

Lotto: UNICO
Comune: LIVORNO (LI)
Indirizzo: Via DONEGANI, 2.
Categoria: APPARTAMENTO AD USO UFFICIO

Descrizione immobile

Appartamento ad uso di ufficio occupante l'intero piano secondo del fabbricato, con accesso dalle scale condominiali attraverso una porta che si apre in fronte piano ascensori. Si accede in un corridoio centrale che disimpegna sette vani di ampia dimensione, distribuiti lungo il perimetro pareti perimetrali esterne. Dal pianerottolo condominiale si accede attraverso porta a destra per chi giunga dalle scale in un ulteriore vano non collegato ai precedenti nonché, e da porta a sinistra in tre locali bagno con antibagno.

Locale magazzino ad uso archivio al piano seminterrato, accessibile sempre dal vano scale ed ascensori condominiale, che conducono a corridoio centrale che conduce ai vari locali.

Descrizione catastale

Il bene è censito al NCEU Comune di Livorno al foglio 14 particella 134 subalterno 4, categoria A/10 classe 3 vani 8,5 rendita catastale Euro 2.611,98 unità ad uso ufficio e foglio 14 particella 134 subalterno 10, categoria C/02 classe 8 consistenza 20 metri quadri rendita catastale Euro 79,53 unità ad uso magazzino.

Descrizione urbanistica generale.

La situazione del bene in generale è descritta dettagliatamente nella perizia redatta dal CTU, che costituisce parte integrante e sostanziale del presente avviso. In particolare le pagine 4 e 9 e 10 della perizia descrivono la presenza di abusi e difformità edilizie.

Diritto oggetto di vendita: PIENA PROPRIETA'

Disponibilità del bene: LIBERO

Prezzo base di vendita: Euro 55.125,00 (Cinquanta cinque mila cento venticinque/00) rispetto ad un valore di stima da perizia pari ad Euro 115.000,00 (Cento quindicimila / 00).

Fiscalità: vendita soggetta ad imposta di registro oppure ad IVA, su opzione del dante causa.

Offerta minima: Euro 41.343,75 (Quarantuno mila trecento quaranta tre/75) pari al 75% del prezzo base).

Rilancio minimo: Euro 2.000,00 (Due mila/00).

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

Termine massimo entro il quale effettuare il pagamento in caso di aggiudicazione: 120 giorni.

Custode Giudiziario: Istituto Vendite Giudiziarie di Livorno (tel. 050/554790 - mail: prenotazionilivorno@astagiudiziaria.com)

Professionista Delegato: Dottor Simone Morfini, con studio in Collesalveti (Li), Strada Prima n.5, Edificio C – Interporto Amerigo Vespucci, Tel. 0586 884381 Fax 0586 885025 E-MAIL: smorfi@tin.it PEC: simonemorfini@livornopec.it

Gestore della vendita telematica: ASTALEGALE.NET S.P.A Sede: Piazza Risorgimento, 1 - VI Strada 20841 - Carate Brianza (MB) Tel. +39 0362 90761; N. Iscrizione C.C.I.A.A. di Monza e Brianza C.F. e P.IVA 11761551008; PEC: astalegale@pec.it ; E-MAIL info@astalegale.net ; sito www.astalegale.net .

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) **intestato al Tribunale di Livorno**. Si precisa che ai fini del versamento della cauzione il bonifico deve essere **unico** (cioè: un solo bonifico per l'intero importo versato a titolo di cauzione) ed effettuato esclusivamente mediante prelievo da conto corrente, nel senso che i soldi versati a titolo di cauzione devono essere depositati su un conto corrente dal quale effettuare il bonifico; non è consentito, cioè, che il bonifico sia effettuato con utilizzo di contanti portati allo sportello bancario o postale. Inoltre, il versamento dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica. È consigliabile effettuare il bonifico a titolo di cauzione utilizzando preferibilmente il circuito SEPA, perché tale modalità rende più spedita ed agevole la restituzione della cauzione nell'ipotesi di mancata aggiudicazione.

Causale da indicare per l'effettuazione del bonifico: "Versamento cauzione" (**senza ulteriori specificazioni di dati identificativi della procedura**)

All'offerta dovranno essere allegati:

- copia del codice fiscale del soggetto offerente e del documento di identità;
- la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario dell'importo della cauzione da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico (**a pena di inammissibilità**);
- la documentazione attestante il versamento dell'imposta di bollo;
- se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione (**a pena di inammissibilità**);
- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare (**a pena di inammissibilità**);
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri (**a pena di inammissibilità**). Nel caso di società con amministrazione congiunta, il potere rappresentativo potrà anche essere desunto dal verbale dell'assemblea con la quale gli altri amministratori autorizzano uno di loro a partecipare all'asta;

- se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata (**a pena di inammissibilità**);
- se il soggetto offerente è un cittadino straniero, anche extracomunitario, copia del permesso di soggiorno e/o del passaporto, se regolarmente residente o domiciliato in Italia dal almeno tre anni. Altrimenti, il cittadino extracomunitario deve offrire documentazione attestante la condizione di reciprocità tra l'Italia e il suo Stato di appartenenza o indicare il Trattato Internazionale che gli consente l'acquisto dell'immobile in Italia.

Termine per la presentazione delle offerte: entro le ore 12:00 del giorno antecedente a quello fissato per la gara (2 aprile 2026) ovvero entro le ore 12:00 del giorno 01 aprile 2026.

Termine finale (data e ora) della fine della vendita telematica: 9 aprile 2026 ore 12:00

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.

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.

Collesalveti, 7 gennaio 2026

Il Delegato alla Vendita
Dott. Simone Morfini