

Procedura Esecutiva Immobiliare n.147/2024**Data asta 21/11/2025 ore 12:00 – 28/11/2025 ore 12:00****LOTTO UNICO****Comune di Piombino (LI)****Indirizzo: via Trento e Trieste numero 8, piano secondo****Categoria: residenziale****Descrizione estesa:**

Appartamento ubicato al secondo piano di un maggior fabbricato condominiale di medio-piccole dimensioni (n.9 unità immobiliari in totale) composto da due vani ed accessori. Più precisamente da un disimpegno a pianta regolare che conduce a sinistra alla camera (lato strada) e a destra a cucina-pranzo con adiacente bagno (lato corte) con un ripostiglio in fondo al disimpegno; con accesso dalla cucina-pranzo vi è anche un balconcino aperto lato corte con adiacente porzione di balcone chiuso a veranda (condonata con L.47/85). Risulta una pertinenza esclusiva ovvero uno stanzino nella corte comune.

L'abitazione, della superficie commerciale di mq 60,71, ha ingresso indipendente direttamente da via Trento e Trieste ed è contigua all'atrio di ingresso del fabbricato di cui fa parte.

Il compendio in oggetto è così censito al catasto fabbricati del Comune di Piombino (LI):**Foglio 78, particella 962, subalterno 6, Categoria A/2, classe 1, vani 3,5, superficie catastale 59 mq, rendita Catastale Euro 397,67.**

Secondo le risultanze della perizia, il fabbricato di cui fa parte il compendio immobiliare in oggetto è stato realizzato in epoca tra la fine degli anni '40 ed i primi anni '50.

Nella perizia è stata indicata una difformità urbanistica eliminabile, a volere dell'acquirente, con una spesa non superiore ad € 500,0, nonché una difformità catastale che comporta la non conformità catastale consistente nella circostanza che: "...nella pianta non si trova lo stanzino in proprietà esclusiva posto nella corte retrostante del palazzo. E' necessario procedere ad accatastare il locale con idonea DO.C.FA ma alla luce nella normativa catastale vigente non va inserito insieme all'abitazione ma in modo separato ossia con planimetria e relativa rendita a parte; il costo per l'adeguamento catastale di cui sopra è di circa € 500,00 inclusi diritti catastali e imposte di legge; anche questo importo sarà scalato dalla stima di mercato...".

Nell'esercizio condominiale al 12/02/2025 risulta la seguente situazione debitoria degli esecutati: rata trimestrale ordinaria a preventivo elaborato per il periodo 01/01/2025 al 31/12/2025 è pari ad € 162,25; Saldo bilancio consuntivo al 31/12/2024: €1089,30; Esercizio straordinario già eseguito nell'anno 2024 lavori facciata lato corte: € 1468,39.

Nella sopra citata perizia si precisa che l'appartamento è dotato dei seguenti impianti: consueti impianti tecnologici "standard" incluso il riscaldamento autonomo con produzione di acqua calda sanitaria.

Diritto oggetto di vendita: piena proprietà.

Disponibilità del bene: libero in quanto gli esecutati sono domiciliati altrove.

Prezzo base di vendita: Euro 65.000,00 (sessantacinquemila/00)

Offerta minima: Euro 48.750,00 (quarantottomilasettecinquanta/00) (75% del prezzo base).

Rilancio minimo: Euro 2.000,00 (duemila/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 all'immobile.

Professionista Delegato: Avv. Paolo Musetti, telefono: 0586 884184 – 338 7535336; indirizzo dii posta elettronica: avv.musetti@virgilio.it.

Gestore della vendita telematica: Aste Telematiche (Aste Giudiziare Inlinea S.p.A. telefono 0586.20141, <https://www.astetelematiche.it/>)

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

Iban sul quale versare la cauzione: IT0500326814300052171922340 (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) **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, nè 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. Sii 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 20 novembre 2025, inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia; offertapvp.dgsia@giustiziacerit.it.

Data e ora di inizio 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 21 novembre 2025 alle ore 12:00 del giorno 28 novembre 2025.

Eventuale previsione del prolungamento della gara: ove pervengano offerte nei 15 minuti antecedenti la fine della gara, il termine stesso 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 2000, 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 alcuno risarcimento, indennità o riduzione di 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 i 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 alle 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 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 01 agosto 2025

Il professionista delegato,

Avvocato Paolo Musetti

