



TRIBUNALE DI LIVORNO

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 41/2025

DATA ASTA: 24 MARZO 2026 ORE 15.00 - 31 MARZO 2026 ORE 12.00

Vendita telematica asincrona

(*Primo tentativo di vendita*)

LOTTO UNICO

Comune: Livorno

Indirizzo: via Traversa n. 12 - Piano Quarto

Categoria: residenziale

Descrizione estesa: Appartamento posto al piano quarto di un edificio di cinque piani fuori terra, senza ascensore, costituito da cucina due vani, disbrigo-corridoio, locale idro-sanitario, due terrazzi di cui uno con veranda.

L'edificio di cui l'appartamento fa parte è costituito da 8 appartamenti, distribuiti due per piano attorno al vano scale e da fondi commerciali al piano terra. L'edificio è ubicato in zona centrale della città, in zona del centro storico denominata "La Venezia".

Il bene è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Livorno al foglio 93, particella 181, sub. 601, categoria A/2 di classe 1, consistenza 4 vani, superficie catastale mq. 68, rendita € 433,82.

Il bene è conforme dal punto di vista catastale e urbanistico-edilizio.

Dalla relazione peritale risulta che l'immobile è regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Per l'edificio è stata rilasciata Autorizzazione di Abitabilità N. 204 in data 02/10/1956.

Dalla documentazione in atti risultano le seguenti pratiche edilizie: 1- Permesso di costruzione rilasciato con delibera N. 20933 in data 21/03/1955; 2 -Concessione in sanatoria ai sensi art. 13, L. 47/85, del 03/12/2001, prat. edilizia prot. 17995 del 14/04/1999: intervento di ristrutturazione edilizia, cat: D3, eseguito abusivamente nel 1999 per realizzazione di veranda, per modifiche interne e spostamento porta di accesso terrazza sul retro, variazioni interne pareti e controsoffitto. 3 - Art. 26 prot. 8854/97. 4 - Concessione Edilizia N. 10493 del 15/03/1997: NON RITIRATA per spostamento porta per accesso terrazzo verso la chiostra.

Per quanto sopra l'unità immobiliare RISULTA CONFORME ai sensi della Legge N. 47/1985 e D.P.R. 380/2004 e segg.

L'immobile è dotato di impianto di condizionamento invernale a termosifone con caldaia alimentata a metano. Allo stato attuale la caldaia risulta rimossa e non presente nell'appartamento. L'acqua calda è prodotta dalla caldaia a metano (non presente). Sono presenti condotte ed attacco per installazione corpo esterno condizionatore su terrazzo su via Traversa.

Il trasferimento del bene risulta soggetto a imposta di registro.

La descrizione del bene risale al momento della stesura della perizia estimativa dell'Ing. Giovanni Ciaponi datata 10/10/2025 di cui è obbligo prendere visione e conoscenza anche per ciò che attiene alle formalità gravanti sull'immobile e a cui si rimanda per ogni ulteriore informazione.

Diritto oggetto di vendita: Piena Proprietà;

Disponibilità del bene: libero

Prezzo	stimato	in	perizia:	Euro	
				85.475,00	

(ottantacinquemilaquattrocentosettantacinque/00)

Prezzo base di vendita: Euro 78.881,52 (settantottomilaottocentoottantuno/52)

Offerta minima: Euro 59.161,00 (cinquantanovemilacentosessantuno/00) (75% del prezzo base)

L'offerta è valida se contiene un prezzo pari o superiore a Euro 59.161,00 (cinquantanovemilacentosessantuno/00)(offerta minima)

Rilancio minimo: Euro 2.000,00 (duemila/00)

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

Custode Giudiziario: Istituto Vendite Giudiziarie, Circondario dei Tribunali di Pisa Livorno Grosseto, Telefono: 050 554790; Email: ivglivorno@astagiudiziaria.com, al quale è possibile rivolgersi anche per effettuare visite all'immobile.

Professionista Delegato: Avv. Federica Trivella, tel. 0586/894160 fax 0586/208248, mail: avv.federicatrivella@gmail.com;

Gestore della vendita telematica: Gestore della vendita telematica: Società Aste Giudiziarie In linea SpA, tramite la piattaforma www.astetelematiche.it, per informazioni: mail: info@astetelematiche.it

telefono staff astetelematiche: tel.0586/201415. 0586/201425, 0586/201474 (attivi dal lunedì al venerdì dalle ore 9.00 alle ore 13.00 e dalle ore 14.00 alle ore 18.00 ;

Intestatario del conto corrente sul quale versare la cauzione: Tribunale di Livorno

IBAN sul quale versare la cauzione: 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).

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, ma sul conto intestato alla procedura che verrà indicato dal delegato alla vendita.

Il bonifico bancario relativo alla cauzione, da effettuarsi sul cd. "conto corrente cauzioni" intestato al Tribunale di Livorno di cui sopra, con causale "versamento cauzione" (**senza ulteriori specificazioni di dati identificativi della procedura: né numero né anno di ruolo**), dovrà essere unico e dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito 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'accredito delle somme sul conto corrente intestato al Tribunale di Livorno secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.**

Termine per la presentazione delle offerte: l'offerta con i documenti allegati dovrà essere depositata entro le ore 12 del 23/03/2026 inviandola all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacer.it. L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia. L'offerta è valida se contiene un prezzo pari o superiore a 59.161,00 (cinquantanove mila centosessantuno/00) offerta minima).

Il giorno 24/03/2026 dalle ore 15,00 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 nell'ordinanza di vendita.

In caso di plurime offerte ammissibili – la gara avrà luogo nella forma della **VENDITA ASINCRONA con le modalità telematiche** indicate nell'ordinanza di vendita.

Nell'ipotesi di avvio della gara tra più offerenti, si procederà a gara sull'offerta più alta.

Termine finale (data e ora) della fine della vendita telematica: la vendita è partecipabile telematicamente, tramite l'area riservata del sito del gestore della vendita telematica, in modo continuativo dalle ore 15,00 del giorno **24 MARZO 2026 alle ore 12,00 del giorno 31 MARZO 2026**

Eventuale previsione del prolungamento della gara: ove pervengano offerte nei 15 minuti antecedenti la fine della gara, il termine della stessa verrà posticipato di 15 minuti e così a seguire.

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.

Si comunicano, altresì, le seguenti circostanze:

-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, accessori, 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;

-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;

-per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistica-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, purchè presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;

-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 trascritte sui beni in vendita, per le quali sarà necessario rivolgersi al Giudice competente con spese a carico dell'aggiudicatario;

-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;

-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 ed è onere degli offerenti prenderne adeguata e completa conoscenza.

-la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonerà gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali;

-maggiori informazioni, anche relative alle generalità del soggetto passivo della procedura esecutiva, possono essere fornite dal custode a chiunque vi abbia interesse;

-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.

L'offerta dovrà essere redatta in forma di documento informatico e dovrà contenere i dati identificativi previsti dall'art 12 del D.M. 32/2015, a tal fine sarà possibile utilizzare lo strumento messo a disposizione dal gestore della vendita 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, presenza di sequestri e domande giudiziali, ecc...) è desumibile dalla relazione di stima, che ciascun interessato ha l'obbligo di esaminare, nonché dalle informazioni che saranno rilasciate dal professionista delegato su richiesta degli interessati.

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".

Livorno, lì 05 GENNAIO 2026

Il Professionista Delegato

Avv. Federica Trivella

