

**TRIBUNALE DI LIVORNO**  
**Procedura Esecutiva Immobiliare n. 11/2023**  
**Data asta: 02 ottobre 2024 ore 11:00**  
**Modalità dell'asta: Vendita telematica asincrona**  
**(II° tentativo di vendita)**

La sottoscritta **Avv. Monica Bartolini** delegata alla vendita come da delega conferitagli ex art 591-bis c.p.c. dal Giudice dell'Esecuzione **Dott.ssa Emilia Grassi**, a mezzo di provvedimento del 01/02/2024, allo svolgimento delle procedure di vendita

**AVVISA**

che per il **giorno 02/10/2024 alle ore 11.00** è fissata la vendita **con modalità telematica asincrona** dei beni immobili oggetto dell'Esecuzione e, di conseguenza, per quella stessa data sono fissati l'esame delle offerte e l'inizio dell'eventuale gara fra gli offerenti tramite il portale telematico [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it).

**BENI OGGETTO DI VENDITA**

**LOTTO UNICO**

**COMUNE: Piombino**

**INDIRIZZO: Borgata Poggetto, 4° Strada n. 2.**

**CATEGORIA : Abitativo**

**DATI CATASTALI:** Piombino CU: **F. 75 P.IIa. 210 sub. 3** graffato con il **Sub. 602**, Cat. A/4, Classe 5, Vani 4.5, Superficie Catastale Totale 71,00 mq e Rendita Catastale € 313,75; Foglio **75**, P.IIa **751**, Sub. **4**, Cat. C/6, Classe 1, Consistenza 24 mq, Superficie Catastale Totale 28 mq e Rendita Catastale € 63,21 .

**DESCRIZIONE ESTESA:** Trattasi della piena proprietà di un appartamento ad uso civile abitazione, ubicato al piano primo di un fabbricato composto complessivamente da n. 2 piani fuori terra, con annessi in proprietà esclusiva due locali ripostiglio posti al piano terra del medesimo edificio, il tutto ubicato nel Comune di Piombino (LI), Borgata Poggetto, 4° Strada n. 2. Costituisce parte del lotto anche la piena proprietà di un locale di sgombero sito al piano seminterrato di altro fabbricato immediatamente limitrofo, posto in Borgata Cotone s.n.c. Il fabbricato di cui fanno parte l'abitazione ed i ripostigli è costituito da una struttura portante in muratura, prospetti intonacati e tinteggiati a civile e copertura a falde inclinate, il tutto per quanto potuto visionare dall'esterno, in mediocri condizioni di manutenzione, con parte della copertura condominiale in laterocemento crollata in corrispondenza di una porzione del volume sottotetto posto sopra la camera da letto dell'u.i. (unità immobiliare) in esame, successivamente tamponata con una struttura lignea e impermeabilizzazione.

L'appartamento ha accesso al piano primo dal vano scala condominiale interno al fabbricato. L'atrio d'ingresso è raggiungibile direttamente dalla 4° Strada tramite un portone in legno a doppia anta provvisto di apertura elettrificata ed impianto citofonico. L'abitazione presenta una distribuzione interna regolare ed è composta da un vano principale adibito a ingresso/soggiorno, oltre a cucina, servizio igienico, disimpegno, camera da letto e loggia verandata.

Le finiture interne sono caratterizzate da una pavimentazione in monocottura in tutta l'abitazione e da pareti intonacate e tinteggiate a civile, ad eccezione del servizio igienico dove sono presenti rivestimenti in piastrelle di gres. Quest'ultimo è dotato di infisso esterno ed è corredato da lavabo, box doccia, wc e bidet. Gli infissi interni sono in legno, mentre quegli esterni sono in pvc dotati di vetrocamera ed avvolgibili.

Gli impianti tecnologici comprendono: l'impianto elettrico, l'impianto idrico con contatore unico per l'intero fabbricato (i cui costi di consumo sono ripartiti tra i condomini in base al numero degli abitanti, come dichiarato dall'esecutata al momento del sopralluogo), l'impianto di riscaldamento autonomo a metano, l'impianto citofonico, l'impianto gas della cucina, l'impianto antenna TV e quello di condizionamento [si precisa che nonostante in perizia sia riportata la presenza dell'impianto di condizionamento il debitore nel rilasciare gli immobili ha asportato i condizionatori come risulta dalla relazione custode del 14/02/2024]. L'altezza interna dei locali è pari a circa 3,15 ml. Al momento del sopralluogo non è stato possibile verificare il corretto funzionamento degli impianti sopra descritti. Nel complesso, sia le rifiniture interne che le condizioni di manutenzione dell'u.i. sono da considerarsi buone, fatta eccezione per la presenza di alcuni segni di danneggiamento della struttura di laterizio e dell'intonaco del soffitto in corrispondenza della camera da letto, in proiezione del quale è avvenuto il crollo parziale della copertura condominiale già descritto in precedenza. Si evidenzia che dagli accertamenti effettuati non è stato possibile determinare le cause di detto crollo e se la restante parte della struttura di copertura condominiale in laterocemento, possa in futuro subire o meno danneggiamenti di questo tipo. A tal proposito si raccomanda una valutazione da parte di tecnico abilitato alla progettazione strutturale. Al di sopra di detto soffitto, al momento del secondo sopralluogo effettuato in data 26/06/2023, erano ancora presenti i detriti formati dal cedimento della sovrastante falda di copertura. In occasione del terzo sopralluogo effettuato il 27/10/2023, i materiali di risulta erano stati rimossi e l'apertura sulla falda di copertura tamponata con tavolato di legno e sovrastante guaina impermeabilizzante.

Il soffitto della camera presentava un peggioramento dello stato di manutenzione, causato dal persistere per un periodo prolungato del carico sovrastante e dalle precipitazioni atmosferiche succedutesi nel corso dei mesi precedenti all'intervento. Sono state infatti riscontrate delle ulteriori fessurazioni ed un maggiore distacco dell'intonaco, oltre a degli aloni diffusi anche in corrispondenza del soffitto del soggiorno, causati dal protrarsi delle infiltrazioni.

Si evidenzia infine che non è stato possibile verificare lo stato di conservazione del soffitto dell'appartamento sottostante, posto in proiezione dell'area interessata.

I ripostigli esterni in proprietà esclusiva dell'appartamento sono separati dal corpo fabbrica principale, ed hanno accesso da una corte condominiale posta sul lato tergo dello stesso, raggiungibile dall'atrio scala a comune. Trattasi nello specifico di n. 2 locali con accesso indipendente dalla suddetta corte. All'interno degli stessi, al momento del sopralluogo, è stata riscontrata la presenza di una cucina e di alcuni sanitari.

L'altezza media interna dei locali varia dai circa 2,48 ml ai 2,54 ml. Il locale di sgombero, separato dall'abitazione e posto al piano interrato di altro fabbricato immediatamente limitrofo, ha accesso carrabile dalla pubblica via tramite una rampa esterna gravata da servitù di passo in favore dell'unità immobiliare in esame. L'immobile, facente parte di un più ampio fabbricato con struttura portante in calcestruzzo armato e tamponamenti in muratura, edificato nella prima metà degli anni 90, è costituito da un unico vano con apertura carrabile dotata di porta metallica a doppia anta, priva di apertura elettrificata. Le rifiniture interne sono costituite da una pavimentazione in monocottura e da soffitto e pareti intonacate e tinteggiate a civile. L'u.i. è dotata di impianto elettrico ed idrico (punto erogazione acqua) alimentati direttamente dalle utenze dell'appartamento suddetto, come dichiarato dalla proprietaria al momento del

sopralluogo. L'altezza interna del vano misura circa 2,14 ml. Nel complesso le condizioni di manutenzione dell'u.i. al momento del sopralluogo sono risultate essere buone e compatibili con la destinazione d'uso.

In relazione alla presenza di Abusi edilizi si veda la perizia allegata pag. 8-9

**DIRITTO OGGETTO DI VENDITA:** Proprietà

**DISPONIBILITÀ DEL BENE:** libero (come da relazione del custode del 14/02/2024)

**PREZZO BASE DI VENDITA:** Euro 46.500,00 (quarantaseimilacinquecento/00) (valore stimato in perizia Euro 83.000,00)

**OFFERTA MINIMA:** Euro 35.000,00 (trentacinquemila/00) (75% del prezzo base approssimato al migliaio più vicino)

L'offerta è valida se contiene un prezzo pari o superiore a Euro 35.000,00 (trentacinquemila/00) (offerta minima)

**RILANCIO MINIMO:** Euro 1.000,00 ( immobili con valore d'asta fino a Euro 50.000,00);

**CAUZIONE MINIMA:** pari o superiore al 10% del prezzo offerto

**CUSTODE GIUDIZIARIO:** custode dell'intero compendio immobiliare pignorato in sostituzione del debitore esecutato è *ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE DI Pisa* TEL. 050 554790 EMAIL: ivglivorno@astagiudiziaria.com

**PROFESSIONISTA DELEGATO :** Professionista delegato alla vendita è l' *AVV: MONICA BARTOLINI* TEL. 0565 260610 EMAIL: monica.bartolini@studiolegaledari.it PEC: avvmonicabartolini@cnfpec.it

**GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA:** Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a. tramite il portale [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) TEL. 0586/20141 EMAIL [info@astegiudiziare.it](mailto:info@astegiudiziare.it)

**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

**TERMINE PER LA PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE: 01/10/2024 ore 12:00**

Il bonifico, 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 alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.

**TERMINE FINALE (data e ora) DELLA FINE DELLA VENDITA TELEMATICA:** La vendita si svolgerà con modalità asincrona mediante rilanci compiuti nell'ambito di un lasso temporale, con termine **alle ore 12:00 del settimo giorno successivo a quello di avvio della gara**. La gara sarà aperta alle ore 11:00 del giorno **02/10/2024** (una volta terminate le operazioni preliminari di verifica delle offerte).

**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 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 di 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.**

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"**

SI PRECISA INOLTRE :

- 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;
- 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;
- 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;
- 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;
- 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;
- 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](http://www.astegiudiziarie.it) e sarà onere degli offerenti prenderne adeguata conoscenza.

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

**Per ulteriori informazioni inerenti alla vendita possibile rivolgersi al professionista delegato ai seguenti recapiti:**

*Telefono 0565 260610*

*Posta elettronica monica.bartolini@studiolegaledari.it*

*PEC avvmonicabartolini@cnfpec.it*

**Per visitare l'immobile è possibile rivolgersi al Custode Giudiziario Istituto Vendite Giudiziarie di Pisa, con sede in Pisa Via del Brennero n. 81; recapiti:**

**Telefono:** 050554790;

**Posta elettronica:** ivglivorno@astagiudiziaria.com;

Piombino, 03/06/2024

**IL PROFESSIONISTA DELEGATO**  
**Avv. Monica Bartolini**