

Tribunale di Livorno**Procedura Esecutiva Immobiliare n. 206/2023****Data asta: 30/09/2025 ore 12,00 – 7/10/2025 ore 12,00****Modalità dell'asta: Vendita telematica asincrona****(1° tentativo di vendita)****LOTTO UNICO****Comune: Livorno (LI)****Indirizzo: Piazza G. Mazzini numero 61, piano terreno****Categoria: residenziale****Descrizione estesa:**

Appartamento ubicato al piano terreno di un maggior fabbricato condominiale posto in Livorno (LI), Piazza G. Mazzini n. 61, composto da cinque piani fuori terra e costituito: ai piani superiori da otto appartamenti distribuiti attorno al corpo scale condominiale, ed al piano terra da un fondo commerciale e dall'abitazione in oggetto, che hanno ingressi separati e diretti da Piazza Mazzini.

L'unità immobiliare, costituita da un'abitazione ricavata da un ambiente unico, originariamente un magazzino o spazio commerciale, è articolata in una zona soggiorno-pranzo con angolo cottura, una zona notte soppalcata, un locale idro-sanitario ed ha accesso diretto ed esclusivo ad una chiostra condominiale.

L'abitazione, della superficie netta di mq. 37, ha ingresso indipendente direttamente da Piazza Mazzini ed è contigua all'atrio di ingresso del fabbricato di cui fa parte.

Confini: l'immobile confina verso Nord con atrio condominiale, verso Ovest con aria su Piazza Mazzini, verso Sud con il numero civico 62, verso Est con chiostra condominiale, salvo se altri e più precisi confini.

Il compendio in oggetto è così censito al Catasto Fabbricati del Comune di Livorno (LI):

Foglio 96, particella 301, subalterno 2, categoria A/4, classe 1, vani catastali 2,5, superficie catastale mq. 36 (totale escluse aree scoperte mq. 36), rendita Euro 116,20.

Secondo le risultanze della perizia, il fabbricato di cui fa parte il compendio immobiliare in oggetto è stato realizzato in epoca di molto anteriore al 1° settembre 1967, in quanto nella documentazione in atti risulta esistente dal 1902 e nessuna altra pratica edilizia risulta essere stata inoltrata dalla suddetta data ad oggi, come si evince anche dall'atto di provenienza ricevuto dal Notaio Bianca Corrias di Livorno il 02.12.2003, in cui viene dichiarato che, successivamente alla data di costruzione del fabbricato, eseguita in data anteriore al 1967, *"....non sono state realizzate opere, modifiche o mutamenti che richiedessero provvedimenti autorizzativi."*

Nella perizia si precisa, altresì, che non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente, presentata in Catasto il 27.11.1939, a causa delle difformità evidenziate nella perizia stessa.

Sotto il profilo urbanistico-edilizio, inoltre, nella perizia si evidenzia che l'immobile non risulta conforme ai sensi della legge n. 47/1985 e segg. per la presenza delle difformità, in parte sanabili ed in parte non sanabili, in essa dettagliatamente descritte.

Nell'esercizio condominiale 2024 risulta una situazione debitoria della eseguita ammontante ad Euro 2.566,02, pari alla somma delle prime tre rate dell'anno 2024 di Euro 135,54 ciascuna e della somma a saldo per l'anno precedente di Euro 2.430,48.

A detta somma deve essere aggiunto l'importo delle due rate scadute per la manutenzione facciate ed atrio, pari ad Euro 1.362,84. Pertanto la somma totale dovuta al Condominio (alla data del deposito della perizia: 22.07.2024) era di Euro 3.928,86.

Nella sopra citata perizia si precisa che l'appartamento è dotato dei seguenti impianti: impianto elettrico a norma; impianto di condizionamento invernale ed estivo con pompa di calore a split, non funzionante, e stufa elettrica; impianto idrico per l'adduzione di acqua fredda e calda. L'acqua calda è prodotta con un boiler elettrico.

L'immobile in oggetto non risulta dotato dell'attestato di prestazione energetica.

Diritto oggetto di vendita: piena proprietà.

Disponibilità del bene: occupato dall'esecutata senza un titolo opponibile alla procedura.

Prezzo base di vendita: Euro 35.300,00 (trentacinquemilatrecento/00)

Offerta minima: Euro 26.475,00 (ventiseimilaquattrocentosettantacinque/00) (75% del prezzo base).

L'offerta è valida se contiene un prezzo pari o superiore ad Euro 26.475,00 (ventiseimilaquattrocentosettantacinque/00)

Rilancio minimo: Euro 1.000,00 (mille/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: Notaio Dott. Gianluigi De Paola, Telefono: 0586 881248 – 320 0344458; Indirizzo di posta elettronica: gdepaola@notariato.it;

Gestore della vendita telematica: Astalegale.net S.p.a. (Astalegale.net S.p.a.: email info@astalegale.net; numero di telefono 0362.90761)

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

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).

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 7 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, lì 27 giugno 2025

Il professionista delegato
Notaio Dott. Gianluigi De Paola