

AVVISO DI VENDITA

Tribunale di Livorno

Procedura Esecutiva Immobiliare n. 124/2022

Data asta: 11/09/2026 ore 12,00 – 18/09/2026 ore 12,00

Modalità dell'asta: Vendita telematica asincrona

(1° tentativo di vendita)

LOTTO UNO

Comune: Livorno (LI)

**Indirizzo: Viale Petrarca n. 196 – Via Maestri del Lavoro n. 7 – Via Salvo D'Acquisto n. 32
Piano Terra**

Categoria: commerciale

Descrizione estesa:

Tre fondi ad uso commerciale posti al piano terra di un maggior fabbricato costituito da otto piani fuori terra, con entrate varie da Viale Petrarca, Via Maestri del Lavoro e Via Salvo d'Acquisto, nei quali è stato realizzato un intervento di fusione delle tre unità immobiliari abbattendo i muri di confine e determinando così un unico fondo ad uso commerciale, con una diversa distribuzione degli spazi interni e la localizzazione dei servizi igienici, per una superficie convenzionale complessiva di mq. 382,50 circa, o quanti di fatto siano.

Il compendio in oggetto è così censito al Catasto Fabbricati del Comune di Livorno (LI):

Foglio 31 particella 193, subalterni:

3, categoria C/1, classe 8, consistenza mq. 176, superficie catastale mq. 202, rendita Euro 4.126,70;

5, categoria C/1, classe 8, consistenza mq. 83, superficie catastale mq. 88, rendita Euro 1.946,11;

6, categoria C/1, classe 9, consistenza mq. 102, superficie catastale mq. 109, rendita Euro 2,786,70.

Secondo le risultanze della perizia di stima il bene non è conforme sia sotto il profilo urbanistico sia sotto il profilo catastale, a causa di opere abusive dovute alla fusione dei subalterni 3, 5 e 6, con abbattimento delle pareti interne per creare un unico fondo e con diversa distribuzione degli spazi interni; mentre è dotato di attestazione di abitabilità. Si renderà, pertanto, necessaria la presentazione da parte dell'aggiudicatario di una C.I.L.A. TARDIVA, con pagamento del contributo del costo di costruzione, nonché di una variazione catastale e della nuova pratica di agibilità, oltre a spese tecniche, con un costo per la sanatoria stimato dall'esperto stimatore in complessivi Euro 16.412,75.

Secondo quanto dichiarato dall'Amministratore Condominiale, risulta per il periodo dal 1°04.2023 fino al 31.03.2024 una posizione debitoria a carico dell'esecutata di Euro 7.803,95.

L'immobile in oggetto non risulta dotato dell'attestato di prestazione energetica.

Diritto oggetto di vendita: piena proprietà.

Disponibilità del bene: occupato da terzi senza un titolo opponibile alla procedura, ma in corso di liberazione in forza dell'ordine di liberazione emesso dal Tribunale di Livorno in data 12.01.2026

Prezzo base di vendita: Euro 1.045.000,00 (unmilionezeroquarantacinquemila/00)

Offerta minima: Euro 783.750,00 (settecentoottantatremilasettecentocinquanta/00) (75% del prezzo base).

L'offerta è valida se contiene un prezzo pari o superiore ad Euro 783.750,00 (settecentoottantatremilasettecentocinquanta/00)

Il trasferimento del bene risulta soggetto a IVA.

Rilancio minimo: Euro 10.000,00 (diecimila/00)

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

LOTTO DUE

Comune: Livorno (LI)

Indirizzo: Via Grotta delle Fate n. 41, piano terra.

Categoria: commerciale

Descrizione estesa:

Fondo ad uso laboratorio artigianale posto al piano terra, denominato A/31, interno 17, all'interno di un ampio complesso immobiliare. Il fondo, della superficie complessiva calpestabile di mq. 42,16, è composto da un ampio locale di circa mq. 20,83 con soffitto di circa mt. 5, munito di due porte: una di ingresso con accesso dalla galleria condominiale del centro commerciale e l'altra di servizio di sicurezza posta sull'uscita del piazzale retrostante il centro commerciale medesimo. La zona di servizio ha un locale adibito a ripostiglio, un antibagno e un bagno di mq. 4,75.

La superficie commerciale convenzionale complessiva è di mq. 49,69 circa, o quanti di fatto siano.

Il compendio in oggetto è così censito al Catasto Fabbricati del Comune di Livorno (LI):

Foglio 47, particella 1120, subalterno 650, categoria C/3, classe 4, consistenza mq. 43, superficie catastale mq. 52, rendita Euro 219,86.

Secondo le risultanze della perizia il bene è conforme dal punto di vista urbanistico-edilizio ma non è conforme catastalmente per la diversa disposizione degli spazi interni; mentre possiede la certificazione di abitabilità. Si renderà, pertanto, necessaria la presentazione da parte dell'aggiudicatario di una variazione catastale con l'aggiornamento della planimetria allo stato di fatto, con un costo stimato dall'esperto stimatore in Euro 550,00.

L'immobile in oggetto non risulta dotato dell'attestato di prestazione energetica.

Diritto oggetto di vendita: piena proprietà.

Disponibilità del bene: libero.

Prezzo base di vendita: Euro 33.000,00 (trentatremila/00)

Offerta minima: Euro 24.750,00 (ventiquattromilasettecentocinquanta/00) (75% del prezzo base).

L'offerta è valida se contiene un prezzo pari o superiore ad Euro 24.750,00 (ventiquattromilasettecentocinquanta/00).

Il trasferimento del bene risulta soggetto a IVA.

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

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

Custode Giudiziario: Istituto Vendite Giudiziarie, Circondario dei Tribunali di Pisa Livorno Grosseto, Telefono: 050 554790; Email: ivglivorno@astagiudiziaria.com – al quale è necessario rivolgersi anche per effettuare visite agli immobili.

Professionista Delegato: Notaio Dott. Gianluigi De Paola, Telefono: 0586 881248 – 320 0344458; Indirizzo di posta elettronica: gdepaola@notariato.it;

Gestore della vendita telematica: Astalegale.net S.p.a. (Astalegale.net S.p.a.: email info@astalegale.net; numero di telefono 0362.90761)

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

IBAN 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).

Il bonifico bancario relativo alla cauzione, da effettuarsi sul cd. "conto corrente cauzioni" intestato al Tribunale di Livorno di cui sopra, con causale "versamento cauzione" (senza ulteriori specificazioni di dati identificativi della procedura: né numero né anno di ruolo), dovrà essere unico e dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica.

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: le offerte, con i documenti allegati e le ricevute di versamento della cauzione pari al 10% del prezzo offerto e del bollo, **devono essere presentate entro e non oltre le ore 12,00 del giorno 10 settembre 2026 inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia: offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.**

La vendita è fissata per il giorno 11 settembre 2026 alle ore 12,00.

In tale data si procederà alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte ed alla deliberazione sulle medesime e, eventualmente, all'avvio della gara con le modalità telematiche indicate nell'ordinanza di vendita.

In caso di plurime offerte ammissibili, la gara avrà luogo nella forma della VENDITA ASINCRONA con le modalità telematiche indicate nell'ordinanza di vendita.

Per l'ipotesi di avvio della gara tra più offerenti, si procederà a gara sull'offerta più alta.

Le vendite si svolgeranno con la modalità asincrona mediante rilanci compiuti nell'ambito di un lasso temporale, con termine alle ore 12:00 del settimo giorno successivo a quello in cui il professionista abbia avviato la gara.

Data e ora di inizio delle operazioni di vendita e termine finale (data e ora) della vendita telematica: la vendita è partecipabile telematicamente, tramite l'area riservata del sito del gestore della vendita telematica, in modo continuativo dalle ore 12,00 del giorno 11 settembre 2026 alle ore 12,00 del giorno 18 settembre 2026.

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.

Si comunicano, altresì, le seguenti circostanze:

- 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;
- 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;
- 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;
- l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura 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;

- 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 sino alla approvazione del progetto di distribuzione;
- 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.
- la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali;

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.

Livorno, lì 21 maggio 2026

Il professionista delegato
Notaio Dott. Gianluigi De Paola

