

# STUDIO LEGALE PAZZAGLIA

AVV. GIANCLAUDIO PAZZAGLIA

AVV. FEDERICO PAZZAGLIA

AVV. NICOLETTA PAZZAGLIA

Piazza della Libertà n. 18 - 57023 Cecina (LI) - TEL. 0586635225

e.mail: [studiolegpazzaglia@alice.it](mailto:studiolegpazzaglia@alice.it)

## TRIBUNALE DI LIVORNO

### PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 197/2024

**DATA ASTA: 28 maggio 2026 ORE 11,30**

***Modalità dell'asta: Vendita telematica asincrona***

***(SECONDO tentativo di vendita)***

**LOTTO n. 1**

***Comune: Livorno (LI);***

***Indirizzo: via Nino Bixio n. 42, secondo piano (benché catastalmente risulti al civico n. 5 della suddetta via);***

***Categoria: residenziale;***

***Descrizione estesa:***

*Appartamento ubicato a Livorno (LI) - via Nino Bixio 42, piano 2, facente parte di un fabbricato di maggiore consistenza sviluppato cinque piani fuori terra, di 3,5 vani e mq. 54,00 di superficie catastale. L'appartamento è composto da ingresso, cucina/pranzo, soggiorno, disimpegno, bagno e camera.*

*Lo stabile è ubicato in zona periferica a Nord del centro cittadino, a carattere prevalentemente residenziale. Discreta la presenza di parcheggi nelle vicinanze.*

*Identificato al catasto Fabbricati di detto comune al Foglio 8, Part. 487, Sub. 35, Categoria A3,*

*Classe 2, consistenza 3,5, mq. 54, rendita catastale € 189,8.*

*Nella vendita è compresa la quota di comproprietà condominiale, proporzionale al valore di quanto in oggetto, sulle parti, impianti e servizi di uso comune come per legge.*

**Si precisa, inoltre:**

***a) sussistono difformità catastali, sanabili con una spesa di circa € 2.500,00 (vedasi pag. 11-12 della relazione di stima);***

***b) la mancata continuità nelle trascrizioni del ventennio, rilevata nella perizia di stima (vedasi pag. 8 - 9 della relazione di stima), è stata sanata dal creditore procedente, il quale ha ripristinato la continuità depositando le trascrizioni mancanti;***

c) l'area compresa tra Via Poerio, via Stenone, via Bixio e via Menotti è stata pianificata nell'ambito del Piano di Recupero Shangai, approvato con Deliberazione C.C. N. 166/2005, successivamente modificato con Variante approvata con delibera C.C. n. 872016, che prevedeva interventi di ristrutturazione urbanistica per la realizzazione di edilizia residenziale pubblica e sociale e servizi alle persone in aree fortemente degradate nel quadrante dei cosiddetti Quartieri Nord, secondo le disposizioni e con le modalità del PO (Piano operativo del Comune di Livorno) (vedasi pag. 10-11 della relazione di stima);

d) l'immobile presenta irregolarità urbanistiche, non risulta l'agibilità e l'abitabilità (vedasi pag. 11 della relazione di stima);

e) l'immobile è privo di certificazione energetica e mancano le dichiarazioni di conformità dell'impianto elettrico, idrico e termico (vedasi pag. 11 della relazione di stima);

f) risultano oneri condominiali non corrisposti dal proprietario a favore di CASALP (Ente amministratore del condominio di via Nino Bixio n.c. 42) (vedasi pag. 12 della relazione di stima);.

Si invita, pertanto, gli interessati a prendere visione delle relazione di stima, nei punti sopra evidenziati, nella quale vengono descritte ed approfondite le questioni suddette;

**Diritto oggetto di vendita:** Proprietà (1/1);

**Disponibilità del bene:** occupato da terzi senza titolo;

**Prezzo base di vendita:** Euro 49.650,96 (quarantanovemilaseicentocinquanta/96) (quale prezzo base del primo tentativo di vendita pari ad €. 66.201,28 ridotto di 1/4);

**Offerta minima:** Euro 37.238,22 (trentasettemiladuecentotrentotto/22) (75% del prezzo base);

L'offerta è valida se contiene un prezzo pari o superiore ad Euro 37.238,22 (trentasettemiladuecentotrentotto/22) (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, in persona del legale rappresentante p.t., con sede in Pisa, via del Brennero n. 81, Tel. 050/554790 – Fax 050/554797, email: ivglivorno@astagiudiziaria.com, pec: ivglivorno@pec.i;

**Professionista Delegato:** Avv. Gianclaudio Pazzaglia, con studio in Cecina (LI), P.zza della Libertà n. 18, tel. 0586/635225 – cell. 3398501625, e.mail: [gianclaudio.pazzaglia@ordineavvocatilivorno.it](mailto:gianclaudio.pazzaglia@ordineavvocatilivorno.it);

\* **Gestore della vendita telematica:** Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a., [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), e.mail: [info@astegiudiziarie.it](mailto:info@astegiudiziarie.it), tel.: 0586/20141;

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

\* **IBAN del conto corrente sul quale versare la cauzione:** IT05O0326814300052171922340 (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:** 27 maggio 2026 ore 12,00;

\* **Data e ora di inizio delle operazioni di vendita:** 28 maggio 2026 ore 11,30;

\* **Termine finale (data e ora) della fine della vendita telematica:** 4 giugno 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.

**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".**

Cecina (LI), li 27 febbraio 2026

Il Professionista Delegato

**Avv. Gianclaudio Pazzaglia**