TRIBUNALE DI LIVORNO

Procedura Esecutiva Immobiliare n. 148/2025

Data asta: dalle ore 10:00 del 11 febbraio 2027 alle ore 12:00 del 18 febbraio 2027

Vendita telematica asincrona
***(I° tentativo di vendita*)**

LOTTO 1

Comune: Livorno (LI)

Indirizzo: Viale Giacomo Leopardi n. 18, interno 2 – piano terra e primo

Categoria: Capannone

Descrizione: piena proprietà di porzione di capannone posto ai piani terra e primo di un edificio condominiale di due piani fuori terra, privo di ascensore, con annessa corte esclusiva di mq 30,60 circa. L'unità è composta al piano terra da due locali ad uso magazzino e servizio igienico (antibagno e bagno) e, al piano primo, raggiungibile tramite scala metallica interna, da due locali ad uso ufficio. Vi si accede percorrendo la via interna condominiale che si diparte da Viale Leopardi. Superficie esterna lorda: mq 90,74 circa al piano terra e mq 40,57 circa al piano primo; superficie commerciale complessiva di mq 134,37 circa. È compresa la quota di comproprietà sulle parti, impianti e servizi condominiali di uso comune (12,039/1000), tra cui le vie interne di circolazione.

Dati catastali: Catasto Fabbricati del Comune di Livorno, Foglio 11, Particella 624, Sub. 648, Cat. D/8, Rendita catastale euro 1.372,00.

Diritto oggetto di vendita: Piena proprietà per la quota di 1/1.

Disponibilità del bene: libero da persone. All'interno del capannone sono ancora presenti documenti della società esecutata, la cui rimozione è in corso.

Prezzo base di vendita: euro 59.000,00 (cinquantanovemila/00).

Offerta minima: Euro 44.250,00 (quarantaquattromiladuecentocinquanta/00) (75% del prezzo base).

L'offerta è valida se contiene un prezzo pari o superiore all'offerta minima.

Rilancio minimo: euro 2.000,00 (duemila/00).

Cauzione minima: pari o superiore al 10% del prezzo offerto (e non del prezzo base).

LOTTO 2

Comune: Livorno (LI)

Indirizzo: Via Bonaini n. 28, interno 6 – piani secondo e terzo

Categoria: Residenziale

Descrizione: piena proprietà di appartamento per civile abitazione, interno 6, posto ai piani secondo e terzo (sottotetto) di un edificio condominiale di tre piani fuori terra oltre piano soffitte, privo di ascensore, ubicato sulla destra e sul retro per chi guarda la facciata da Via Bonaini. L'appartamento è composto al piano secondo da ingresso, corridoio centrale, camera matrimoniale, camerina, soggiorno, disimpegno e bagno, oltre piccolo bagno a quota intermedia della scala interna; al piano terzo da cucina con zona cottura, ampio disimpegno, due locali soffitta ad uso ripostiglio e terrazza a tasca. Superficie commerciale di mq 138,50 circa. È compresa la quota di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio.
Dati catastali: Catasto Fabbricati del Comune di Livorno, Foglio 28, Particella 155, Sub. 9, Cat. A/2, Classe 3, Consistenza 7 vani, Superficie catastale mq 166, Rendita catastale euro 1.048,41.
Diritto oggetto di vendita: Piena proprietà per la quota di 1/1.
Disponibilità del bene: l'immobile è occupato dalla debitrice esecutata, che vi abita con il proprio nucleo familiare. Dopo l'aggiudicazione, l'ordine di liberazione sarà emesso e attuato dal custode a spese della procedura, salvo esonero dell'aggiudicatario.
Prezzo base di vendita: euro 157.000,00 (centocinquantasettemila/00).
Offerta minima: Euro 117.750,00 (centodiciassettemilasettecentocinquanta/00) (75% del prezzo base).
L'offerta è valida se contiene un prezzo pari o superiore all'offerta minima.
Rilancio minimo: euro 3.000,00 (tremila/00).
Cauzione minima: pari o superiore al 10% del prezzo offerto (e non del prezzo base).

LOTTO 3
Comune: Livorno (LI)
Indirizzo: Via Alfredo Ascoli n. 45, interno 9 – piano quinto
Categoria: Residenziale – NUDA PROPRIETÀ
Descrizione: **nuda proprietà** (con usufrutto in capo a un terzo – v. avvertenze che seguono) di appartamento per civile abitazione, interno 9, posto al piano quinto di un edificio condominiale di otto piani fuori terra dotato di ascensore, sulla sinistra per chi guarda la facciata da Via Ascoli, composto da ingresso e corridoio centrale, cucina con piccolo ripostiglio, soggiorno, disimpegno, bagno e due camere, di cui una con veranda; con ripostiglio accessorio al piano ottavo e posto auto scoperto di proprietà esclusiva nella corte condominiale. Superficie commerciale di mq 87,60 circa. È compresa la quota di comproprietà sulle parti comuni (13,17/1000), tra cui la quota dell'alloggio del portiere condominiale.

Dati catastali: Catasto Fabbricati del Comune di Livorno:

- Appartamento: Foglio 41, Particella 1272, Sub. 58, Cat. A/2, Classe 4, Consistenza 7 vani, Superficie catastale mq 90, Rendita catastale euro 1.229,17;
- Posto auto scoperto: Foglio 41, Particella 1272, Sub. 653, Cat. C/6, Classe 1, Consistenza mq 12, Superficie catastale mq 10, Rendita catastale euro 9,92.

Diritto oggetto di vendita: Nuda proprietà per la quota di 1/1. L'usufrutto vitalizio sull'intero lotto spetta al coniuge del debitore esecutato (di anni 67 alla data della perizia), non è oggetto di pignoramento né di vendita ed è opponibile alla procedura e all'aggiudicatario. L'aggiudicatario acquisterà quindi la sola nuda proprietà e conseguirà la piena proprietà soltanto all'estinzione dell'usufrutto.

Disponibilità del bene: l'immobile è occupato, ad uso abitativo, dall'usufruttuaria, titolare di diritto reale di godimento opponibile alla procedura, unitamente al debitore esecutato (nudo proprietario). Il Giudice dell'Esecuzione, con provvedimento del 18/09/2026, non ha emesso ordine di liberazione: **il bene non verrà liberato e l'usufruttuaria avrà diritto di abitarlo fino all'estinzione del proprio diritto di usufrutto.**

AVVERTENZE SPECIFICHE PER IL LOTTO 3 – DOMANDE GIUDIZIALI TRASCRITTE E FORMALITÀ NON CANCELLABILI

Come disposto dal Giudice dell'Esecuzione con ordinanza del 18/09/2026, che ha richiesto all'esperto l'aggiornamento della perizia, si porta all'attenzione degli interessati quanto segue. Il debitore esecutato ha acquistato la nuda proprietà del lotto (e il coniuge l'usufrutto) con atto di permuta con conguaglio del 09/01/2018 a rogito Notaio Marina Pesarin (Rep. n. 24.104), trascritto a Livorno il 15/01/2018 al n. 498 di Reg. Part., cedendo in cambio un altro immobile. Su tale atto gravano le seguenti vicende giudiziarie:

- Domanda giudiziale di revocatoria (revoca atti soggetti a trascrizione) proposta da un creditore del debitore esecutato e trascritta a Livorno il 30/12/2022 al n. 23937 di Reg. Gen. e n. 17013 di Reg. Part., cioè in data anteriore alla trascrizione del pignoramento (29/09/2025). La domanda è stata rigettata in primo grado dal Tribunale di Livorno e accolta dalla Corte d'Appello di Firenze, che ha dichiarato l'atto di permuta inefficace nei confronti del creditore attore; il giudizio, per quanto noto, pende dinanzi alla Corte di Cassazione. Come rilevato dal G.E., l'eventuale accoglimento definitivo della revocatoria determina un'inefficacia relativa dell'atto, limitata alle parti in causa.
- Domanda giudiziale di risoluzione del contratto di permuta (per evizione) proposta dagli originari permutanti, danti causa del debitore esecutato, condizionata all'esito definitivo sfavorevole del giudizio revocatorio, con la quale si chiede la risoluzione della permuta e

la restituzione dei beni trasferiti e del conguaglio; la domanda è stata trascritta a Livorno il 23/02/2026 al n. 3045 di Reg. Gen. e n. 2076 di Reg. Part., cioè successivamente alla trascrizione del pignoramento. Il G.E. ha richiamato gli artt. 1458, comma 2, e 2652, comma 1, n. 1, c.c., in base ai quali la sentenza di accoglimento non pregiudica i diritti acquistati dai terzi in base ad atto trascritto anteriormente alla trascrizione della domanda.

- Annotazione n. 450 di Reg. Part. del 04/03/2026, a margine della trascrizione dell'atto di provenienza (n. 498 del 15/01/2018), per avvenuta trascrizione della domanda giudiziale.

Le suddette formalità (domanda giudiziale n. 17013 del 30/12/2022, domanda giudiziale n. 2076 del 23/02/2026 e annotazione n. 450 del 04/03/2026) **NON saranno cancellate con il decreto di trasferimento** e resteranno a carico dell'aggiudicatario; con il decreto di trasferimento saranno cancellate soltanto la trascrizione del pignoramento (n. 11869 del 29/09/2025) e, per quanto di ragione, l'ipoteca giudiziale n. 1309 del 09/05/2019.

Gli interessati sono pertanto invitati a leggere con particolare attenzione la perizia di stima e a valutare, se del caso con l'assistenza di un legale di fiducia anche attraverso l'acquisizione di visure aggiornate, gli effetti che l'esito dei giudizi pendenti potrebbe avere sul diritto acquistato. La procedura non presta alcuna garanzia circa l'esito di tali giudizi; resta fermo quanto previsto dagli artt. 2921 e 2922 c.c. in materia di evizione e di esclusione della garanzia per vizi nella vendita forzata.

Prezzo base di vendita: euro 73.000,00 (settantatremila/00).

Offerta minima: Euro 54.750,00 (cinquantaquattromilasettecentocinquanta/00) (75% del prezzo base).

L'offerta è valida se contiene un prezzo pari o superiore all'offerta minima.

Rilancio minimo: euro 2.000,00 (duemila/00).

Cauzione minima: pari o superiore al 10% del prezzo offerto (e non del prezzo base).

oo0oo

Custode Giudiziario e Professionista Delegato alla Vendita: Dott.ssa Laura Baldoni, Via delle Cateratte n. 90/6 – 57122 Livorno, Telefono: 0586/896090, pec: laurabaldoni@lamiapec.it (soggetto a cui rivolgersi per informazioni e per la visita degli immobili).

Gestore della vendita telematica: Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a. tramite il portale www.astetelematiche.it, Tel: 0586/20141, email: info@astegiudiziarie.it.

IBAN del conto corrente sul quale versare la cauzione: L'offerente dovrà versare a titolo di cauzione una somma pari al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite un unico bonifico bancario sul conto intestato al "Tribunale di Livorno" il cui IBAN è:
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)
Le somme versate a titolo di cauzione dovranno essere obbligatoriamente depositate su un conto corrente e dal bonifico dovrà risultare il codice IBAN del conto corrente dell'offerente sul quale è stato addebitato il versamento.
Causale da indicare per l'effettuazione del bonifico: "Versamento cauzione" (N.B. senza ulteriori specificazioni di dati identificativi della procedura: né numero né anno di ruolo)
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 presentata entro le ore 12:00 del giorno 10 febbraio 2027 (giorno antecedente a quello fissato nell'avviso per l'udienza di vendita telematica).
Data e ora di inizio delle operazioni di vendita: ore 10:00 del 11 febbraio 2027.
Termine finale della vendita telematica: ore 12:00 del 18 febbraio 2027, salvo prolungamento.
Eventuale previsione del prolungamento della gara: Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi quindici minuti di gara, il termine finale sarà prolungato automaticamente di quindici minuti per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci, e così di seguito, con ulteriori eventuali prolungamenti, fino alla 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.

L'acquisto avverrà nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova al momento della consegna, con le relative pertinenze, accessori, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, domande giudiziali trascritte e non cancellabili (come specificato per il lotto 3), senza alcuna garanzia per vizi, mancanza di qualità e/o irregolarità urbanistiche, a corpo e non a misura.

Per gli oneri condominiali si rinvia alla perizia di stima; si ricorda che, ai sensi dell'art. 63, comma 4, disp. att. c.c., l'aggiudicatario è obbligato in solido con il debitore al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente.

Tutte le informazioni ed i costi stimati per l'eliminazione delle eventuali irregolarità urbanistiche e catastali, nonché ogni ulteriore informazione (tra cui: destinazione urbanistica, regolarità edilizia, trascrizioni non cancellabili ecc.) è desumibile dalla relazione di stima, come aggiornata dall'esperto stimatore su disposizione del Giudice dell'Esecuzione, allegata al presente Avviso di vendita, che ciascun interessato ha l'obbligo di esaminare, nonché dalle informazioni che saranno rilasciate dal custode giudiziario e professionista delegato. Per il relativo dettaglio si rinvia alla lettura della perizia di stima.

Per tutto quanto non previsto nel presente avviso si rinvia all'ordinanza di vendita pubblicata unitamente al presente avviso e alla perizia di stima, e alle vigenti norme di legge.

Livorno, 3 novembre 2026

Il Professionista Delegato alla Vendita
Dott.ssa Laura Baldoni