

**TRIBUNALE DI LIVORNO**  
**PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 40/2023**  
**DATA ASTA: 28/03/2025 ORE: 12,00**  
**Modalità dell'asta: Vendita senza incanto**  
**asincrona**  
***(primo tentativo di vendita)***

**LOTTO 1**

**Comune: SAN VINCENZO (LI)**

**Indirizzo: Via Alfieri 11**

**frazione san Carlo**

**Categoria: residenziale**

**DESCRIZIONE**

Abitazione ubicata a S. Vincenzo, Fraz. S. Carlo, via Alfieri n. 11, piano terra, rialzato. L'appartamento e costituito da soggiorno-pranzo con angolo cottura, corridoio, tre vani, locale idro-sanitario, locale studio-ripostiglio, locale di sgombero, giardino. Il fabbricato di cui l'appartamento fa parte e di 2 piani fuori terra ed e costituito da 4 abitazioni, due al piano terra con ingresso a comune da via Alfieri, e due al piano primo con ingresso da via G. D'Annunzio e fa parte di un insediamento di edifici analoghi, realizzati originariamente dalla Soc. Solvay et Cie.

L'appartamento ha, tra i giardini del piano terra, una scala di ingresso a comune con l'altra abitazione del P.T.

L'appartamento e censito al Catasto Fabbricati al Foglio 13, part. 9, Sub. 1, Cat. A/4, Classe 7, Consistenza 5,5 vani, Superficie 107 mq. e Rendita Catastale €. 482,89, graffato particella 105 sub. 1 categoria A4, particella 94 a comune 10 mq.

L'unita immobiliare si presenta in buone condizioni statiche ed in condizioni di manutenzione in grado di consentire un normale uso abitativo. L'esposizione dell'abitazione e verso Nord-Est-Sud. L'altezza interna media utile e di m. 2,90, eccetto nel locale di sgombero che e m. 2,40.

Il fabbricato presenta:

- Struttura portante in muratura con solai in laterizio con travetti in calcestruzzo armato.
  - Copertura a falde inclinate a padiglione con manto in embrici in cotto, non coibentata.
  - Pareti esterne in muratura, rifinite ad intonaco.
  - Scala di ingresso, dal piano strada, ha gradini a rustico in cemento e perimetrata da parete in pietra del terrapieno del giardino lato via Alfieri. L'edificio non e dotato di ascensore.
- Nell'abitazione:
- Le pareti interne sono rifinite ad intonaco civile: quelle nel locale idro-sanitario sono rivestite con mattonelle in ceramica.
  - I pavimenti sono in cotto nella cucina, in piastrelle di graniglia nel resto dell'appartamento, in ceramica di formato medio nel locale idro-sanitario.
  - Il bagno ha rivestimenti alle pareti con piastrelle in ceramica 20x20 cm per un'altezza di 2,20 m ed e costituito da w.c, bidet, lavabo e doccia.
  - Gli infissi esterni sono in alluminio con persiane in alluminio.
  - Le porte interne sono in abete con riquadri a pannello pieno e cornici in massello.

L'appartamento e dotato di:

- Impianto elettrico
- Impianto di riscaldamento autonomo a termosifone con caldaia alimentata a GPL.
- Impianto idrico per l'adduzione di acqua fredda e calda prodotta con la caldaia.
- Impianto di distribuzione gas.

Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Non esiste la dichiarazione di conformita dell'impianto elettrico.

Non esiste la dichiarazione di conformita dell'impianto termico.

Non esiste la dichiarazione di conformita dell'impianto idrico.

Non esiste corrispondenza fra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale e quanto rappresentato nella documentazione per la richiesta di Condo Edilizio e nel titolo abilitativo sopra citato, in quanto non e rappresentata la porta interna di comunicazione tra il locale studio-ripostiglio ed il locale di sgombero.

Il condominio, costituito da 4 abitazioni, non ha un Amministratore condominiale.

**Diritto oggetto di vendita:** Proprietà

**Disponibilità del bene:** occupato dagli esecutati

**Prezzo base di vendita:** Euro centoquattromila (€ 104.000/00)  
(valore stimato in perizia Euro 129.899,00 euro centoventinovemilaottocentovnovantanove/00)

**Offerta minima:** L'offerta è valida se contiene un prezzo pari o superiore a Euro settantottomila/00 (78.000) (75% del prezzo base)

**Rilancio minimo:** Euro 2.000,00

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

**Custode Giudiziario:** ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE s.r.l. Telefono 050/554790,  
email [ivglivorno@astagiudiziaria.com](mailto:ivglivorno@astagiudiziaria.com)

**Professionista Delegato:** Avv. Leandra Ferrini cell. 3495257958 email [leandraferrini@yahoo.it](mailto:leandraferrini@yahoo.it)

**Gestore della vendita telematica:** Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a. [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it)  
telefono 0586/20141

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

\* **IBAN del conto corrente sul quale versare la cauzione:** IT05O0326814300052171922340 (IT 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"

**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: 27.3.2025 ore 12,00**
- **Data e ora di inizio delle operazioni di vendita 28.3.2025 ore 12,00**
- **Termine finale della fine della vendita telematica: .04.04.2025 ore 12,00**
- **Eventuale previsione del 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](http://www.tribunale.livorno.it) - area "Procedure esecutive immobiliari e mobiliari - Comunicati e documentazione sezione esecuzioni**

**LOTTO 2****Comune: SAN VINCENZO (LI)****Indirizzo: Via Alfieri 11****frazione san Carlo****Categoria: garage autorimessa****DESCRIZIONE**

L'autorimessa confina: Verso Nord con via Alfieri, verso Sud ed Ovest con terrapieno, verso Ovest con altra proprietà, salvo se altri e più precisi confini.

Il garage risulta in buono stato di conservazione, compatibilmente con una normale usura funzionale.

La fondazione dell'immobile è in muratura a sacco. Esposto verso Nord.

Il garage è posto nel piano sottostante il giardino, con ingresso direttamente da via Alfieri.

L'altezza interna è di m. 2,20.

Le strutture verticali sono in muratura portante, il solaio è in laterizio armato.

La copertura è piana, sottostante le aiuole ed il giardino dell'abitazione al P.T. rialzato.

Le pareti interne sono parzialmente intonacate. La pavimentazione è in battuto di cemento.

La porta esterna di ingresso è in metallo verniciato. Il fondo è dotato di impianto elettrico esterno.

Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

Il garage è censito al Catasto Fabbricati al Foglio 13, part. 105, Sub. 2, Cat. C/6, Superficie 23 mq.

Il fabbricato, e quindi l'unità immobiliare in questione, sono urbanisticamente conformi alla destinazione d'uso.

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Non vi sono parti comuni al garage e non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

**Diritto oggetto di vendita:** Proprietà 1/1**Disponibilità del bene:** libero**Prezzo base di vendita:** Euro tredicimila/00 (€ 13.000/00)

(valore stimato in perizia Euro 16.100 euro sedicimilacento/00)

**Offerta minima:** L'offerta è valida se contiene un prezzo pari o superiore a Euro novemilasettecentocinquanta/00 (€ 9.750) (75% del prezzo base)**Rilancio minimo:** Euro 1.000,00**Cauzione minima:** pari o superiore al 10% del prezzo offerto**Custode Giudiziario:** ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE s.r.l. Telefono 050/554790, email [ivglivorno@astagiudiziaria.com](mailto:ivglivorno@astagiudiziaria.com)**Professionista Delegato:** Avv. Leandra Ferrini cell. 3495257958 email [leandraferrini@yahoo.it](mailto:leandraferrini@yahoo.it)**Gestore della vendita telematica:** Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a. [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it)

telefono 0586/20141

**\* Intestatario del conto corrente sul quale versare la cauzione:** Tribunale di Livorno**\* IBAN del conto corrente sul quale versare la cauzione:** IT05O0326814300052171922340 (IT 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"

**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: 27.3.2025 ore 12,00**

- **Data e ora di inizio delle operazioni di vendita 28.3.2025 ore 12,00**
- **Termine finale della fine della vendita telematica: .04.04.2025 ore 12,00**
- **Eventuale previsione del 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](http://www.tribunale.livorno.it) - area "Procedure esecutive immobiliari e mobiliari - Comunicati e documentazione sezione esecuzioni"**