

TRIBUNALE DI LIVORNO

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 252/2014

DATA ASTA: 04 Novembre 2026 ORE 15.00 - 11 Novembre 2026 ORE 12.00

Vendita telematica asincrona

(19° tentativo di vendita)

LOTTO UNICO

Comune: Suvereto, località Forni (LI)

Indirizzo: Via dei Forni n. 67 Piano Terreno

Categoria:residenziale

Descrizione estesa: appartamento per civile abitazione composto da: un soggiorno-ingresso, un corridoio, numero due camere da letto, una cucina abitabile con accesso su di una corte retrostante il fabbricato (non oggetto di pignoramento e di proprietà dell'esecutata), numero due ripostigli ed un bagno con finestra. Risulta annesso all'appartamento anche un terzo locale ripostiglio in pessimo stato di manutenzione unito al corpo fabbrica, ma con ingresso dall'esterno dell'unità immobiliare attraverso un corridoio a comune con altre proprietà, avente accesso diretto da via dei Forni.

Tutti i locali, ad eccezione dei ripostigli, presentano una propria apertura finestrata.

Al bene in oggetto si accede da via del Forni attraverso una piccola area urbana, parzialmente porticata, di proprietà dell'esecutata, ma non oggetto di pignoramento.

Confini: corridoio a comune, via dei Forni, altra proprietà, salvo se altri e più.

Superficie lorda dell'appartamento mq. 95,50 circa.

Superficie lorda del ripostiglio mq. 5,00 circa.

Il bene è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Suvereto al foglio 56, particella 6, sub. 602, categoria A/4 di classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita € 278,37.

L'appartamento non è conforme dal punto di vista catastale e urbanistico-edilizio poiché sono emerse numerose modifiche distributive interne anche di natura strutturale, ed un ampliamento del ripostiglio posto sul retro dell'immobile oltre alle seguenti incongruenze:

1) presenza sul posto di un'apertura nella parete avente funzione strutturale di separazione tra l'ingresso-soggiorno ed il disimpegno; 2) presenza sul posto di una portafinestra con tettoia esterna poggianti su due montanti in metallo, in sostituzione dell'unica finestra del vano attualmente destinato a cucina, con conseguente creazione di un accesso diretto dall'interno dell'appartamento ad un'area urbana di proprietà dell'esecutata e non oggetto di pignoramento, individuata catastalmente dal Foglio 56, P.lla 142 Sub. 605; 3) presenza sul posto di una piccola finestra nella parete avente funzione strutturale, di separazione tra il disimpegno ed il ripostiglio più grande interno

all'appartamento; 4) modifiche distributive interne nel ripostiglio annesso all'appartamento con accesso dal corridoio a comune posto sul lato tergale del fabbricato, con creazione anche di alcune parti intercluse; 5) spostamento della cucina dal vano attualmente destinato ad ingresso-soggiorno; 6) modifica delle altezze interne.

Fanno parte del presente lotto anche la piena proprietà di due piccoli appezzamenti di terreno posti nelle immediate vicinanze dell'immobile sopra descritto, con accesso da Via dei Forni attraverso una corte a comune con altre proprietà, la cui quota dell'esecutata non è stata colpita dalla presente procedura esecutiva (particelle sulle quali è prevista l'istituzione della servitù di passaggio pedonale e carrabile di cui alla premessa).

Entrambi i terreni al momento del sopralluogo si presentavano privi di qualsiasi forma di approvvigionamento idrico ed erano interamente ricoperti da una vegetazione spontanea con la sola presenza di alcuni alberi da frutto a basso fusto. Gli stessi non presentano confini definiti e/o ben materializzati sul posto, pertanto, la loro superficie commerciale è stata desunta dai documenti catastali.

Confini: fosso, altra proprietà, salvo se altri e più precisi.

Superficie commerciale complessiva dei terreni desunta dalla documentazione catastale mq 795,00 circa.

I terreni sono censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Suvereto al foglio 56, particella 434, sub. 601, categoria area urbana, consistenza 710,00 mq e al foglio 56, particella 423, sub. 602, categoria area urbana, consistenza 85,00 mq.

I terreni sono catastalmente conformi.

Il trasferimento dei beni risulta soggetto a imposta di registro.

A seguito dell'aggiudicazione dei beni sopradescritti, saranno necessarie l'istituzione di n. 2 servitù coattive di passaggio pedonale e/o carrabili (Art. 1051 c.c.) a favore dell'aggiudicatario ed a carico delle seguenti porzioni di terreno: - Area urbana censita C. F. dal Foglio 56 p.lla 142 sub. 604 (servitù pedonale) (intestata interamente alla parte esecutata); - Terreni censiti al C. T. dal Foglio 56 p.lla 437 e 438 (servitù pedonale e carrabile) (intestati in parte all'esecutata ed in parte a soggetti terzi); L'istituzione delle presenti servitù si rendono necessarie in quanto, in assenza di queste, l'appartamento ed i terreni non sarebbero più accessibili direttamente dalla pubblica Via se non percorrendo parte delle aree sopra descritte.

La descrizione dei beni risale al momento della stesura della perizia estimativa del Geom. Gabriele Baldi datata settembre 2015 di cui è obbligo prendere visione e conoscenza anche per ciò che attiene alle formalità gravanti sull'immobile e a cui si rimanda per ogni ulteriore informazione.

Diritto oggetto di vendita: Piena Proprietà;

Disponibilità del bene: libero- occupato dall'esecutata

Prezzo stimato in perizia: Euro 220.000,00 (duecentoventimila/00)

Prezzo base di vendita: Euro 35.235,00 (trentacinquemiladuecentotrentacinque/00)

Offerta minima: Euro 26.426,00 (ventiseimilaquattrocentoventisei/00) (75% del prezzo base)

L'offerta è valida se contiene un prezzo pari o superiore a Euro 26.426,00 (ventiseimilaquattrocentoventisei/00) (offerta minima)

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 possibile rivolgersi anche per effettuare visite all'immobile.**

Professionista Delegato: Avv. Federica Trivella, tel. 0586/894160 fax 0586/208248, mail: avv.federicatrivella@gmail.com;

Gestore della vendita telematica: Gestore della vendita telematica: Società Aste Giudiziarie Inlinea SpA, tramite la piattaforma www.astetelematiche.it, per informazioni: mail: info@astetelematiche.it

telefono staff astetelematiche: tel.0586/201415. 0586/201425, 0586/201474 (attivi dal lunedì al venerdì dalle ore 9.00 alle ore 13.00 e dalle ore 14.00 alle ore 18.00 ;

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

IBAN sul quale versare la cauzione: IT0500326814300052171922340 (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".

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.

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. **Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica il professionista delegato non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente intestato al Tribunale di Livorno, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.**

Termine per la presentazione delle offerte: l'offerta con i documenti allegati dovrà essere depositata entro le ore 12 del 03/11/2026 inviandola 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. L'offerta è valida se contiene un prezzo pari o superiore a Euro 26.426,00 (ventiseimilaquattrocentoventisei/00) (offerta minima).

Il giorno 04/11/2026 dalle ore 15,00 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.

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

Termine finale (data e ora) della fine della vendita telematica: la vendita è partecipabile telematicamente, tramite l'area riservata del sito del gestore della vendita telematica, in modo continuativo dalle **ore 15,00 del giorno 04 novembre 2026 alle ore 12,00 del giorno 11 Novembre 2026.**

Eventuale previsione del prolungamento della gara: ove pervengano offerte nei 15 minuti antecedenti la fine della gara, il termine della stessa verrà posticipato di 15 minuti e così a seguire.

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, accessori, 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 urbanistica-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, purchè 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 e spese della procedura. Non potrà però procedersi alla cancellazione dei sequestri disposti dal Giudice penale, né delle domande giudiziali trascritte sui beni in vendita, per le quali sarà necessario rivolgersi al Giudice competente con spese a carico dell'aggiudicatario;

-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.astegiudiziarie.it ed è onere degli offerenti prenderne adeguata e completa conoscenza.

-la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali;

-maggiori informazioni, anche relative alle generalità del soggetto passivo della procedura esecutiva, possono essere fornite dal custode a chiunque vi abbia interesse;

-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;

-le informazioni di carattere tecnico circa lo svolgimento della gara saranno fornite dal delegato alla vendita.

L'offerta dovrà essere redatta in forma di documento informatico e dovrà contenere i dati identificativi previsti dall'art 12 del D.M. 32/2015, a tal fine sarà possibile utilizzare lo strumento messo a disposizione dal gestore della vendita 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, presenza di sequestri e domande giudiziali, ecc...) è desumibile dalla relazione di stima, che ciascun

interessato ha l'obbligo di esaminare, nonché dalle informazioni che saranno rilasciate dal professionista delegato su richiesta degli interessati.

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 02 agosto 2026

Il Professionista Delegato

Avv. Federica Trivella