

AVVISO DI VENDITA

Tribunale di Livorno

Procedura Esecutiva Immobiliare n. 178/2024

Data asta: 10 Novembre 2026 ore 12:00

Modalità dell'asta: Vendita telematica asincrona

2° tentativo di vendita

LOTTO n. 1

Comune: Livorno

Indirizzo: Via Chiellini snc, Piano Terra

Categoria: commerciale

Descrizione estesa: L'ufficio è ubicato al piano terreno di un edificio di più ampie dimensioni composto da interrato, terreno e ulteriori cinque piani superiori. L'accesso alla proprietà avviene dal vano scala condominiale dotato di ascensore con ingresso da Piazza Pamela Ognissanti n. 19 del Fabbricato indicato con la lettera B. L'unità, della superficie calpestabile di circa mq. 84,41, è composta da quattro vani, disimpegno e bagno; tutti i vani sono dotati di ampia finestra/sporto comunicante con l'esterno (due con affaccio su Piazza P. Ognissanti e due su Via Chiellini n. 12 e 14) mentre il bagno non è dotato di finestra ma di aspiratore. Le pareti esterne dell'immobile sono rivestite con mattoni a faccia vista.

La superficie lorda dell'ufficio di circa mq. 99,33 e l'altezza interna dei vani è di mt. 3,70. Le stanze risultano ammobiliate ed in normale stato di conservazione con pareti intonacate e tinteggiate mentre il pavimento è in monocottura, completo di battiscopa.

Il bagno è rivestito con piastrelle in ceramica e dotato di apparecchiature igienico-sanitarie e rubinetterie in buone condizioni. Le porte interne sono in legno tamburato mentre le finestre sono in alluminio con vetro doppio con saracinesca zincata esterna; il portoncino di ingresso è di sicurezza.

L'unità è dotata di impianto di allarme e citofono con riscaldamento/condizionamento autonomo con unità esterne e climatizzatori split in ogni vano. L'impianto elettrico è a norma ed è del tipo sottotraccia con frutti e placche di recente fattura.

L'intero complesso di cui fa parte l'unità immobiliare è soggetto ai vincoli e patti contenuti nella Convenzione relativa al Piano di Recupero delle aree "Ex Peroni" ricevuta in data 25/06/2002 dal segretario Generale del Comune di Livorno e trascritta in data 19/07/2002 al n° 7632 pertanto l'aggiudicatario si impegnerà a rispettare quanto in esso contenuto ed in particolare si renderà consapevole che la corte interna ai cinque edifici (indicati con le lettere A-B-C-D e F) è gravata da "destinazione ad uso pubblico" con oneri di manutenzione a carico dei condomini.

Il bene in oggetto è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Livorno (LI) al Foglio 95, Particella 5037, Sub. 607 (ex foglio 18b) cat. A/10, classe 5, vani 4,5, Rendita € 1.882,49.

L'immobile risulta conforme sotto il profilo urbanistico - edilizio ed anche catastale e pertanto non sono necessarie spese per la sua regolarizzazione. Dal punto di vista catastale potrà essere presentata una Istanza in autotutela all'Agenzia del Territorio di Livorno per la corretta indicazione dell'indirizzo in visura ad un costo irrisorio.

Non è conosciuta la classe energetica dell'immobile.

Stando alle dichiarazioni rese dall'Amministratore di Condominio, relativamente alla gestione ordinaria del periodo 01/01/2025 – 31/12/2025 risulta una posizione debitoria a carico degli esecutati di € 8.753,61 mentre per l'esercizio straordinario 15/08/2024 – 31/12/2025 le rate scadute ammontano ad € 15.128,85 per un debito complessivo di 23.882,46 €.

Diritto oggetto di vendita: piena proprietà

Disponibilità del bene: in corso di liberazione in forza dell'ordine di liberazione emesso dal Tribunale di Livorno in data 05/03/2026.

Prezzo base di vendita: euro 88.725,00 (ottantottomilasettecentoventicinque/00).

Offerta minima: euro 66.543,75 (sessantaseimilacinquecentoquarantatre/settantacinque) ossia 75% del prezzo base.

L'offerta è valida se contiene un prezzo pari o superiore ad euro 66.543,75 (sessantaseimilacinquecentoquarantatre/settantacinque)

Il trasferimento del bene è soggetto al regime dell'imposta di registro.

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

Indirizzo: Via Chiellini Snc, Piano S1

Categoria: altro

Descrizione estesa: Posto auto privato ubicato in un'area di parcheggio condominiale coperta e pavimentata al piano seminterrato del citato Condominio, il cui accesso carrabile avviene da Via Chiellini n. 24 a mezzo scivolo che dal piano stradale conduce al seminterrato.

L'area, della superficie di circa mq. 17,00 è delimitata da quattro pilastri della struttura e pavimentata con cemento lisciato al quarzo.

Il bene è censito al Catasto fabbricati del Comune di Livorno al Foglio 95 Particella 5027 Sub. 606 (ex Foglio 18b) cat. C/6, classe 4, mq. 17, rendita € 36,88.

L'unità immobiliare risulta conforme sotto il profilo urbanistico – edilizio e catastale e pertanto non sono necessarie spese per la sua regolarizzazione. Dal punto di vista catastale potrà essere

presentata una Istanza in autotutela all'agenzia del Territorio di Livorno per la corretta indicazione dell'indirizzo in visura ad un costo irrisorio.

Stando alle risultanze della perizia, è plausibile che il posto auto non sia caratterizzato da particolari vincoli legali in ordine alla sua commerciabilità.

Quanto alle dichiarazioni rese dall'Amministratore di Condominio, relativamente alla gestione ordinaria del periodo 01/01/2025 – 31/12/2025 risulta una posizione debitoria a carico degli esecutati di € 1.727,33 mentre per l'esercizio straordinario 15/08/2024 – 31/12/2025 le rate scadute ammontano ad € 2.985,33 per un debito complessivo di 4.712,66 €.

Diritto oggetto di vendita: piena proprietà

Disponibilità del bene: in corso di liberazione in forza dell'ordine di liberazione emesso dal Tribunale di Livorno in data 05/03/2026.

Prezzo base di vendita: euro 11.250,00 (undicimiladuecentocinquanta/00)

Offerta minima: euro 8.437,50 (ottomilaquattrocentotrentasette/cinquanta) ossia 75% del prezzo base.

L'offerta è valida se contiene un prezzo pari o superiore ad euro 8.437,50 (ottomilaquattrocentotrentasette/cinquanta)

Il trasferimento del bene è soggetto al regime dell'imposta di registro.

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

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

Custode giudiziario: Istituto Vendite Giudiziarie, Circondario dei Tribunali di Pisa, Livorno, Grosseto, tel. 050-554790, E-mail ivglivorno@astagiudiziaria.com al quale è necessario rivolgersi per effettuare le visite agli immobili.

Professionista delegato: Avv. Anna Cresta (tel. 0565701989 – cell. 3281186814, e-mail anna.cresta@ordineavvocatilivorno.it, PEC avv.annacresta@pec.it).

Gestore della vendita telematica: Aste Giudiziarie Inlinea Spa (www.astegiudiziarie.it - tel. 0586-20141, e-mail vendite@astegiudiziarie.it) attraverso la piattaforma informatica messa a disposizione dal gestore sul sito www.astetelematiche.it.

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

IBAN del conto corrente sul quale versare la cauzione: 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).

Causale da indicare per l'effettuazione del bonifico: "versamento cauzione" senza ulteriori specificazioni di dati identificativi della procedura, né numero né anno di ruolo.

Il bonifico bancario relativo alla cauzione da effettuarsi sul c.d. “conto corrente cauzioni” dovrà essere effettuato in modo tale che l’accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l’udienza di vendita telematica, pena l’inammissibilità dell’offerta.

ATTENZIONE: il bonifico bancario irrevocabile dovrà essere unico ed effettuato soltanto mediante prelievo da conto corrente e preferibilmente attraverso il circuito SEPA, perché tale modalità rende più spedita ed agevole la restituzione della cauzione nell’ipotesi di mancata aggiudicazione.

Si avvisa 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: 09 Novembre 2026 ore 12:00. L’offerta ed i documenti allegati devono essere inviati **all’indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.** L’offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

Data e ora di inizio delle operazioni di vendita: 10 Novembre 2026 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.

Termine finale della fine della vendita telematica: le vendite si svolgeranno con modalità asincrona mediante rilanci compiuti nell’ambito di un lasso temporale di 7 giorni a decorrere dalle ore 12:00 del 10 Novembre 2026 e termine finale alle **ore 12:00 del 17 Novembre 2026.**

Eventuale previsione di 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 rialzi, e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento.

Gli interessati potranno, **gratuitamente:**

- acquisire dal Professionista Delegato tutte le 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 precisa ulteriormente che:

- la vendita ha luogo 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 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 esse 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 degli 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 dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione del bene;
- l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizione di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura della procedura. Non potrà però procedersi alla cancellazione di sequestri disposti dal Giudice penale né dalle domande giudiziali, per le quali sarà necessario rivolgersi al Giudice competente;
- 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 DPR 6 giugno n. 380 purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;
- 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;
- 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.astegiuudiziarie.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;
- ogni onere fiscale e/o tributario derivante dalla vendita è a carico del soggetto aggiudicatario.

Il Tribunale non si avvale di mediatori e nessun compenso per mediazione deve essere dato ad Agenzie Immobiliari o 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.

San Vincenzo, 22 Luglio 2026

Il Professionista delegato

Avv. Anna Cresta