

Avv. Daniele Moroni
Corso Matteotti 136 – 57023 CECINA (LI)
Tel. 0586 684849
Email: d.moroni@legaliincecina.it

TRIBUNALE DI LIVORNO
PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 139/2025
DATA ASTA: 19/11/2026 ORE 11.00

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

LOTTO 1

Comune: Livorno (LI)

Indirizzo: via Cecconi al civico n. 63.

Categoria: fondo ad uso commerciale

Descrizione: Diritto di piena proprietà di un fondo ad uso commerciale posto al piano terra e ubicato nel Comune di Livorno alla via Cecconi n.c. 63. Il fondo è composto da ampio locale principale ad uso commerciale, di forma pressoché rettangolare con all'interno ricavato un box in alluminio anodizzato e con sviluppo prevalentemente longitudinale; locale accessorio retrostante, destinato ad ufficio; un servizio igienico (W.C.) interposto tra il primo vano ed il vano retrostante; un piccolo ripostiglio ricavato nel sottoscala, posto in aderenza al corpo principale attestante sulla strada; una piccola corte esclusiva tergale. Il fondo misura una superficie totale catastale di 59 mq. L'altezza interna del vano principale lato strada è di 3.00 mt mentre il WC ed il locale sul retro misurano un'altezza di 2,80 mt. E' compresa la quota proporzionale sulle parti comuni dell'intero edificio, così come determinate dall'art 1117 del CC.

Dati Catastali: L'unità immobiliare è censita al Catasto Fabbricati di seguito identificata: foglio 27 di Livorno - particella 161 sub 602 cat. C/1 – cl. 12a – cons. 39 mq – S.cat. 59 mq – rend. € 1.679,83

Conformità edilizia e catastale: Come riportato nella perizia di stima, la planimetria catastale non è conforme allo stato di fatto in quanto sussistono incoerenze rilevanti tali da influire sulla consistenza e sulla categoria e quindi sul calcolo della rendita catastale, e dare di conseguenza luogo all'obbligo di presentazione di una nuova planimetria. Dal punto di vista urbanistico sono emerse incongruenze tra lo stato di fatto e lo stato legittimo. In particolare, è stato riscontrato che, all'interno del vano principale prospiciente la pubblica via, è stato realizzato un ulteriore vano mediante struttura leggera in alluminio anodizzato e tamponamenti vetrati. Tale manufatto risulta privo dei requisiti di aerazione ed illuminazione naturale diretta, e pertanto può essere destinato esclusivamente (ripostiglio/locale deposito). ad uso accessorio. In relazione a tale destinazione, l'intervento appare suscettibile di regolarizzazione mediante presentazione di CILA in sanatoria (c.d. CILA tardiva), ai sensi del D.P.R. 380/2001 e della L.R. Toscana n. 65/2014, con corresponsione della relativa sanzione amministrativa prevista dalla normativa vigente. Nella perizia di stima sono indicate le spese per le pratiche tecniche sia urbanistiche che catastali necessarie.

Diritto oggetto di vendita: proprietà 1/1.

Disponibilità del bene: occupato dalla esecutata.

Prezzo base di vendita: Euro 36.000,00 (trentaseimila/00) (valore stimato in perizia Euro 44.000,00).

Offerta minima: Euro 27.000,00 (ventisettemila/00) (75% del prezzo base).

L'offerta è valida se contiene un prezzo pari o superiore a Euro 27.000,00 (ventisettemila/00) (offerta minima).

Rilancio minimo: Euro 1.000,00 (mille/00).

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

Custode Giudiziario: Istituto Vendite Giudiziarie, tel 050/554790, mail ivglivorno@astagiudiziaria.com, pec ivglivorno@pec.it.

Professionista Delegato: Avv. Daniele Moroni, con studio in Cecina (LI), Corso Matteotti 136, tel 0586/684849, mail: d.moroni@legaliincecina.it

Gestore della vendita telematica: Astalegale.net S.p.A. (sito internet: www.spazioaste.it, tel: 02 800 300 11 mail: garaimmobiliare@astalegale.net)

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

IBAN del conto corrente 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" senza ulteriori specificazioni di dati identificativi della procedura.

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, il bonifico dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta.

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: ore 12.00 del 18/11/2026

Data e ora di inizio delle operazioni di vendita: ore 11.00 del 19/11/2026

Termine finale della fine della vendita telematica: ore 12.00 del 26/11/2026

Eventuale 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.

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"

LOTTO 2

Comune: Livorno (LI)

Indirizzo: via Pietro Colletta n. civico 24/A

Categoria: locali autorimessa

Descrizione: Le unità immobiliari oggetto di esecuzione, ricomprese nel Lotto n. 2, sono ubicate nel Comune di Livorno, in via Pietro Colletta n. civico 24/A, al piano seminterrato di un più ampio fabbricato condominiale. I due locali autorimessa risultano ubicati sul lato destro dello stesso, identificabili come il quarto ed il quinto box procedendo da destra verso sinistra oltre al locale ripostiglio della superficie catastale di 5 mq che prende accesso da un corridoio comune a mezzo di porta in lamiera. L'accesso al piano seminterrato avviene mediante rampa carrabile che conduce allo spazio comune di manovra.

Le suddette unità risultano tra loro comunicanti mediante apertura praticata sulla parete divisoria interna. Entrambi i locali presentano forma rettangolare e identica consistenza dimensionale, con superficie interna netta pari a circa mq 16 ciascuno, corrispondente ad una superficie lorda di circa mq 18, ed altezza interna pari a m 2,50. L'accesso ai box avviene direttamente dallo spazio comune di manovra tramite porte basculanti in lamiera zincata. Dal punto di vista costruttivo e delle finiture: la pavimentazione è in calcestruzzo; le pareti perimetrali sono realizzate in blocchi di cemento lasciati a vista; il solaio di copertura è costituito da elementi prefabbricati anch'essi a vista. I locali risultano dotati esclusivamente di impianto elettrico, realizzato con canalizzazioni in tubazione in PVC a vista. Si evidenzia infine che i due box, unitamente al locale ripostiglio risultano allacciati ad un unico contatore per la fornitura di energia elettrica.

Dati Catastali: Le unità immobiliari censite al Catasto Fabbricati di seguito identificate:

- foglio 32 di Livorno Part. 1526 sub 663 (autorimessa 1) cat. C/6 – cl. 7a – cons. 16 mq – Scat. 18 mq – rend. € 64,45
- foglio 32 di Livorno Part. 1526 sub 664 (autorimessa 2) cat. C/6 – cl. 7a – cons. 16 mq – Scat. 18 mq – rend. € 64,45
- foglio 32 di Livorno Part. 1526 sub 647 (magazzino) cat. C/2 – cl. 8a – cons. 5 mq – Scat. 6 mq – rend. € 19,88

Conformità edilizia e catastale: Come riportato nella perizia di stima, le planimetrie catastali sono conformi allo stato di fatto in quanto non sussistono incoerenze rilevanti tali da influire sulla consistenza e sulla categoria e quindi sul calcolo della rendita catastale, e dare di conseguenza luogo all'obbligo di presentazione di una nuova planimetria. Non sono emerse incongruenze significative tra lo stato di fatto e lo stato legittimo desumibile dai titoli edilizi richiamati al paragrafo precedente. Le modeste difformità riscontrate, per natura, entità e carattere meramente esecutivo, risultano riconducibili alla

fattispecie delle tolleranze costruttive di cui all'art. 34-bis del D.P.R. 380/2001; pertanto, le stesse non configurano violazioni urbanistico-edilizie rilevanti, né incidono sulla determinazione dello stato legittimo delle porzioni

Diritto oggetto di vendita: proprietà 1/1.

Disponibilità del bene: occupato dall'esecutato

Prezzo base di vendita: Euro 27.000,00 (ventisettemila/00) (valore stimato in perizia Euro 32.000,00).

Offerta minima: Euro 20.250,00 (ventimiladuecentocinquanta/00) (75% del prezzo base).

L'offerta è valida se contiene un prezzo pari o superiore a Euro 20.250,00 (ventimiladuecentocinquanta/00) (offerta minima).

Rilancio minimo: Euro 1.000,00 (cinquemila/00).

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

Custode Giudiziario: Istituto Vendite Giudiziarie, tel 050/554790, mail ivglivorno@astagiudiziaria.com, pec ivglivorno@pec.it.

Professionista Delegato: Avv. Daniele Moroni, con studio in Cecina (LI), Corso Matteotti 136, tel 0586/684849, mail: d.moroni@legaliincecina.it

Gestore della vendita telematica: Astalegale.net S.p.A. (sito internet: www.spazioaste.it, tel: 02 800 300 11 mail: garaimmobiliare@astalegale.net)

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

IBAN del conto corrente 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" senza ulteriori specificazioni di dati identificativi della procedura.

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, il bonifico dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta.

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: ore 12.00 del 18/11/2026

Data e ora di inizio delle operazioni di vendita: ore 11.00 del 19/11/2026

Termine finale della fine della vendita telematica: ore 12.00 del 26/11/2026

Eventuale 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.

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"

Disposizioni Comuni ad entrambi i lotti

Ogni ulteriore informazione (destinazione urbanistica, regolarità edilizia, ecc.) è desumibile dalla relazione di stima, che ciascun interessato ha l'obbligo di esaminare, e dalle informazioni rilasciate dal professionista delegato.

La partecipazione alla vendita implica: la lettura integrale della relazione peritale, dei relativi allegati e integrazioni; l'accettazione incondizionata di quanto contenuto dell'avviso di vendita, nel regolamento di partecipazione e nei suoi allegati; la dispensa degli organi della procedura dal rilascio della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza e dell'attestato di certificazione energetica.

In ogni caso si rende noto :

- a) La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte pertinenze, accessioni, ragioni e azioni, servitù attive e passive.
- b) Il bene è venduto libero da iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di pignoramenti; eventuali iscrizioni/trascrizioni esistenti al momento della vendita saranno cancellate a cura e spese della procedura.
- c) L'eventuale liberazione dell'immobile, se occupato dal debitore o da terzi senza titolo opponibile, sarà effettuata ai sensi dell'art. 560 c.p.c..
- d) Ogni onere fiscale e/o tributario derivante dalla vendita è a carico dell'aggiudicatario.
- e) La vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di superficie non daranno diritto a risarcimenti, indennità o riduzioni del prezzo.
- f) La vendita forzata non è soggetta alla garanzia per vizi o mancanza di qualità e non può essere revocata; eventuali vizi, difformità, oneri (urbanistici, di adeguamento impianti, spese condominiali anno in corso e precedente, ecc.), anche se occulti o non evidenziati in perizia, non danno luogo a risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosene tenuto conto nella valutazione.
- g) Per immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario può eventualmente ricorrere alla disciplina di cui all'art. 40 l. 47/1985 come integrato dall'art. 46 DPR 380/2001, presentando domanda di sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.
- h) Non si procede alla cancellazione di eventuali sequestri penali né delle domande giudiziali, per le quali occorre rivolgersi al giudice competente.
- i) Il custode, se non esentato dall'aggiudicatario, procederà alla liberazione dell'immobile ove occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura.
- j) L'elaborato peritale è disponibile sul sito www.astegiudiziarie.it ed è onere degli offerenti prenderne adeguata conoscenza.
- k) La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere visure ipotecarie e catastali.
- l) Informazioni tecniche sulle modalità di presentazione delle offerte e sullo svolgimento della gara saranno fornite dal gestore della vendita telematica e dal delegato alla vendita.
- m) In caso di plurime offerte ammissibili, la gara avrà luogo nella forma della vendita sincrona con modalità telematiche indicate nell'ordinanza di vendita; si procederà a gara sull'offerta più alta.
- n) Le vendite si svolgono con modalità asincrona mediante rilanci in un determinato lasso temporale, con termine alle ore 12:00 del settimo giorno successivo all'avvio della gara, con il già citato meccanismo di prolungamento automatico di 15 minuti in caso di offerte finali.
- o) L'aggiudicatario, unitamente al versamento del saldo prezzo, dovrà rendere la dichiarazione di cui all'art. 585, ultimo comma, c.p.c. (resa ai sensi dell'art. 22 d.lgs. 231/2007), condizione necessaria per il decreto di trasferimento, a pena di revoca dell'aggiudicazione; il modello è reso disponibile sul sito del Tribunale

Cecina, 31/08/2026

Il Professionista Delegato
Avv. Daniele Moroni