

TRIBUNALE DI LIVORNO
PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 137/2023
DATA ASTA: 26 SETTEMBRE 2025 ORE 09,30
Modalità dell'asta: Vendita telematica asincrona
(I tentativo di vendita)

LOTTO UNICO

Comune: San Vincenzo (LI)

Indirizzo: Via G. Leopardi, n. 2

Categoria: Residenziale –immobile abitativo

Stato di fatto:

Dalla perizia redatta dal Tecnico nominato dal Tribunale a cui si rinvia per una completa ed esaustiva trattazione risulta (pagina 3):

- LO STATO DI CONSERVAZIONE E MANUTENZIONE: “Il fabbricato si presenta in buone condizioni di manutenzione”
- GLI IMPIANTI TECNOLOGICI: “Non sono rilevabili certificazioni”.
- LE FINITURE: “Finiture di tipo commerciale, pareti ad intonaco, infissi esterni in legno/alluminio/pvc colore bianco”.

Dalla perizia redatta dal Tecnico nominato dal Tribunale a cui si rinvia per una completa ed esaustiva trattazione risulta (pagina 6 e 7):

- CONFORMITA' EDILIZIA: “Non è stato possibile disporre di eventuali pratiche edilizie riguardanti l'immobile. Considerata la preesistenza volumetrica, eventuali difformità prettamente interne potranno senz'altro essere considerate di lieve entità e facilmente regolarizzabili”.
- CONFORMITA' CATASTALE: “L'immobile risulta conforme”.
- CONFORMITA' URBANISTICA: “L'immobile risulta conforme”
- CONFORMITA' TECNICO/IMPIANTISTICA: “L'immobile è da considerarsi non conforme ma regolarizzabile”.

Descrizione estesa:

- IMMOBILE ABITATIVO posto nel Comune di San Vincenzo (LI), Via G. Leopardi n. 2, piano T-1, int. 2.
L'appartamento è posto al piano primo di una palazzina bifamigliare con locali commerciali al piano terreno. Risulta composto da ingresso in disimpegno, ripostiglio, due camere con locale wc tra loro disimpegnate, cucina-soggiorno con lato cottura e balcone, oltre a cortili esclusivi e un ripostiglio al piano terreno.
L'immobile si raggiunge tramite una scala in comune con l'altro appartamento del primo piano, attraverso il cortile esclusivo posto su Via Leopardi. Tale altra unità immobiliare gode di un diritto di passo sul cortile esclusivo. Sul retro esiste un altro cortile esclusivo e un



ripostiglio raggiungibile anch'esso grazie a un dritto di passo gravante su l'altra unità immobiliare.

Dati catastali:

- IMMOBILE ABITATIVO: Catasto Fabbricati del Comune di Livorno categoria A/2, classe 3, foglio 2, particella 3054 subalterno 4, rendita catastale € 503,55, graffata alla particella 1641.

Diritto oggetto di vendita: Proprietà.

Disponibilità del bene: Libero.

Come emerge dalla perizia di stima redatta dal CTU nominato dal Tribunale: *“L'immobile risulterebbe nella disponibilità dall'esecutata e pertanto è da considerarsi libero”*.

Prezzo base di vendita: euro **188.000,00** (centoottantottomila/00).

Si precisa che il Valore stimato nella perizia redatta dal tecnico nominato dal Tribunale risulta pari euro 188.000,00.

Offerta minima: Euro 141.000,00 (centoquarantunomila/00) (75% del prezzo base di vendita). L'offerta è valida se contiene un prezzo pari o superiore a euro **141.000,00** (centoquarantunomila/00).

Rilancio minimo: Euro 3.000,00.

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

Custode Giudiziario: ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE, numero telefono 050/554790, indirizzo e-mail ivgpisa@astagiudiziaria.com

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

Gestore della vendita telematica: Astalegale.net s.p.a., indirizzo del sito Internet www.spazioaste.it, numero telefono 02/80030021, indirizzo e-mail garaimmobiliare@astalegale.net

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”*. **Tale conto corrente ha numero IBAN: 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)

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, a mezzo del quale viene versata la cauzione, deve essere effettuato in modo tale che l’accredito delle somme sul “*conto corrente cauzioni*” abbia luogo entro il giorno precedente la data di inizio della vendita telematica. E’ quindi onere dell’offerente acquisire presso la propria banca le opportune informazioni in ordine alla tipologia e alle modalità di bonifico che garantiscano che questo sia accreditato sul conto corrente entro il giorno precedente l’inizio della vendita telematica. Qualora il giorno fissato per l’udienza di vendita telematica il Professionista Delegato non riscontri l’accredito delle somme, secondo la tempistica predetta, l’offerta sarà considerata inammissibile.

Termine per la presentazione delle offerte: 25/09/2025 ore 12,00

Inizio (data e ora) della vendita telematica: 26/09/2025 ore 09,30

Termine finale (data e ora) della vendita telematica: 03/10/2025 ore 12,00

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.

Il Professionista Delegato alla vendita
Dott. Gabriele Martellucci



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.

Il Professionista Delegato alla vendita
Dott. Gabriele Martellucci

