

TRIBUNALE DI LIVORNO
PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 123/2024

DATA ASTA (apertura buste): 10 novembre 2026 ORE 12:00

Modalità dell'asta: Vendita telematica asincrona
(I Tentativo di vendita)

LOTTO UNICO

Comune: Livorno

Indirizzo: Via Sabatino Lopez n. 6

Categoria residenziale: A/2 di tipo civile

Descrizione estesa: Immobile ad uso residenziale, posto al piano settimo – piano attico - di palazzo di numero 7 piani fuori terra, prospiciente il Viale della Libertà e la via Sabatino Lopez, in Livorno per un totale netto di 61.00 mq; di cui: n°1 locale ad uso soggiorno di superficie netta di 15.16 mq; n°1 locale ad uso cucina di superficie netta di 7.76 mq; n° 1 locali ad uso wc di superficie netta di 5.15 mq; n° 1 locale ad uso disimpegno di superficie netta di mq 9.05; n° 1 locali ad uso camera di superficie netta di mq 15.20; n° 1 locali ad uso ripostiglio di superficie netta di mq 8.68; inoltre vi sono due terrazze scoperte : n° 1 terrazza esterna lato Est di superficie netta di mq 4.95; n° 1 terrazza esterna lato Ovest di superficie netta di mq 40.12.

Dati catastali: l'unità immobiliare è censita al Catasto Fabbricati, presso l'Agenzia del Territorio di Livorno, al Foglio 41 del Comune di Livorno, ed in particolare: Part 887, Sub. 645, con graf. Sub 28 - cat. A/2 di classe 4 - vani 4,5 -Rendita: € 790,18

Diritto oggetto di vendita: Piena Proprietà

Disponibilità del bene: immobile temporaneamente occupato da terzi senza titolo opponibile all'aggiudicatario. Con autorizzazione del Giudice del 10/04/2025 i terzi sono stati autorizzati ad occupare l'immobile fino all'aggiudicazione.

Situazione catastale: Non conforme: dalla perizia di stima in atti, cui si rinvia dovendosi intendere come se qui fosse stata letteralmente riportata e trascritta, essendo onere del partecipante alla gara prenderne specifica visione, e dalla documentazione richiamata, si evince che: la porta/finestra che dà accesso al terrazzo lato est risulta traslata rispetto al catastale. - La porta che dà accesso alla camera lato ovest è stata traslata rispetto al catastale. - Le porte di accesso alla cucina ed al soggiorno risultano assenti e sono stati realizzati dei muretti alti 80 cm e 90 cm.

Situazione urbanistica: Non conforme: dalla perizia di stima in atti, cui si rinvia dovendosi intendere come se qui fosse stata letteralmente riportata e trascritta, essendo onere del partecipante alla gara prenderne specifica visione, e dalla documentazione richiamata, si evince che il condono presentato non è stato ancora definito. La conformità urbanistica potrà essere acquisita al momento della definizione del condono edilizio del 1986 (protocollo 46200) già presentato (da definirsi, da parte dell'aggiudicatario dell'immobile, entro il tempo limite di 120 giorni, pena la

decadenza della possibilità di poter definire il Condono). Fatte salve e impregiudicate le decisioni del Comune competente.

Le predette rimesse in pristino e/o regolarizzazioni urbanistiche dovranno avvenire a cura e spese dell'aggiudicatario, dei cui costi stimati si è tenuto conto nel determinare il prezzo base d'asta.

Certificazione APE: non reperita

Oneri condominiali: Dalla perizia di stima in atti a cui si rinvia, dovendosi intendere come se qui fosse stata letteralmente riportata e trascritta, e della quale è onere del partecipante alla gara prenderne specifica visione, si evince che l'immobile risulta costituito in condominio. L'aggiudicatario sarà tenuto al pagamento degli oneri condominiali nei limiti di legge.

Prezzo base di vendita: Euro 117.000,00 (centodiciassettemila)

Offerta minima: Euro 87.750,00 (ottantasettemila settecentocinquanta) (75% del prezzo base)
L'offerta è valida se contiene un prezzo pari o superiore a Euro 87.750,00 (ottantasettemila settecentocinquanta/offerta minima), **non saranno accettate offerte a prezzo anche minimamente inferiore.**

Rilanci minimi in sede di gara (in caso di pluralità di offerenti): Euro 2.000,00 (duemila)

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

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

IBAN del conto corrente sul quale versare la cauzione: IT05O0326814300052171922340 (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 ALTRA INDICAZIONE di dati identificativi della procedura).

ATTENZIONE: la cauzione va depositata prima di procedere all'offerta **mediante bonifico**, bancario o postale, **di importo non inferiore al 10% (dieci per cento) della somma concretamente offerta**; detto bonifico dovrà essere **unico**, ed effettuato mediante **addebito su conto corrente** (non saranno ammessi bonifici effettuati mediante pagamento in contanti presso lo sportello bancario o postale), **pervenuto sul conto corrente bancario intestato al Tribunale di Livorno, avente coordinate bancarie (IBAN) IT 05 O 03268 14300 052171922340, entro il 9 novembre 2026** (giorno precedente quello dello svolgimento della gara di vendita), e portante la causale **“versamento cauzione” SENZ'ALTRA INDICAZIONE.**

Saranno perciò ritenute irregolari le offerte per le quali il bonifico sia stato effettuato con causale anche minimamente diversa, e/o riportante i dati del numero e dell'anno della procedura, o sia stato ripartito in più bonifici distinti, quand'anche questi sommati tra loro raggiungano l'importo richiesto.

Regime fiscale della vendita: il trasferimento è soggetto all'applicazione dell'imposta di registro. Si precisa che la categoria catastale di classificazione del bene consente di usufruire delle agevolazioni fiscali per l'acquisto c.d. "Prima casa"

Altre spese a carico della parte aggiudicataria: oltre ai predetti costi di registrazione, saranno a carico della parte aggiudicataria i compensi spettanti al delegato determinati a norma del D.M. 227/2015; l'importo complessivo di tali oneri accessori, sarà provvisoriamente determinato e comunicato tempestivamente dal sottoscritto Delegato successivamente all'aggiudicazione, salvo conguagli in dare o in avere a seguito della definitiva determinazione del Giudice dell'Esecuzione. Inoltre, qualora la parte aggiudicataria, per finanziare l'acquisto, intenda stipulare un mutuo ipotecario, saranno a suo carico le imposte, le spese bancarie, e gli onorari notarili, di tale ulteriore atto

Professionista Delegato: Avv. Giuliana Giuliano con Studio in Livorno Via Marradi nr 149 (Cell: 320 9759150, e- mail avv.giulianagiuliano@gmail.com)

Custode Giudiziario: Istituto Vendite Giudiziarie di Livorno con sede in via del Brennero n 81 Pisa -Telefono 050 554790 Posta elettronica ivglivorno@astagiudiziaria.com . **Esclusivamente al Custode Giudiziario e non al Professionista Delegato o altri, ci si dovrà rivolgere per prenotare visite all'immobile sopra descritto.**

Gestore della Vendita Telematica: Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., www.astetelematiche.it, tel. 0586 20141, e-mail info@astegiudiziarie.it

Indicazioni per la presentazione della offerta telematica

Termine per la presentazione delle offerte: 09 novembre 2026 ore 12:00, mediante inserzione nel portale telematico.

Data e ora di inizio delle operazioni di vendita: 10 novembre 2026 ore 12:00

Termine finale della eventuale fase dei rilanci: 17 novembre 2026 ore 12:00

Eventuale previsione del prolungamento della gara Qualora vengano effettuate offerte nei 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.

Modalità di presentazione dell'offerta: le offerte, di importo almeno pari al 75% del prezzo base, dovranno essere presentate obbligatoriamente con modalità telematiche tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale www.astetelematiche.it.

La cauzione deve essere versata mediante un unico bonifico proveniente da conto corrente (non sono ammessi bonifici effettuati in contanti presso gli sportelli bancari o postali), con causale “versamento cauzione” (senza ulteriori specificazioni di dati identificativi della procedura: né numero, né anno di ruolo), da effettuarsi in favore del c.d. “conto corrente cauzioni” intestato al Tribunale di Livorno, come sopra specificato. Il relativo accredito dovrà pervenire sul predetto conto corrente in tempo utile per le determinazioni sull’ammissibilità dell’offerta.

Non saranno ritenute ammissibili le offerte per le quali il Gestore della Vendita non riscontri l’accredito delle somme sul conto corrente cauzioni intestato al Tribunale, indicato nell’avviso di vendita, secondo la tempistica predetta.

Nell’ipotesi di presentazione di più offerte valide il professionista delegato aprirà la gara telematica tra gli offerenti i quali potranno effettuare rilanci attraverso la procedura telematica messa a disposizione dal gestore secondo i tempi e le modalità in precedenza indicate.

In caso di mancata aggiudicazione, da qualunque causa ciò dipenda, all’esito della gara tra più offerenti, l’importo versato a titolo di cauzione (al netto degli oneri bancari) sarà restituito dal Tribunale ai soggetti offerenti non aggiudicatari, ma esclusivamente mediante bonifico a favore del conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione, non essendo consentite diverse forme di rimborso della cauzione.

L’importo della cauzione della parte aggiudicataria sarà invece trattenuto alla procedura; in caso di rifiuto dell’acquisto, o comunque di mancato saldo del prezzo nei termini in cui esso è dovuto, la cauzione verrà definitivamente trattenuta a titolo di penale, ferma restando l’eventuale ulteriore responsabilità della parte aggiudicataria ex 587 cpc. (ove la successiva aggiudicazione del lotto avvenga ad un prezzo inferiore alla somma tra il prezzo di aggiudicazione e la cauzione come sopra trattenuta a titolo di penale, la parte aggiudicataria sarà tenuta a versare la differenza).

La vendita è **partecipabile telematicamente**, tramite il sito web www.astetelematiche.it **in modo continuativo dalle ore 12:00 del giorno 10 novembre 2026 alle ore 12:00 del giorno 17 novembre 2026**, mediante formulazione di offerta irrevocabile di acquisto, **previa registrazione gratuita** al sito www.astetelematiche.it invio a mezzo pec all’indirizzo offertapvp.dgsia@giustiziacert.it della domanda di partecipazione (debitamente compilata e firmata) che si trova come documento allegato alla scheda di vendita del lotto e versamento della cauzione pari al 10% del prezzo offerto.

Ogni informazione più specifica sulle modalità di partecipazione alla vendita e di svolgimento della stessa è comunque reperibile nelle “Istruzioni per i Delegati alle Vendite”, nella sezione dedicata alla vendita telematica, reperibile al seguente indirizzo del sito internet del Tribunale di Livorno: https://www.tribunale.livorno.it/documentazione/D_111841.pdf

Disposizioni Generali:

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;
- visionare gli immobili oggetto di vendita utilizzando l’apposito sistema di prenotazione presente nelle schede di pubblicità del lotto, ovvero inviando specifica richiesta al Custode Giudiziario

all'indirizzo e-mail in precedenza indicato. In ogni caso, nella richiesta, l'interessato dovrà indicare il proprio nome, cognome, indirizzo e-mail e numero di telefono;

- 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 dalle relazioni di stima nonché, per i terreni, anche dal Certificato di Destinazione Urbanistica, che vengono pubblicati in forma anonima unitamente al presente avviso e che ciascun interessato ha l'**obbligo** di esaminare, nonché dalle informazioni che saranno rilasciate dal professionista delegato.

Si precisa inoltre:

a. 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 avviene a corpo e non a misura, ed eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, senza essere soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità che è per legge esclusa in caso di vendita giudiziaria, così come non potrà essere revocata per alcun motivo attinente allo stato dell'immobile.

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, le spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore esecutato, 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;

b. che 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;

c. che 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; le spese di tale regolarizzazione resteranno a carico della parte aggiudicataria che, ove non presenti la sanatoria o questa risulti non presentabile, sempre a proprie cura e spese dovrà riportare l'immobile al suo stato legittimo;

d. che 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;

e. che qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il custode procederà alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo o con titolo non opponibile alla procedura, con spese a carico della procedura;

f. che 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.

g. che la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali.

h. che 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;

i. che le informazioni di carattere tecnico circa lo svolgimento della gara saranno fornite dal delegato alla vendita.

j. oltre al prezzo offerto, l'aggiudicatario dovrà corrispondere, contestualmente al saldo del prezzo, anche gli oneri tributari normalmente facenti carico all'acquirente, nella misura che verrà comunicata dal professionista Delegato successivamente alla avvenuta aggiudicazione, nonché una quota parte del compenso di quest'ultimo ai sensi del D.M. 227/2015.

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, li 27 luglio 2026

Il professionista Delegato
Avv. Giuliana Giuliano