SMART CONSULTING STUDIO ASSOCIATO DI CONSULENZA COMMERCIALE, TRIBUTARIA, AZIENDALE E DEL LAVORO
Corso Italia 78-80, Piombino (LI)
info@smartconsultingstudio.com
Telefono 388/8292457

TRIBUNALE DI LIVORNO
PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 221/2023
DATA ASTA: VENERDÌ 8 GENNAIO 2027 ORE 09,30
MODALITÀ DELL'ASTA: VENDITA TELEMATICA ASINCRONA
(I ESPERIMENTO IN ESECUZIONE DELL'ORDINANZA DI DELEGA DEL 15/10/2026)

LOTTO UNICO
Comune: Livorno (LI)
Indirizzo: Largo Mercato Ortofrutticolo n. 21 piano quarto, interno n. 7
Categoria: Residenziale - più precisamente appartamento

Stato di fatto:

- ESITENZA ABUSI EDILIZI: La perizia redatta dal Tecnico nominato dal Tribunale riporta (a pagina 3) che non sono stati rilevati abusi edilizi.
- CAUSE OSTATIVE ALLA VENDITA: La perizia redatta dal Tecnico nominato dal Tribunale riporta (a pagina 3) che non sono state rilevate cause ostative alla vendita.
- REGOLARITA' URBANISTICA ED EDILIZIA: In merito a tale punto si rinvia a quanto riportato nella perizia redatta dal Tecnico nominato dal Tribunale, con particolare riferimento a pagina 10 di detto documento, dal quale risulta che non siano state riscontrate difformità edilizie soggette a necessità di sanatoria.
- REGOLARITA' CATASTALE: La perizia precisa che lo stato di fatto rilevato risulta conforme alla planimetria catastale depositata agli atti e che i dati catastali consentono la voltura automatica connessa alla trascrizione del decreto di trasferimento

Descrizione estesa: IMMOBILE ABITATIVO: Quota di proprietà pari a 1/1 di appartamento per civile abitazione ubicato in Livorno, Largo Mercato Ortofrutticolo n. 21, al piano quarto di edificio plurifamiliare, con accesso dalla pubblica via tramite ingresso e vano scala condominiali, composto da ingresso/disimpegno, soggiorno con balcone, cucina con balcone verandato, due camere, bagno e ripostiglio. La superficie utile dell'unità immobiliare è complessivamente pari a mq. 80,61, oltre a mq. 6,34 di balcone e mq 3,31 di balcone verandato. Una descrizione più dettagliata dell'immobile è riportata a pagina 14 della perizia redatta dal CTU nominato dal Tribunale a cui si rinvia.
Il bene è dotato di A.P.E. emesso in data 04/12/2019, classe energetica G.
Non sono state reperite certificazioni di conformità degli impianti ai sensi del D.M. 37/2008.

Dati catastali: Catasto Fabbricati del Comune di Livorno foglio 8, particella 744, subalterno 8. Il cespite è classificato in categoria A/2, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita catastale 823,75 euro;

Diritto oggetto di vendita: Proprietà.

Disponibilità del bene: Occupato dal Debitore esecutato. Dalla perizia redatta dal CTU nominato da Tribunale emerge che *"L'immobile risulta occupato dal debitore, che lo utilizza come propria abitazione. Lo stesso immobile è libero da contratti di locazione e titoli opponibili alla procedura*". Si precisa che sarà onere del Custode della Procedura liberare l'immobile.

Oneri Condominiali risultanti dalla Perizia: alla data della relazione peritale risultavano debiti condominiali complessivi pari a Euro 3.036,12, di cui Euro 2.138,36 riferiti agli ultimi due anni di esercizio antecedenti la data della perizia.

Il valore del bene stimato nella perizia redatta dal tecnico nominato dal Tribunale risulta essere pari euro 91.830,00 (novantunmilaottocentotrenta/00).

Il prezzo base di vendita: euro 51.654,38 (cinquantunmilaseicentocinquantaquattro/38), determinato mediante riduzione del 25% del prezzo base dell'esperimento deserto del 05/12/2025, ai sensi dell'ordinanza del G.E. del 15/10/2026.

L'offerta minima: euro 38.740,79 (trentottomilasettecentoquaranta/79), pari al 75% del nuovo prezzo base di vendita, con arrotondamento al centesimo.
L'offerta presentata è valida se contiene un prezzo pari o superiore a euro 38.740,79 (offerta minima).

Rilancio minimo: Euro 2.000,00.

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

Custode Giudiziario: Istituto Vendite Giudiziarie, numero telefono 050/554790, indirizzo e-mail ivglivorno@astagiudiziaria.com

Professionista Delegato: dott. Gabriele Martellucci, numero telefono 388/8292457, indirizzo e-mail martellucci@smartconsultingstudio.com

Gestore della vendita telematica: Aste Giudiziarie in Linea S.p.A, indirizzo del sito Internet www.astetelematiche.it, numero telefono 0586/20141, indirizzo e-mail vendite@astegiudiziarie.it

Modalità di pagamento e IBAN sul quale versare la cauzione: L'offerente deve versare a titolo di cauzione una somma pari o superiore al dieci per cento del prezzo offerto. Il versamento deve avvenire esclusivamente a mezzo di bonifico bancario accreditato sul così detto "*conto corrente cauzioni*" avente quale intestatario il Tribunale di Livorno.

Tale conto corrente ha numero IBAN: 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)

AVVERTENZA SUL SALDO PREZZO: il conto corrente cauzioni è utilizzabile esclusivamente per il versamento della cauzione. Il saldo del prezzo e le spese dovranno essere versati sul conto intestato alla procedura che sarà comunicato dal Professionista Delegato all'aggiudicatario.

Si precisa che, ai fini del corretto versamento della cauzione quanto di seguito:

- 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 effettuato deve essere unico (un solo bonifico per l'intero importo versato a titolo di cauzione) ed effettuato esclusivamente mediante prelievo da conto corrente (ovvero il denaro versato a titolo di cauzione deve essere depositato su un conto corrente e da lì va effettuato il bonifico). Non è consentito, cioè, che il bonifico sia effettuato con utilizzo di contanti portati allo sportello bancario o postale;
- Il bonifico, a mezzo del quale viene versata la cauzione, deve riportare **la causale** "***VERSAMENTO CAUZIONE***" senza ulteriori specificazioni di dati identificativi della Procedura (né numero né anno di ruolo);
- Il bonifico cauzionale dovrà essere disposto in tempo utile affinché il relativo accredito sul conto cauzioni sia verificabile entro il momento dell'esame delle offerte dell'08/01/2027, ore 09,30. In mancanza di accredito l'offerta sarà dichiarata inammissibile.

Termine per la presentazione delle offerte: 07/01/2027 ore 12,00

Inizio (data e ora) delle operazioni di vendita telematica e dell'eventuale gara: 08/01/2027 ore 09,30

Termine finale ordinario dell'eventuale gara telematica: 15/01/2027 ore 12,00 (salvo prolungamenti automatici).

Eventuale previsione del prolungamento della gara: Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 (quindici) minuti prima del predetto termine finale della vendita telematica, 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.

Saldo prezzo e oneri accessori: l'aggiudicatario dovrà versare il prezzo di aggiudicazione, dedotta la cauzione, nonché le spese e gli oneri accessori, entro il termine massimo di 120 giorni dalla data di aggiudicazione ovvero entro il minor termine indicato nell'offerta; il termine non è prorogabile.

Spese di trasferimento: le spese di trasferimento, comprese le spese di trascrizione e voltura e le imposte dovute, sono a carico dell'aggiudicatario; il relativo importo sarà determinato dal Professionista Delegato e liquidato dal Giudice dell'Esecuzione secondo quanto previsto dall'ordinanza di delega.

Il Professionista Delegato alla vendita
Dott. Gabriele Martellucci



SMART CONSULTING STUDIO ASSOCIATO DI CONSULENZA COMMERCIALE, TRIBUTARIA, AZIENDALE E DEL LAVORO
Corso Italia 78-80, Piombino (LI)
info@smartconsultingstudio.com
Telefono 388/8292457

ULTERIORI INFORMAZIONI

Tutti 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.
Inoltre, ai sensi di quanto disposto dal Tribunale di Livorno si informa:
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 è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;
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;
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, 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. 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. le informazioni di carattere tecnico circa lo svolgimento della gara saranno fornite dal delegato alla 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"

Il Professionista Delegato alla vendita
Dott. Gabriele Martellucci