

AVVISO DI VENDITA**Tribunale di Livorno****Procedura Esecutiva Immobiliare n. 192/2022 R.G.E.****Data asta: 30/09/2025 ore 12:00 – 7/10/2025 ore 12:00****Modalità dell'asta: Vendita telematica asincrona
(3° tentativo di vendita)****LOTTO 1****Comune: Livorno****Indirizzo: Via del Leone n. 16****Categoria: A/4**

Descrizione estesa: abitazione di tipo popolare ubicata nel Comune di Livorno, Via del Leone n. 16, (Quartiere Pontino). L'immobile in oggetto si trova al piano secondo con incluso sopra-scala esclusivo al quale si accede da pianerottolo esterno all'ingresso in casa; lo stesso fa parte di un edificio condominiale di piccole dimensioni, a tre piani fuori terra (n. 7 unità immobiliari in totale), la cui costruzione risale a prima della Seconda Guerra Mondiale (1930-1940).

L'abitazione è posta al piano secondo a sinistra guardando lo stabile dalla strada; la casa è composta di tre vani ed accessori. Più precisamente si accede dal portoncino ad un ingresso/soggiorno abbastanza ampio dal quale si giunge a sinistra ad una camera e a destra ad una cucina/pranzo, mentre al bagno si arriva tramite la veranda lato corte con porta di accesso ad esso sulla sinistra; vi è poi una porzione di stanza soppalcata sopra l'ingresso/soggiorno alla quale si giunge da una scala a chiocciola posta all'angolo a sinistra del vano quando si entra; come pertinenza vi è un locale sopra-scala con porta posta sul medesimo pianerottolo/scale e una volta all'interno si raggiunge il vano tramite una rampa di scala privata; vi è anche un piccolo balcone, sempre lato corte, che si raggiunge in modo alquanto scomodo (ai limiti del pericoloso) tramite alcuni scalini in metallo posti nell'angolo a destra dell'ingresso/soggiorno. Lo stato di manutenzione della casa è normale/sufficiente; la stessa è dotata dei consueti impianti tecnologici "standard" incluso il riscaldamento autonomo con produzione acqua calda sanitaria.

Superficie utile interna dell'abitazione mq 55,40
Superficie utile interna del soppalco mq 13,36
Superficie utile interna del balcone (ABUSIVO) mq 0,00
Superficie utile interna del sopra-scala mq 3,56
Superficie lorda dell'abitazione mq 67,22
Superficie lorda ragguagl. Soppalco mq 5,74
Superficie lorda ragguagl. Sopra-scala mq 1,32
Totale superficie lorda commerciale mq 74,28

Il bene risulta così censito al N.C.E.U. del comune di Livorno: Foglio 18, particella 1159, sub. 10, categoria A/4, classe 3, consistenza 4,0 vani, superficie catastale 72 mq, rendita catastale Euro 258,23.

Esistenza di eventuali abusi edilizi: **DIFFORMITA' Urbanistica e catastale sull'immobile;** le spese occorrenti per rendere l'abitazione pienamente conforme per entrambe le difformità rilevate è pari ad euro 9.000,00 (Novemila/00).

Diritto oggetto di vendita: piena proprietà

Disponibilità del bene: occupato dall'esecutato e dai suoi familiari senza un titolo opponibile alla procedura.

Prezzo base di vendita: Euro 48.095,00 (quarantottomilanovantacinque/00)

Offerta minima: Euro 36.072,00 (trentaseimilasettantadue/00) (75% del prezzo base)

L'offerta è valida se contiene un prezzo pari o superiore ad Euro 36.072,00 (trentaseimilasettantadue/00)

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

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

Regime I.V.A.: Trattandosi di bene posseduto da un privato, **la vendita non è soggetta a I.V.A.**

Custode Giudiziario: Avv. Elena Spinelli, telefono: 338/2011498; indirizzo di posta elettronica: elenaspin@hotmail.com – **al quale è possibile rivolgersi per effettuare visite all'immobile.**

Professionista Delegato: Avv. Elena Spinelli telefono: 338/2011498; indirizzo di posta elettronica: elenaspin@hotmail.com;

Gestore della vendita telematica: Aste Telematiche (Aste Giudiziarie Inlinea SpA 058620141 <https://www.astetelematiche.it/>)

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

IBAN sul quale versare la cauzione: IT0500326814300052171922340 (I T 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).

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.

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: 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 29 Settembre 2025, inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia: offertapvp.dgsia@giustiziacerit.it.

Data e ora di inizio delle 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 30 Settembre 2025 alle ore 12,00 del giorno 07 Ottobre 2025.**

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, 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;

- 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 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 delle 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 internet 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, li 10 Giugno 2025

Il professionista delegato
Avv. Elena Spinelli