

TRIBUNALE DI LIVORNO
PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 147/2022
DATA ASTA: 07 LUGLIO 2026, ORE 12,00
VENDITA TELEMATICA ASINCRONA
(2° tentativo di vendita)

LOTTO UNICO

Comune: **LIVORNO**

Indirizzo: **Via della Salute n.49**

Categoria: **Residenziale**

Descrizione: **Appartamento nel Comune di Livorno, sito in via Della Salute 49, facente parte di un edificio bifamiliare ad uso civile abitazione, composto da una unità immobiliare terra –tetto costituita da un piano seminterrato, due piani fuori terra e un piano di copertura a terrazza raggiungibile dal vano scala ad uso esclusivo.**

L'appartamento è composto complessivamente da quattro livelli collegati da una scala interna ed è articolato come segue: al piano seminterrato da una cantina suddivisa in due vani e un locale tecnico; al piano terreno - che si trova ad un livello rialzato - da una cucina, soggiorno, disimpegno e bagno, una terrazza sul retro dotata di pergolanda, un balcone e giardino esclusivo in parte pergolato nell'area adibita a posto auto; al piano primo da un corridoio di disimpegno, bagno, una camera e due locali praticabili ma non abitabili per mancanza di altezza regolamentare, una terrazza posizionale ad un livello intermedio; all'ultimo livello si accede alla terrazza di copertura –solarium praticabile.

Il tutto censito al Catasto dei Fabbricati come segue:

Foglio 70, Particella 119, Sub.617, Cat. A/2, Cl. 4[^], consistenza 8 vani, sup. catastale 213 mq; totale escluse aree scoperte 185 mq., R.C. €1.404,76;

unitamente al bene principale fa parte della proprietà la quota proporzionale delle parti comuni indivise condominiali contraddistinte al foglio 70, part. 119, sub. 603 e sub. 616 (vialetto di accesso alla strada pubblica).

SI RAPPRESENTA CHE SULL'IMMOBILE E SU DI UN AUTOVEICOLO POSTO ALL'INTERNO DELLA CORTE PRIVATA GRAVA UN SEQUESTRO CONSERVATIVO PENALE DEL TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA.
L'AUTOVEICOLO E' ALTRESI' SOTTOPOSTO A FERMO AMMINISTRATIVO

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

Disponibilità del bene: **libero.**

Conformità catastale ed urbanistica: **sussiste abuso edilizio meglio descritto nella relazione estimativa.**

Attestazione energetica: **L'immobile risulta privo dell'attestazione di prestazione energetica.**

Prezzo base di vendita: **€.425.495,25 (quattroventicinquemilaquattrocentonovantacinque/25),** valore di mercato stimato in perizia €.630.363,00; valore base d'asta in perizia di stima €.567.327,00. Offerta minima: **€.319.121,44 (trecentodiciannovemilacentoventuno/44),** pari al 75% del prezzo base.

L'offerta è valida se contiene un prezzo pari o superiore a €.319.121,44, pari all'offerta minima.

Rilancio minimo: **€.5.000,00 (cinquemila/00)**

Cauzione minima: **€.31.912,14** pari o superiore al 10% del prezzo offerto.

La vendita non è soggetta ad IVA.

Custode Giudiziario: **Avv. Giorgio Pritelli, Via Ricasoli n.49 – 57125 Livorno, tel 0586 211279**
email: g.pritelli@studiomaccario.it

Professionista Delegato: **Avv. Giorgio Pritelli, Via Ricasoli n.49 – 57125 Livorno, tel 0586 211279**
email: g.pritelli@studiomaccario.it

Gestore della vendita telematica: **Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. - sito Internet: www.astetelematiche.it - numero di telefono: 0586/20141 – fax 0586 201431 - indirizzo email: venditeimmobiliari@astegiudiziarie.it (per informazioni generali) e assistenza@astetelematiche.it (per assistenza tecnica vendite telematiche).**

Si rappresenta che la cauzione dovrà essere versata **sul conto corrente intestato al Tribunale di Livorno** presso Banca Sella al seguente IBAN: **IT05O0326814300052171922340**
(I T 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”**, senza ulteriori specificazioni di dati identificativi della procedura. Il bonifico 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 in un'unica soluzione, 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 dovrà essere versato sul conto cauzioni, ma sul conto intestato alla procedura che verrà indicato dal delegato alla vendita.

Termine per la presentazione delle offerte: **06 luglio 2026, ore 12,00;**

Inizio operazioni di vendita: **07 luglio 2026, ore 12,00.** In tale data si procederà alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte e alla deliberazione sulle medesime ed, eventualmente, all'avvio della gara con le modalità telematiche indicate nell'ordinanza di vendita.

Termine della fine della vendita telematica: **14 luglio 2026, ore 12,00.**

Qualora siano effettuate offerte negli ultimi 15 (quindici) minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata automaticamente di 15 (quindici minuti) e così di seguito fino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento.

Termine massimo per il versamento del saldo prezzo: **120 giorni.**

L'offerta irrevocabile di acquisto deve essere formulata esclusivamente con modalità telematiche, personalmente ovvero a mezzo di avvocato a norma dell'art. 579, ultimo comma c.p.c. tramite il modulo web “Offerta Telematica” fornito dal Ministero della Giustizia ed a cui è possibile accedere anche dal portale del gestore della vendita.

Il “manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica” è consultabile all'indirizzo: <http://pst.giustizia.it>, sezione “documenti”, sottosezione “portale delle vendite pubbliche”.

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.

L'avviso di vendita verrà pubblicato, sul sito www.astegiudiziarie.it ove potrà essere consultata la relazione estimativa e l'ordinanza di 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"

SI RAPPRESENTA INOLTRE CHE

1. l'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita sarà disponibile per la consultazione, unitamente all'ordinanza di vendita, sul sito internet www.astegiudiziarie.it e sarà onere degli offerenti prenderne adeguata conoscenza;
2. al momento dell'offerta, l'offerente deve dichiarare la residenza o eleggere il domicilio nel Comune nel quale ha sede il Tribunale. In mancanza, le comunicazioni verranno fatte presso la cancelleria;
3. tutte le attività, che, a norma degli articoli 571 e seguenti c.p.c., devono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione, o a cura del cancelliere o del giudice dell'esecuzione, sono eseguite dal professionista delegato presso il soggetto gestore della vendita telematica;
4. 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;
5. 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;
6. 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;
7. la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dall'effettuare le visure ipotecarie e catastali;
8. l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti 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;
9. ogni onere fiscale e/o tributario derivante dalla vendita è a carico del soggetto aggiudicatario;
10. su richiesta dell'aggiudicatario, il custode procederà alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura e nei termini e con le modalità di cui all'art. 560 c.p.c.;

11. le informazioni e/o istruzioni sulle modalità di presentazione dell'offerta telematica o per il pagamento del bollo saranno fornite all'offerente dal gestore della vendita telematica, anche a mezzo di assistenza da remoto;
12. si rappresenta che, unitamente al versamento del saldo prezzo, l'aggiudicatario dovrà rendere la dichiarazione scritta, di cui all'art. 585 ultimo comma c.p.c. (resa ai sensi dell'art. 22 D.Lgs. 231/2007), quale condizione necessaria per la pronuncia del decreto di trasferimento, a pena di revoca dell'aggiudicazione, il cui modello è reso disponibile sul sito del Tribunale.

**PER OGNI ALTRA INFORMAZIONE SI POTRA' FAR RIFERIMENTO ALL'ORDINANZA
DI VENDITA DELEGATA**

Livorno 27 marzo 2026

Il professionista delegato
Avv. Giorgio Pritelli