

## AVVISO DI VENDITA

Tribunale di Livorno

Procedura Esecutiva Immobiliare n. 69/2025

Data asta: 26/06/2026 ore 12,00 – 3/07/2026 ore 12,00

**Modalità dell'asta: Vendita telematica asincrona**

**(1° tentativo di vendita)**

### **LOTTO UNICO**

**Comune: Livorno (LI)**

**Indirizzo: Via San Giovanni numero 50, interno 8, piano terzo**

**Categoria: residenziale**

**Descrizione estesa:**

**Appartamento ubicato al piano terzo di un maggior fabbricato condominiale di cinque piani fuori terra (senza ascensore), posto in Livorno (LI), Via San Giovanni numero 50, interno 8.**

L'appartamento è composto da un'ampia stanza adibita a soggiorno con pareti aperte e tre finestre che affacciano direttamente sulla pubblica via; dal soggiorno si accede direttamente ad un'ampia camera provvista di due ulteriori finestre che anch'esse affacciano sulla via principale; uscendo dal soggiorno si trovano due passaggi che portano nel corridoio a forma di angolo, dal quale si accede al bagno, ad una ulteriore camera/studio ed alla cucina dalla quale a sua volta si accede ad un piccolo ripostiglio buio e ad una ulteriore camera/salotto; tutte le stanze raggiunte dal corridoio e la cucina sono munite di finestre che affacciano sulla chiostra interna dell'edificio.

**Confini:** l'immobile confina con aria di Via San Giovanni, vano scale condominiali, altra proprietà, salvo se altri e più precisi confini.

**Il compendio in oggetto è così censito al Catasto Fabbricati del Comune di Livorno (LI):**

**Foglio 94, particella 26, subalterno 13, categoria A/2, classe 1, vani catastali 8,00, superficie catastale mq. 193 (totale escluse aree scoperte mq. 193), rendita Euro 867,65.**

Secondo le risultanze della perizia, il fabbricato di cui fa parte il compendio immobiliare in oggetto è stato realizzato in epoca di molto anteriore al 1° settembre 1967, essendo stato edificato alla metà degli anni '30 del secolo scorso.

Nella perizia si precisa, altresì, che l'immobile risulta conforme sia catastalmente che urbanisticamente, come si evince dal Certificato di Conformità Urbanistica ed Edilizia indicante l'esatta rappresentazione grafica dell'abitazione ai sensi dell'art. 13 *sexies* del Regolamento Edilizio Comunale, di cui alla comunicazione del 14 novembre 2018 Protocollo n. 142100.

Dalla situazione contabile aggiornata al 15 ottobre 2025, si evince che la situazione debitoria della esecutata ammontava a quella data ad Euro 7.209,24.

Nella sopra citata perizia si precisa, inoltre, che l'appartamento è dotato di impianti tecnologici sotto traccia conformi all'epoca della loro realizzazione, ma che è sprovvisto di impianto di riscaldamento in quanto non allacciato al gas, anche se, ancorate alle pareti di ogni stanza, sono presenti delle stufette alimentate a gas che al momento della redazione della perizia risultavano non funzionanti.

L'immobile in oggetto non risulta dotato dell'attestato di prestazione energetica.

**Diritto oggetto di vendita:** piena proprietà.

**Disponibilità del bene:** l'appartamento risulta occupato da terzi in forza di un contratto di locazione opponibile alla procedura ma in corso di liberazione.

**Prezzo base di vendita:** Euro 170.100,00 (centosettantamilacento/00)

**Offerta minima:** Euro 127.575,00 (centoventisettemilacinquecentosettantacinque/00) (75% del prezzo base).

L'offerta è valida se contiene un prezzo pari o superiore ad Euro 127.575,00 (centoventisettemilacinquecentosettantacinque/00)

**Rilancio minimo:** Euro 3.000,00 (tremila/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](mailto:ivglivorno@astagiudiziaria.com) – **al quale è necessario rivolgersi anche per effettuare visite all'immobile.**

**Professionista Delegato:** Avv. Federico Taccini, Telefono: 320 0344458; Indirizzo di posta elettronica: [avv.taccini@virgilio.it](mailto:avv.taccini@virgilio.it);

**Gestore della vendita telematica:** Astalegale.net S.p.a. (Astalegale.net S.p.a.: email [info@astalegale.net](mailto:info@astalegale.net); numero di telefono 0362.90761)

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

**IBAN 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).

**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.**

**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.

**Termine per la presentazione delle offerte:** Le offerte, con i documenti allegati e le ricevute di versamento della cauzione pari al 10% del prezzo offerto e del bollo, devono essere presentate entro e non oltre le ore 12,00 del giorno 25 giugno 2026, inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia: [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it).

**La vendita è fissata per il giorno 26 giugno 2026 alle ore 12,00.**

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 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.

Per l'ipotesi di avvio della gara tra più offerenti, si procederà a gara sull'offerta più alta. 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 il professionista abbia avviato la gara.

**Data e ora di inizio delle operazioni di vendita e termine finale (data e ora) della vendita telematica:** La vendita è **partecipabile telematicamente**, tramite l'area riservata del sito del gestore della vendita telematica, **in modo continuativo dalle ore 12,00 del giorno 26 giugno 2026 alle ore 12,00 del giorno 3 luglio 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, 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;
- 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 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;
- l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura 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;
- 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 sino alla approvazione del progetto di distribuzione;
- 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](http://www.astegiudiziarie.it) e sarà onere degli offerenti prenderne adeguata conoscenza.
- la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali;

**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](http://www.tribunale.livorno.it) - area "Procedure esecutive immobiliari e mobiliari - Comunicati e documentazione sezione esecuzioni.**

Livorno, li 14 aprile 2026

Il professionista delegato  
Avv. Federico Taccini

