

TRIBUNALE DI LIVORNO**PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 31/2025****DATA ASTA: 25 SETTEMBRE 2026 ORE 10:00****Modalità dell'asta: vendita senza incanto con modalità asincrona telematica****Primo tentativo di vendita****LOTTO UNICO****Comune:** Collesalvetti (LI)**Indirizzo:** Via del Commercio n. 6**Categoria:** commerciale

Descrizione estesa (ripresa dalla relazione di stima): piena proprietà di un fondo commerciale posto nel Comune di Collesalvetti in Via del Commercio n. 6 al piano terreno, composto da un ampio vano suddiviso in cinque spazi commerciali mediante pareti divisorie mobili e comprendente un blocco costituito da due ripostigli, quattro bagni ed un locale doccia, per una superficie esterna lorda (SEL) di mq. 1.600 circa, oltre ad un vano ufficio, ricavato in soppalco sopra al blocco servizi, di mq. 54 circa, ed un piazzale esterno di mq. 1.700 circa. Costruito a metà degli anni '90, la tipologia del fabbricato è quella tipica di un capannone ed infatti presenta una struttura portante in pilastri e tamponamenti in pannelli di calcestruzzo prefabbricati, con copertura presumibilmente realizzata con tegoli alari ad Y. La suddivisione interna operata mediante le già menzionate pareti mobili, è costituita da un ingresso dotato di porte scorrevoli automatizzate, di un corridoio ed un'area di sosta centrali comuni sui quali affacciano gli attuali cinque spazi commerciali (aventi una superficie complessiva di mq. 1.165 circa) e di due vani magazzino. I pavimenti sono in piastrelle di ceramica, in parte sconnessi, gli infissi in alluminio. Sulla parte posteriore del fondo commerciale è posizionato un blocco servizi in muratura su due livelli, costituito al piano terreno da due vani ripostiglio, due antibagni, quattro vani wc (di cui uno per disabili) ed un vano doccia, ed al piano primo, accessibile mediante scala in metallo, si trova un vano ufficio. Il capannone si presenta interamente controsoffittato. Sono presenti gli impianti di acqua, luce, riscaldamento a pavimento alimentato da quattro caldaie a metano, impianto di climatizzazione, oltre ad anello antincendio comune anche alle altre attività del complesso. Nel complesso il bene si presenta in normale stato di conservazione ma si rilevano tracce di molteplici infiltrazioni provenienti dalla copertura e, sulla base delle informazioni acquisite sul posto, si segnala che tre delle quattro caldaie a metano non funzionano e che l'impianto di climatizzazione, di vecchia fabbricazione, è scarico di gas ormai non più reperibile e ricaricabile.

Dati catastali: al Catasto Fabbricati del Comune di Collesalvetti il bene è individuato nel Foglio 49 mappale 307 unito al mappale 308, categoria D/8, rendita catastale € 8.779,77.

Diritto oggetto di vendita: proprietà

Disponibilità del bene: l'immobile è parzialmente occupato in forza di un contratto di locazione e di un contratto di affitto di ramo d'azienda, entrambi opponibili alla procedura. Il Giudice dell'Esecuzione in data 26.01.2026 ha onerato il Custode Istituto Vendite Giudiziarie (IVG) di inviare le relative disdette e l'IVG ha già provveduto in tal senso.

Prezzo base di vendita: Euro 1.178.000,00 (unmilionecentosettantottomila/00)
(valore di mercato del bene stimato in perizia: Euro 1.344.000,00) – vendita soggetta a IVA.

Offerta minima: Euro 883.500,00 (ottocentottantatremilacinquecento/00) pari al 75% del prezzo base di vendita.

L'offerta è valida se contiene un prezzo pari o superiore a 883.500,00 (ottocentottantatremilacinquecento/00).

Rilancio minimo: Euro 10.000,00 (diecimila/00)

Cauzione minima: pari al 10% del prezzo offerto

Custode Giudiziario: Istituto Vendite Giudiziarie S.r.l. - Circondario del Tribunale di Livorno (tel. 050 554790 – indirizzo email: ivglivorno@astagiudiziaria.com – indirizzo PEC: ivglivorno@pec.it)

Professionista Delegato: Avv. Anna Rapisarda del Foro di Livorno (tel. 0586240001 – indirizzo PEC: annarapisarda@pec.ordineavvocatilivorno.it)

Gestore della vendita telematica: Astalegale.net S.p.A. tramite il portale www.spazioaste.it (tel. 02 800 300 11 oppure 02 800 300 12 - indirizzo email: garaimmobiliare@astalegale.net)

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

IBAN del conto corrente 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)

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

Il bonifico dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica. Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente cauzioni intestato al Tribunale di Livorno, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.

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: l'offerta con i documenti allegati dovrà essere depositata entro le ore 12:00 del 24 settembre 2026 (l'offerta si intende depositata nel momento in

cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia).

Data e ora di inizio delle operazioni di vendita: 25 settembre 2026 ore 10:00. Si precisa che il tale data si procederà alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte ed alla deliberazione sulle medesime e, eventualmente, all'avvio della gara.

Termine finale della vendita telematica: 2 ottobre ore 12:00.

Si precisa che, in caso di plurime offerte ammissibili, la gara avrà luogo nella forma della **vendita asincrona con modalità telematiche**. La vendita si svolgerà mediante rilanci compiuti nell'ambito di un lasso temporale, con termine alle ore 12:00 del settimo giorno successivo a quello in cui il professionista abbia avviato la gara.

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.

Si precisa inoltre che:

(a) 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;

(b) 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;

(c) 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;

(d) l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese 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;

(e) 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;

(f) che l'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita con l'ordinanza di delega sarà disponibile per la consultazione sul sito internet www.astegiudiziarie.it e sarà onere degli offerenti prenderne adeguata conoscenza;

(g) che la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali;

(h) che le informazioni di carattere tecnico circa le modalità di presentazione delle offerte saranno fornite dal gestore della vendita telematica, anche a mezzo di assistenza da remoto;

(i) che le informazioni di carattere tecnico circa lo svolgimento della gara saranno fornite dal delegato alla vendita.

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 - area "Procedure esecutive immobiliari e mobiliari - Comunicati e documentazione sezione esecuzioni".

Livorno, 10 giugno 2026

Il Professionista Delegato
Avv. Anna Rapisarda