

AVVISO DI VENDITA**Tribunale di Livorno
Procedura Esecutiva Immobiliare n. 200/2020****Modalità dell'asta: Vendita telematica asincrona (1° tentativo di vendita)****Data asta: 17/09/2025 ore 12,00 – 24/09/2025 ore 12,00****LOTTO UNICO****Comune: Porto Azzurro (LI)****Indirizzo: Località Sassi Turchini s.n.c. Categoria: immobile a destinazione terziaria (CAT. D/3)**

Descrizione estesa: trattasi di un'area adibita a parco giochi ad oggi in abbandono con sovrastante struttura ex ristorante - pizzeria e volumi accessori. Il lotto si sviluppa su una superficie catastale complessiva di 16.495 mq. Il lotto, formato da sei particelle urbane limitrofe, confina in senso orario con strada vicinale di San Felo, mappale 621, mappale 634, strada provinciale 26, mappale 547.

Trattasi di una unità ad uso ricettivo con destinazione catastale D3, categoria in cui sono inseriti i parchi giochi. All'interno del perimetro vi sono ampie zone che erano destinate al parcheggio delle auto. Di queste, ad oggi la parte Est risulta invasa da erba ed arbusti, mentre la parte Ovest, costituita da un piazzale sterrato, è utilizzata come deposito di materiali edili a cielo aperto e come stoccaggio di materiali da smaltire.

La struttura principale è costituita da muratura portante e CA mista a struttura in legno, quest'ultima era nata inizialmente come portico che poi è stato verandato con ampliamento della superficie coperta. Tutte le attrazioni sono da tempo in disuso e le loro condizioni di conservazione nella maggior parte dei casi sono assai scarse o di difficile recupero, come rilevabile dalla documentazione fotografica allegata alla perizia. Piscinette e corsi d'acqua sono inutilizzabili senza prima compiere interventi manutentivi o sostitutivi onerosi. La viabilità interna e più in generale gli spazi aperti sono stati invasi dalla vegetazione, le illuminazioni sono divenute fatiscenti e quelle caratterizzate da pali in ferro sono stati aggrediti dagli agenti atmosferici che in alcuni casi ne hanno determinato il crollo a terra. La copertura è ad orditura di legno e mezzane. Le divisioni interne sono costituite da tramezzi di laterizio. Tutte le pareti sono intonacate e tinteggiate. Nella cucina e nei bagni sono presenti rivestimenti perimetrali. Le pavimentazioni sono in ceramica similcotto nei locali principali ed in ceramica di colore chiaro nei bagni, antibagni e cucina. I locali interrati presentano intonaci al grezzo, o semplicemente murature in elevazione dipinte, battuto cementizio come pavimentazione ed in parte mattonelle in cls e graniglia e tavolato di legno. Attualmente, nonostante l'inutilizzo dei locali, le aree del piano terra si presentano ancora in discreto stato. I sottosuoli presentano, oltre che uno stato conservativo mediocre, anche umidità da risalita ed impiantistica minimale e non sottotraccia con tubazioni passanti a vista lungo muri e soffitti. Gli infissi dei locali principali sono in alluminio, sono presenti vari infissi difettosi e con vetri rotti. Nel complesso il fabbricato principale, per quel che attiene il solo piano terra mostra uno stato di manutenzione e conservazione accettabile, fatte salve tutte le eccezioni del caso descritte in relazione. I volumi e manufatti accessori a ridosso del fabbricato principale presentano un aspetto esterno in tavolato di legno colore scuro, e copertura in legno. I due gazebi sono realizzati con montanti di legno e coperture leggere impermeabilizzate con guina bituminosa in pessimo stato manutentivo causato per lo più per l'evidente abbandono e dall'aggressione dell'umidità.

Alcune attrazioni che presentano struttura zincata appaiono in migliore stato conservativo ma le loro parti in legno aggredite dagli agenti atmosferici nonché le parti soggette ad usura, sono da sostituire totalmente. Il bene pignorato in sede di sopralluogo è risultato in stato di inutilizzo ed abbandono, anche se porzione, caratterizzata dal piazzale ed aree libere poste nella zona più ad ovest del lotto, era utilizzata in parte come discarica ed in parte come deposito di materiali edili.

2.2. Dati catastali

Il bene è censito al Catasto Fabbricati del Comune censuario di Porto Azzurro, con il foglio 15, particella 746 sub. 601 graffata alle particelle 747 sub 601, 748 sub 601, 749 sub 601, 750 sub 601, 751 sub 601, categoria catastale D/3 con rendita catastale di € 7467,97. Classamento proposto con decorsi i termini di cui all'art 1 comma 3 (D.M. 701/94)

ABUSI: Lo stato rilevato non risulta conforme né catastalmente, né urbanisticamente. Per il dettaglio degli abusi si rimanda alla perizia di stima.

Diritto oggetto di vendita: piena proprietà

Disponibilità del bene: È presente un contratto di comodato d'uso del 01/06/2004 fra la soc. proprietaria e altra società di cui maggiori dettagli sono indicati nella perizia di stima.

Situazione rispetto alle inadempienze condominiali: l'immobile non fa parte di un'amministrazione di condominio, essendo un fabbricato a sé stante.

Prezzo base di vendita: Euro 393.000,00 (trecentonovantatremila/00)

Offerta minima: Euro 294.750,00 (duecentonovantaquattromilasettecentocinquanta/00) (75% del prezzo base)

L'offerta è valida se contiene un prezzo pari o superiore ad Euro 294.750,00 (duecentonovantaquattromilasettecentocinquanta).

Rilancio minimo: Euro 5.000,00 (cinquemila/00)

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

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 16 Settembre 2025, inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia: offertapvp.dgsia@giustiziacert.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 17 Settembre 2025 alle ore 12,00 del giorno 24 Settembre 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 5 Maggio 2025

Il professionista delegato Avv. Elena Spinelli