

TRIBUNALE DI LIVORNO

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 88/2025

DATA ASTA: 22 OTTOBRE 2026 ORE 12.00

**Modalità dell'asta: Vendita telematica asincrona
(2° tentativo di vendita)**

LOTTO UNICO

Comune: Livorno

Indirizzo: Borgo dei Cappuccini n. 202

Categoria: residenziale

Descrizione estesa: trattasi di unità abitativa posta al piano terzo di un condominio, composta da ingresso, cucina con accesso al terrazzo ed al WC, soggiorno con caminetto ed una camera. L'appartamento è posto al piano terzo del fabbricato ed è dotato di doppio affaccio, sul fronte principale (Borgo dei Cappuccini) e sul retro; l'accesso avviene mediante la scala condominiale rivestita in travertino, transitando dal piccolo atrio condominiale dotato di portoncino in alluminio anodizzato. Entrati nell'appartamento il primo locale è un ingresso/disimpegno dotato di finestra che conduce alla cucina, al soggiorno ed alla camera da letto; dalla cucina e dal soggiorno (attualmente utilizzato come camera da letto) si accede al balcone posto sul retro, dove trova collocazione un piccolo bagno.

Gli ambienti hanno un taglio regolare anche se la cucina risulta stretta, nel soggiorno è presente un caminetto in disuso ed il balcone è protetto da una tettoia che lo protegge per tutta la lunghezza.

L'abitazione si presenta in condizioni manutentive mediocri, con finiture di basso livello considerata la destinazione d'uso residenziale, i pavimenti sono in gres risalenti agli inizi degli anni '80, le porte interne di scarsa qualità e datate mentre gli infissi esterni sono di varie tipologie ed epoche (legno ed alluminio). Il bagno è costituito da un piccolo vano esterno all'abitazione, accessibile dal balcone (ex latrina), databile a oltre 40 anni fa, provvisto di sanitari con una doccia ricavata mediante uno scarico a pavimento.

Il bene è dotato di un impianto di riscaldamento tradizionale con caldaia e radiatori ma non risulta funzionante come si evince anche dalle condizioni della caldaia che si presenta in avanzato stato di degrado; inoltre nel locale cucina e nel bagno sono assenti gli elementi radianti.

Gli impianti idraulico ed elettrico risultano regolarmente funzionanti ma risalenti con tutta certezza all'ultimo intervento edilizio subito dall'abitazione databile agli inizi degli anni '80.

Le unità immobiliari che compongono il fabbricato sono costituite in condominio regolarmente amministrato.

L'unità immobiliare è censita al Agenzia delle Entrate – Servizi Catastali del Comune di Livorno (LI) al Foglio 96, Particella 376, sub. 8, cat. A/4, classe 3, consistenza 3,5 vani, superficie catastale 71 mq, rendita catastale €.225,95, Borgo dei Cappuccini 202 Piano 3°

Situazione catastale: si rinvia a quanto precisato nella relazione di stima.

Situazione urbanistica ed edilizia: sussistono abusi edilizi, si rinvia a quanto precisato nella relazione di stima.

Diritto oggetto di vendita Proprietà

Disponibilità del bene: attualmente occupato con titolo opponibile alla procedura (contratto di locazione con scadenza in data 9.12.2027)

Prezzo base di vendita: Euro 53.625,00 (cinquantatremilaseicentoventicinqueeuro/00) (valore stimato in perizia Euro 86.100,00)

Offerta minima: Euro 40.218,75 (quarantamiladuecentodiciottoeuro/75) (75% del prezzo base)

L'offerta è valida se contiene un prezzo pari o superiore ad Euro 40.218,75 (quarantamiladuecentodiciottoeuro/75) (offerta minima)

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

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

Custode Giudiziario: Istituto Vendite Giudiziarie srl, con sede in Pisa, via del Brennero 81, Tel. 050.554790 e-mail prenotazionilivorno@astagiudiziaria.com

Professionista Delegato: Avv. Alessio Caneschi, con studio in Venturina Terme (LI), Largo della Fiera n. 27 - tel. 0565.881828 – avv.alessiocaneschi@gmail.com

Gestore della vendita telematica: Aste Giudiziarie Inlinea spa tramite il portale www.astetelematiche.it Tel. 0586.20141 e-mail info@astegiudiziarie.it

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

IBAN del conto corrente 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" (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. Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente cauzioni intestato al Tribunale di Livorno, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.

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:**

l'offerta con i documenti allegati dovrà essere depositata **entro le ore 12:00 del 21 OTTOBRE 2026** (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).

*** Data e ora di inizio delle operazioni di vendita: 22 OTTOBRE 2026 ore 12,00**

La vendita si svolgerà con la modalità telematica asincrona mediante rilanci compiuti nell'ambito di un lasso temporale con:

*** Termine finale della fine della vendita telematica: 29 OTTOBRE 2026 ore 12,00**

*** Eventuale previsione del 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 (quindici) 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 del prolungamento.

Il gestore della vendita telematica comunicherà ai partecipanti ogni rilancio all'indirizzo di posta elettronica certificata o di posta elettronica certificata per la vendita telematica comunicato dal soggetto

partecipante e con SMS. Al termine del lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita telematica comunicherà a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata, trasmettendo al delegato l'elenco dei rilanci e di coloro che li hanno effettuati. Il delegato, quindi, provvederà all'aggiudicazione al maggior offerente, entro il giorno immediatamente successivo alla scadenza della gara. All'esito della gara, in caso di più offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito dal professionista delegato al soggetto offerente che non si sia reso aggiudicatario. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione.

Si precisa 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;

- 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 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;

- 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 e sarà onere degli offerenti prenderne adeguata conoscenza;

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

- 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.

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.

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"

Venturina Terme , 24.6.2026

Il Professionista delegato

Avv. Alessio Caneschi