

Tribunale di Livorno

Procedura Esecutiva Immobiliare n. 116/2025

Data asta: 18 SETTEMBRE 2026 ORE 09,30

**Modalità dell'asta: Vendita telematica asincrona
(I TENTATIVO DI VENDITA)**

LOTTO UNICO

Comune: Livorno (LI)

Indirizzo: Via Guglielmo Oberdan n. 67, interno n. 2, piano primo

Categoria: Residenziale – più precisamente appartamento

Stato di fatto:

- **ESISTENZA DIFFORMITÀ EDILIZIO-URBANISTICHE:** La perizia riporta nel prospetto riassuntivo che non sussistono difformità sotto il profilo urbanistico-edilizio; per le precisazioni e le cautele contenute nella parte analitica della relazione si rinvia al punto seguente.
- **CAUSE OSTATIVE ALLA VENDITA:** La perizia redatta dall'Esperto stimatore riporta che non sono state individuate cause ostative alla vendita.
- **REGOLARITÀ URBANISTICA ED EDILIZIA:** La perizia precisa che il fabbricato è di edificazione antecedente al 1° settembre 1967 e richiama le pratiche edilizie successivamente reperite. L'Esperto rileva discrepanze dimensionali tra la pratica del 2001 e quelle successive, ritenute riconducibili, ove condiviso dall'Ufficio Tecnico Comunale, alle tolleranze esecutive di cui all'art. 34-bis del D.P.R. 380/2001; l'eventuale aggiudicatario è comunque invitato a prenderne specifica conoscenza mediante esame integrale della perizia.
- **REGOLARITÀ CATASTALE:** La perizia precisa che la planimetria catastale del cespite risulta conforme allo stato di fatto ai sensi della vigente normativa catastale.

Descrizione estesa:

- **IMMOBILE ABITATIVO:** Piena proprietà dell'intero di appartamento per civile abitazione ubicato in Livorno, Via Guglielmo Oberdan n. 67, interno n. 2, al piano primo di edificio a carattere residenziale, con accesso dalla pubblica via attraverso cortile comune e vano scala interno, composto da soggiorno, cucina-pranzo, due camere, piccolo ripostiglio, bagno, due disimpegni e balcone verandato sul retro. La superficie catastale totale, coincidente con quella esclusa aree scoperte, è pari a mq 100. Una descrizione più dettagliata dell'immobile è riportata nella perizia dell'Esperto stimatore, alla quale si rinvia.
Dalla perizia risulta che dall'A.P.E. allegato all'ultimo atto di provenienza, alla data del 18/07/2014, il bene rientrava nella classe energetica F.
Gli impianti tecnologici (acqua, luce, gas e TV) appaiono funzionanti secondo quanto rilevato dall'Esperto; si rinvia alla perizia per ogni ulteriore valutazione e verifica.

Dati catastali:

- IMMOBILE ABITATIVO: Catasto Fabbricati del Comune di Livorno, foglio 95, particella 391, subalterno 601, categoria A/4, classe 4, consistenza vani 5,5, rendita catastale Euro 426,08; indirizzo catastale Via Guglielmo Oberdan n. 67, piano 1; dati di superficie: totale mq 100, totale escluse aree scoperte mq 100.

Diritto oggetto di vendita: Piena proprietà dell'intero.

Disponibilità del bene: Occupato dal nucleo familiare degli esecutati. La perizia riferisce che dalla ricerca presso l'Agenzia delle Entrate non risultano contratti di locazione registrati in data anteriore al pignoramento. La liberazione dell'immobile sarà effettuata dal Custode secondo l'art. 560 c.p.c.

Oneri Condominiali risultanti dalla Perizia: non risulta costituito alcun condominio a termini di legge e non risulta un amministratore condominiale; in sede di sopralluogo è stato dichiarato che non sussistono pendenze per spese condominiali.

Prezzo base di vendita: Euro 118.000,00 (centodiciottomila/00).

Valore di stima dell'intera piena proprietà risultante dalla perizia: Euro 138.500,00.

Regime fiscale del trasferimento risultante dalla perizia: vendita non soggetta ad IVA, bensì ad imposta di registro.

Offerta minima: Euro 88.500,00 (ottantottomilacinquecento/00) (75% del valore d'asta/prezzo di riferimento). **L'offerta è valida se contiene un prezzo pari o superiore a Euro 88.500,00 (offerta minima).**

Rilancio minimo: Euro 2.000,00.

Cauzione minima: pari al 10% del prezzo offerto.

Custode Giudiziario: Istituto Vendite Giudiziarie - IVG Pisa Livorno, numero telefono 050/554790, indirizzo e-mail ivglivorno@astagiudiziaria.com

Professionista Delegato: dott. Gabriele Martellucci, numero telefono 388/8292457, indirizzo e-mail martellucci@smartconsultingstudio.com

Gestore della vendita telematica: Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., indirizzo del sito Internet www.astetelematiche.it, numero telefono 0586/20141, indirizzo e-mail vendite@astegiudiziarie.it

Modalità di presentazione dell'offerta e pagamento della cauzione: l'offerta deve essere formulata esclusivamente con modalità telematiche tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia, accessibile anche dal portale del Gestore della vendita, e trasmessa all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertaapvp.dgsia@giustiziacert.it entro il termine sotto indicato. L'offerente deve versare a titolo di cauzione una somma pari al 10% del prezzo offerto mediante bonifico bancario irrevocabile accreditato sul "conto corrente cauzioni" intestato al Tribunale di Livorno.

Tale conto corrente ha numero IBAN: IT0500326814300052171922340 (I TI ZERO CINQUE O ZERO TRE DUE SEI OTTO UNO QUATTRO TRE ZERO ZERO ZERO CINQUE DUE UNO SETTE UNO NOVE DUE DUE TRE QUATTRO ZERO).

AVVERTENZA SUL SALDO PREZZO: il conto corrente cauzioni è utilizzabile esclusivamente per il versamento della cauzione. Il saldo del prezzo e le spese dovranno essere versati sul conto intestato alla procedura che sarà comunicato dal Professionista Delegato all'aggiudicatario.

Si precisa che, ai fini del corretto versamento della cauzione:

- 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 effettuato deve essere unico ed eseguito esclusivamente mediante prelievo da conto corrente; non è consentito il versamento con utilizzo di contanti presso sportello bancario o postale;
- Il bonifico deve riportare la causale "VERSAMENTO CAUZIONE" senza ulteriori specificazioni di dati identificativi della procedura;
- Il bonifico deve essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme sul "conto corrente cauzioni" abbia luogo in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta e, comunque, entro il giorno e l'ora fissati per l'esame delle offerte. Qualora il Professionista Delegato non riscontri l'accredito secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.

Termine per la presentazione delle offerte: 17/09/2026 ore 12,00

Inizio (data e ora) delle operazioni di vendita telematica: 18/09/2026 ore 09,30

Termine finale (data e ora) dell'eventuale gara telematica: 25/09/2026 ore 12,00

Eventuale gara e previsione del prolungamento: in caso di plurime offerte ammissibili si procederà a gara asincrona telematica sull'offerta più alta. Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 (quindici) minuti prima del predetto termine finale della gara, la scadenza sarà prolungata automaticamente di 15 (quindici) minuti per consentire ulteriori rilanci, e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento.

Saldo prezzo e oneri accessori: l'aggiudicatario dovrà versare il prezzo di aggiudicazione, dedotta la cauzione, nonché le spese e gli oneri accessori, entro il termine indicato nell'offerta oppure, qualora l'offerta non indichi un termine o indichi un termine superiore, entro il termine massimo di 120 giorni dall'aggiudicazione. Tale termine non è soggetto a sospensione feriale. Unitamente al versamento del saldo prezzo, l'aggiudicatario dovrà rendere la dichiarazione scritta prevista dall'art. 585, ultimo comma, c.p.c., resa ai sensi dell'art. 22 D.Lgs. 231/2007.

Spese di trasferimento: le spese di trasferimento, comprese le spese di trascrizione e voltura, le imposte di registro e/o l'IVA ove dovuta e la quota del compenso del Professionista Delegato prevista dal D.M. n. 227/2015, sono a carico dell'aggiudicatario. Il relativo importo sarà determinato dal Professionista Delegato entro 20 giorni dall'aggiudicazione, in via provvisoria e salvo conguaglio, e dovrà essere versato entro il termine e con le modalità previste per il saldo prezzo.

Il Professionista Delegato alla vendita
Dott. Gabriele Martellucci



ULTERIORI INFORMAZIONI

Tutti 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.

Inoltre, ai sensi di quanto disposto dal Tribunale di Livorno si informa:

- a. 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;
- b. 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;
- c. 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;
- d. 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;
- e. che, qualora l'aggiudicatario non esoneri espressamente il custode, la liberazione dell'immobile ove occupato dal debitore o da terzi senza titolo opponibile sarà effettuata dal custode secondo l'art. 560 c.p.c., con spese a carico della procedura;
- f. 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;
- g. che la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali;
- h. 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;
- i. le informazioni di carattere tecnico circa lo svolgimento della gara saranno fornite dal delegato alla 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".

Il Professionista Delegato alla vendita
Dott. Gabriele Martellucci

