetto non abitabile la cui altezza massima è pari a mt. 2.40 e minima in falda a mt. 0.95. Nella prima porzione si trova un bagno, non legittimato in quanto in progetto destinato a locale di sgombero. L'immobile dista circa 4 km. dalla stazione centrale e dal centro città. Sono presenti parcheggi in strada, e attività commerciali nelle vicinanze; la zona è servita da collegamenti pubblici.

Dati Catastali: - Fg. 21, Part. 489, Sub. 602, Categoria A2

Conformità edilizia e catastale: Come riportato nella perizia di stima, la planimetria catastale non è conforme allo stato di fatto in quanto al piano sottotetto la presenza di un bagno invece che un locale di sgombero. Dal punto di vista urbanistico nel Piano Operativo - disciplina dei suoli e degli insediamenti, il fabbricato è compreso in area TS3 - Tessuti lineari, normati dall'art. 101. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. L'immobile risulta agibile. Risultano altresì i seguenti interventi DIA prot. n. 57858 del 19.07.2002 per interventi di ristrutturazione edilizia, comprendenti il frazionamento in più unità immobiliari. Variante finale prot. n. 6149 del 25.01.2005 che prevedeva la realizzazione del soppalco, con fine lavori comunicata in data 26.08.2005 ed assunta al protocollo n. 63172. Risulta inoltre depositata in data 25.11.2004 attestazione di abitabilità con prot. n. 89210, la cui pratica non è rintracciabile presso gli archivi del Comune di Livorno, come risulta da nota prot. n. 61415/2025 del 06.05.2025.

Diritto oggetto di vendita: proprietà 1/1.

Disponibilità del bene: Libero.

Prezzo base di vendita: Euro € 111.237,00 (centoundicimiladuecentotrentasette/00)

Offerta minima: Euro 83.427,75 (ottantatremilaquattrocentoventisette/75) (75% del prezzo base).

L'offerta è valida se contiene un prezzo pari o superiore a 83.427,75 (ottantatremilaquattrocentoventisette/75) (offerta minima).

Rilancio minimo: Euro 2.000,00 (mille/00).

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

Custode Giudiziario: Istituto Vendite Giudiziarie, tel 050/554790, mail ivglivorno@astagiudiziaria.com, pec ivglivorno@pec.it.

Professionista Delegato: Avv. Daniele Moroni, con studio in Cecina (LI), Corso Matteotti 136, tel 0586/684849, mail: d.moroni@legaliincecina.it

Gestore della vendita telematica: Astalegale.net S.p.A. (sito internet: www.spazioaste.it, tel: 02 800 300 11 mail: garaimmobiliare@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" senza ulteriori specificazioni di dati identificativi della procedura.

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, il bonifico dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta.

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: ore 12.00 del 27/01/2027

Data e ora di inizio delle operazioni di vendita: ore 11.00 del 28/01/2027

Termine finale della fine della vendita telematica: ore 12.00 del 04/02/2027

Eventuale 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.

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"

Disposizioni Finali

Ogni ulteriore informazione (destinazione urbanistica, regolarità edilizia, ecc.) è desumibile dalla relazione di stima, che ciascun interessato ha l'obbligo di esaminare, e dalle informazioni rilasciate dal professionista delegato.

La partecipazione alla vendita implica: la lettura integrale della relazione peritale, dei relativi allegati e integrazioni; l'accettazione incondizionata di quanto contenuto dell'avviso di vendita, nel regolamento di partecipazione e nei suoi allegati; la dispensa degli organi della procedura dal rilascio della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza e dell'attestato di certificazione energetica.

In ogni caso si rende noto :

- a) La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte pertinenze, accessioni, ragioni e azioni, servitù attive e passive.
- b) Il bene è venduto libero da iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di pignoramenti; eventuali iscrizioni/trascrizioni esistenti al momento della vendita saranno cancellate a cura e spese della procedura.
- c) L'eventuale liberazione dell'immobile, se occupato dal debitore o da terzi senza titolo opponibile, sarà effettuata ai sensi dell'art. 560 c.p.c..
- d) Ogni onere fiscale e/o tributario derivante dalla vendita è a carico dell'aggiudicatario.
- e) La vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di superficie non daranno diritto a risarcimenti, indennità o riduzioni del prezzo.
- f) La vendita forzata non è soggetta alla garanzia per vizi o mancanza di qualità e non può essere revocata; eventuali vizi, difformità, oneri (urbanistici, di adeguamento impianti, spese condominiali anno in corso e precedente, ecc.), anche se occulti o non evidenziati in perizia, non danno luogo a risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosene tenuto conto nella valutazione.
- g) Per immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario può eventualmente ricorrere alla disciplina di cui all'art. 40 l. 47/1985 come integrato dall'art. 46 DPR 380/2001, presentando domanda di sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.
- h) Non si procede alla cancellazione di eventuali sequestri penali né delle domande giudiziali, per le quali occorre rivolgersi al giudice competente.
- i) Il custode, se non esentato dall'aggiudicatario, procederà alla liberazione dell'immobile ove occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura.
- j) L'elaborato peritale è disponibile sul sito www.astegiudiziarie.it ed è onere degli offerenti prenderne adeguata conoscenza.
- k) La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere visure ipotecarie e catastali.
- l) Informazioni tecniche sulle modalità di presentazione delle offerte e sullo svolgimento della gara saranno fornite dal gestore della vendita telematica e dal delegato alla vendita.
- m) In caso di plurime offerte ammissibili, la gara avrà luogo nella forma della vendita sincrona con modalità telematiche indicate nell'ordinanza di vendita; si procederà a gara sull'offerta più alta.
- n) Le vendite si svolgono con modalità asincrona mediante rilanci in un determinato lasso temporale, con termine alle ore 12:00 del settimo giorno successivo all'avvio della gara, con il già citato meccanismo di prolungamento automatico di 15 minuti in caso di offerte finali.
- o) L'aggiudicatario, unitamente al versamento del saldo prezzo, dovrà rendere la dichiarazione di cui all'art. 585, ultimo comma, c.p.c. (resa ai sensi dell'art. 22 d.lgs. 231/2007), condizione necessaria per il decreto di trasferimento, a pena di revoca dell'aggiudicazione; il modello è reso disponibile sul sito del Tribunale

Cecina, 15/10/2026

Il Professionista Delegato
Avv. Daniele Moroni