

TRIBUNALE DI LIVORNO
Procedura Esecutiva Immobiliare n. 30/2025
Data asta: 6 novembre 2026 ore 12:00
Modalità dell'asta: Vendita telematica asincrona
(II° tentativo di vendita)

La sottoscritta **Avv. Monica Bartolini** delegata alla vendita come da delega conferitagli ex art 591-bis c.p.c. dal Giudice dell'Esecuzione **Dott.ssa Elisa Pinna**, a mezzo di provvedimento del 28/01/2026, allo svolgimento delle procedure di vendita

AVVISA

che per il **giorno 06/11/2026 alle ore 12.00** è fissata la vendita **con modalità telematica asincrona** dei beni immobili oggetto dell'Esecuzione e, di conseguenza, per quella stessa data sono fissati l'esame delle offerte e l'inizio dell'eventuale gara fra gli offerenti tramite il portale telematico www.spazioaste.it

BENI OGGETTO DI VENDITA

LOTTO UNICO

COMUNE: Livorno (LI)

INDIRIZZO: via Sproni, 8

CATEGORIA : Abitazione

DATI CATASTALI:

I beni in oggetto sono censiti al Catasto Fabbricati, presso l'Agenzia del Territorio di Livorno, del Comune di Livorno, al:

- Foglio 95 Part 1046, Sub 601, categoria A/4 di classe 5, cons. 7,5 vani, superficie catastale totale mq 126 totale escluse aree scoperte mq 126, rendita € 697,22;

DESCRIZIONE ESTESA L'immobile oggetto di stima consiste in una unità immobiliare ad uso civile abitazione sita al piano secondo, di un fabbricato facente parte di un complesso edilizio più ampio costruito precedentemente al 1928, con accesso dal civico n.8, situato nel Comune di Livorno, provincia di Livorno, (vedi allegato 1 - ubicazione). Eseguito il sopralluogo presso l'unità in oggetto, andiamo a descrivere il bene medesimo tramite il rilievo metrico/fotografico eseguito in sito e la documentazione cartacea disponibile. Per l'identificazione planimetrica dell'unità e dei suoi locali interni si faccia riferimento all'elaborato planimetrico riportato in allegato (vedi allegato 2 – elaborato grafico). Si accede all'unità immobiliare in oggetto mediante il vano scala condominiale, il fabbricato non è dotato di impianto di ascensore, l'unità immobiliare ad uso civile abitazione, allo stato attuale risulta di fatto composta: al piano secondo da un ingresso/disimpegno della superficie utile di circa mq 9,07, soggiorno con affaccio sulla via principale, della superficie utile di circa mq 16,59, sala con affaccio sulla via principale, della superficie utile di circa mq 16,22, cucina della superficie utile di circa mq 9,26 da cui si accede ad un balcone verandato della superficie utile di circa mq 2,19 da qui si accede ad un piccolo vano adibito a w.c. della superficie utile di circa mq 0,82, dalla cucina accediamo ad un vano di passaggio privo di finestre della superficie utile di mq 12,56, da qui accediamo ad un altro vano di passaggio dotato di finestra della superficie utile di mq 10,35, camera della superficie

utile di mq 19,15, antibagno della superficie totale utile di mq 4,50, bagno dotato di finestra della superficie utile di mq 4,72, un ripostiglio posto esternamente ed in adiacenza all'unità immobiliare in oggetto, con accesso dal pianerottolo del secondo piano del vano scala a comune, della superficie utile di mq 2,60. L'altezza interna dei vani sopra descritti varia da H=3,20, H=2,92. L'ingresso dell'unità immobiliare al piano secondo è dotata di portone in legno a due ante, le finestre e le porte finestre sono in legno dotate di scuri interni. La pavimentazione è in ceramica, in parte ricoperta da moquette, il bagno che si trova in pessime condizioni e non completamente funzionante, risulta rivestito con mattonelle. A riguardo delle dotazioni tecnologiche, l'unità immobiliare ubicata al piano secondo non risulta dotata di impianto di riscaldamento è presente una caldaia a gas per la sola produzione di acqua calda (da verificare il funzionamento), l'impianto elettrico in parte sottotraccia ed in parte esterno risulta vetusto. Nel vano destinato ad antibagno è presente una infiltrazione che interessa parte del soffitto e della parete sottostante, anche il bagno si trova in pessime condizioni di manutenzione, sono presenti numerosi interventi non completati che hanno interessato gli impianti esistenti e gli apparecchi igienico sanitari, come meglio evidenziati nel rilievo fotografico allegato alla presente. Nel complesso l'intera unità immobiliare oggetto di stima si trova in pessime condizioni e necessita di radicali lavori generali.

DIRITTO OGGETTO DI VENDITA: Proprietà

DISPONIBILITÀ DEL BENE: Occupato dal debitore

PREZZO BASE DI VENDITA: Euro 88.500,00 (ottantottomilacinquecento/00) (valore stimato in perizia Euro 143.000,00)

OFFERTA MINIMA: Euro 66.400,00 (sessantaseimilaquattrocento/00) (75% del prezzo base approssimato)

L'offerta è valida se contiene un prezzo pari o superiore a Euro 66.400,00 (sessantaseimilaquattrocento/00)

RILANCIO MINIMO: Euro 2.000,00 (immobili con valore d'asta superiore a Euro 50.000,00, sino ad Euro 120.000,00);

CAUZIONE MINIMA: pari o superiore al 10% del prezzo offerto

CUSTODE GIUDIZIARIO: custode dell'intero compendio immobiliare pignorato in sostituzione del debitore esecutato è ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE DI Pisa TEL. 050 554790 EMAIL: ivglivorno@astagiudiziaria.com

PROFESSIONISTA DELEGATO : Professionista delegato alla vendita è l' AVV: MONICA BARTOLINI TEL. 0565 260610 EMAIL: monica.bartolini@studiolegaledari.it PEC: avvmonicabartolini@cnfpec.it

GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA: Asta Legale.net S.p.a. tramite il portale www.spazioaste.it TEL. 02 80030030 EMAIL procedure.livorno@astalegale.net

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).

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

TERMINE PER LA PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE: 05/11/2026 ore 12:00

Il bonifico, **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 alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.

TERMINE FINALE (data e ora) DELLA FINE DELLA VENDITA TELEMATICA: La vendita si svolgerà con modalità asincrona mediante rilanci compiuti nell'ambito di un lasso temporale, con termine **alle ore 12:00 del settimo giorno successivo a quello di avvio della gara.** La gara sarà aperta alle ore 12:00 del giorno 06/11/2026 (una volta terminate le operazioni preliminari di verifica delle offerte).

PREVISIONE DI 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 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 di 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.

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"

Per ulteriori informazioni inerenti alla vendita possibile rivolgersi al professionista delegato ai seguenti recapiti:

Telefono 0565 260610

Posta elettronica monica.bartolini@studiolegaledari.it

PEC avvmonicabartolini@cnfpec.it

Per visitare l'immobile è possibile rivolgersi al Custode Giudiziario Istituto Vendite Giudiziarie di Pisa, con sede in Pisa Via del Brennero n. 81; recapiti:

Telefono: 050554790;

Posta elettronica: ivglivorno@astagjudiziaria.com;

Piombino, 09/06/2026

IL PROFESSIONISTA DELEGATO
Avv. Monica Bartolini