

TRIBUNALE DI LIVORNO
PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 67/2025

DATA ASTA: 14/01/2027 ORE 09:00

Modalità dell'asta: Vendita telematica asincrona
(1° tentativo di vendita)

LOTTO nr. 1

Comune: Livorno (LI)

Indirizzo: Via Piombanti n. 9D

Categoria : Commerciale

Descrizione estesa : L'immobile oggetto di vendita consiste in una unità ad uso fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni, sita al piano terra con accesso diretto dalla pubblica via, di un fabbricato, sita in zona semi - periferia. All'unità commerciale con destinazione D/8 si accede direttamente dalla pubblica Via Piombanti.

L'immobile risulta così censito al Catasto Fabbricati del Comune di Livorno (LI) : Foglio 8, Particella 105, Subalterno 601, Categoria D/8 , Rendita Catastale € 856,00.

L'unità immobiliare risulta di fatto composta da vani ad uso fondo commerciale a piano terra per un totale di 106,82 mq di cui : n. 1 locale ad uso fondo commerciale di superficie netta di 99,00 mq, n. 1 locale ad uso wc di superficie netta di mq. 1,37 , n. 1 locale ad uso wc di superficie netta di mq 1,37 , n. 1 locale ad uso anti-bagno di superficie netta di mq 2,92 e n. 1 locale ad uso disimpegno (da ricostruire) di superficie netta di mq 2,16.

Con riguardo alle dotazioni tecnologiche, l'immobile ad uso commerciale (D/8), risulta attualmente sprovvisto di impianto di riscaldamento, mentre sono presenti le altre dotazioni tecnologiche minime (elettriche e sanitarie). Non sono state fornite le certificazioni degli impianti.

La struttura del fabbricato è mista murature - c.a. - legno, con muri perimetrali in muratura, mentre la pavimentazione del fondo è rappresentata da pavimento in gres in cattivo stato di manutenzione, con rotture delle piastrelle e rigonfiamenti della pavimentazione, le pareti sono ad intonaco tinteggiate destanti mediocre stato manutentivo, il pavimento del bagno ed i rivestimenti sono in gres, destanti mediocre stato manutentivo. Il bagno risulta completo di sanitari e rivestimenti ma non è stato possibile appurare il funzionamento dei sanitari essendo attualmente il fondo privo di corrente elettrica ed acqua. Nel complesso il fondo commerciale a piano terra può ritenersi in condizioni igienico-sanitarie e manutentive scarse. La superficie commerciale dell'immobile (al lordo dei muri esterni) è di 115 mq.

La planimetria catastale del bene, disponibile presso l'Agenzia del Territorio, risulta sostanzialmente conforme allo stato di fatto, ma con qualche piccola non conformità in quanto : risulta assente il muro che realizza il disimpegno di fronte al bagno, sono presenti finestre nell'antibagno e nei bagni, non presenti nella pianta catastale e risulta rimossa nella parete bassa una porzione della parete lato ovest. Pertanto alla luce, di quanto sopra, il fondo deve essere considerato catastalmente non conforme (vedi pagine n. 10 e n. 11 della perizia di stima).

Dal punto di vista urbanistico è stata rilevata una sostanziale non conformità dell'immobile tra lo stato attuale rilevato e lo stato legittimo, principalmente relativa a : risulta assente il muro che realizza il disimpegno di fronte al bagno, sono presenti finestre nell'antibagno e nei bagni, non presenti nella pianta catastale e risulta rimossa nella parete bassa una porzione della parete lato ovest.

Per quanto sopra, pertanto, l'immobile deve essere considerato urbanisticamente non conforme (vedi pagina 15 della perizia di stima).

Come da perizia di stima le opere, ai sensi della normativa vigente, risulterebbero “sanabili” urbanisticamente e catastalmente in parte tramite una sanatoria ed in parte tramite rimessa in ripristino (vedi pagina 16 della perizia di stima).

Diritto oggetto di vendita : Proprietà quota 1/1

Disponibilità del bene: libero

Prezzo base di vendita: Euro 53.000,00 (Euro cinquantatremila/00) (valore stimato in perizia Euro 58.900,00)

Offerta minima: Euro 39.750,00 (Euro trentanovemilasettecentocinquanta/00) (75% del prezzo base)

L'offerta è valida se contiene un prezzo pari o superiore a Euro 39.750,00 (Euro trentanovemilasettecentocinquanta/00) (offerta minima)

Rilancio minimo: Euro 2.000,00

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

Custode Giudiziario: Istituto Vendite Giudiziarie Pisa-Livorno - Tel. : 050/554790 – Email : ivglivorno@astagiudiziaria.com

Professionista Delegato: Dott. Riccardo Braccini Tel. : 0586950031 – Mail : studiobraccini@gmail.com

Gestore della vendita telematica: Astalegale.net SpA – Tel. : 02 800 300 11 – sito internet : www.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”

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

Il bonifico relativo alla cauzione, con causale "versamento cauzione" (senza ulteriori specificazioni di dati identificativi della procedura : né numero né anno di ruolo), dovrà essere unico ed effettuato esclusivamente prelievo da conto corrente ed essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta. Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica il professionista delegato non risconti l'accredito delle somme sul conto corrente cauzioni intestato al Tribunale, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.

Termine per la presentazione delle offerte : 13/01/2027 ore 12:00

L'offerta con i documenti allegati dovrà essere depositata entro e non oltre le ore 12:00 del 13/1/2027 inviandola all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it . 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. L'offerta è valida se contiene un prezzo pari o superiore a Euro 39.750,00 (offerta minima).

Data e ora di inizio delle operazioni di vendita : 14/01/2027 ore 09:00

Il giorno 14/01/2027 alle ore 09:00 si procederà alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte ed alla deliberazione sulle medesime e, eventualmente, all'avvio della gara con modalità telematiche indicate nell'ordinanza di vendita. In caso di plurime offerte ammissibili, la gara avrà luogo nella vendita della Vendita Asincrona con le modalità telematiche indicate nell'ordinanza di vendita.

Nell'ipotesi di avvio gara tra più offerenti, si procederà a gara sull'offerta più alta secondo il sistema di rilanci formulati esclusivamente in via telematica.

Termine finale (data e ora) della fine della vendita telematica : 21/01/2027 ore 12:00

La vendita è partecipabile telematicamente, tramite l'area riservata del sito del gestore della vendita telematica, in modo continuativo dalle ore 09:00 del 14/01/2027 alle ore 12:00 del 21/01/2027.

Eventuale previsione del prolungamento della gara : ove pervengano offerte nei 15 (quindici) minuti antecedenti la fine della gara, il termine della stessa verrà posticipato di 15 (quindici) minuti e così a seguire.

LOTTO nr. 2

Comune: Livorno (LI)

Indirizzo: Via Padre Nicola Magri 7/A – 7/B

Categoria : Commerciale

Descrizione estesa : L'immobile oggetto di vendita consiste in una unità ad uso fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni, sito al piano terra e primo con accesso non diretto dalla pubblica via, ma attraverso una corte comune tra il civico 7/A e 7/B di un fabbricato, sito in zona semi - periferica.

Il bene in oggetto è censito attualmente al Catasto Fabbricati de Comune di Livorno al Foglio 11 ed in particolare :

- Particella 670 Sub. 628 Categoria D/8 Rendita € 4.830,00;
- Particella 670 Sub. 629 Categoria D/8 Rendita € 1.490,00;
- Corte esclusiva – bene comune non censibile Particella 670 Sub. 630

Precisazioni :

- I Subalterni 628,629 e 630 , in base alla nota di divisione del 16/02/2025 pratica n. LI0009113 in atti dal 16/02/2015 divisione (n. 1865.1/2015), risultano generati dalla soppressione dell'immobile NCEU Foglio 11 Particella 670 Subalterno 606;
- La corte a comune (Sub. 630) non risulta indicata nel pignoramento in quanto bene comune non censibile, ma comunque già incluso nel precedente Sub. 606 oggetto di pignoramento.

L'unità risulta di fatto composta da :

Al piano terra : n. 3 locali ad uso magazzino di superficie netta globale di 68,80 mq, n. 2 locali adibiti a zona lavorazione di superficie netta globale di mq 426, n. 4 locali ad uso wc di superficie netta globale di mq 5,75 , n. 2 locali ad uso anti-bagno di superficie netta globale di mq 7,57 , n. 2 locali ad uso disimpegno di superficie netta globale di mq 30, n. 1 locale ad uso zona di esposizione di superficie netta globale di mq 80.

Al primo piano : n. 2 locali di superficie netta globale di mq 44, n. 1 locale di superficie netta di mq 16, n. 2 locali ad uso anti-bagno di superficie netta globale di mq 6,6, n. 3 locali ad uso wc di superficie netta globale di mq 4,09, n. 1 soppalco di superficie di mq 127.

Inoltre è presente una corte esterna di superficie netta di circa 180 mq.

La superficie commerciale dell'immobile (al lordo dei muri esterni) è di 835 mq.

A riguardo delle dotazioni tecnologiche, l'immobile ad uso commerciale D/8, risulta munito delle dotazioni tecnologiche minime (elettriche e sanitarie). Non sono state fornite le certificazioni degli impianti.

La struttura del fabbricato è mista murature – c.a., con muri perimetrali in laterizio, mentre la pavimentazione interna è rappresentata, sia a piano terra che a primo piano da pavimento in gres in mediocre stato di manutenzione, mentre la zona esposizione del piano terra del Sub. 628 risulta essere in parquet, le pareti sono ad intonaco tinteggiate destanti mediocre stato manutentivo, il pavimento dei bagni e dei rivestimenti sono in gres, destanti in mediocre stato manutentivo.

I bagni risultano completi di sanitari e rivestimenti.

Nel complesso il fondo commerciale a piano terra può ritenersi in condizioni igienico sanitarie appena sufficienti ed in alcuni casi mediocri. All'interno dell'immobile sono presenti punti con infiltrazioni dalla copertura. C'è una parte di soppalco in acciaio, sul lato nord, che risulta puntellata. Sono presenti alcuni punti in cui è degradato il c.a. . La copertura della zona di lavorazione principale è costituita da una copertura a volta con catene strutturali a vista.

La planimetria catastale del bene, disponibile presso L'Agenzia del Territorio, risulta non conforme allo stato di fatto in quanto : sono presenti pareti che delimitano il disimpegno a piano terra e pareti che delimitano una cabina per porre i vestiti, è presente un contro soffitto nella zona esposizione al piano terra, le altezze dei locali risultano difformi, risulta rimossa una parete a piano terra, non risulta indicata una finestra lato ovest, al piano primo è presente un angolo cottura nello spogliatoio, non risultano indicate una serie di finestre poste in alto negli uffici e spogliatoio, lo spessore di

alcuni muri non risulta conforme, non risultano indicate due finestre a piano primo e la scala da piano terra a piano primo risulta difforme.

Pertanto il fondo deve essere considerato catastalmente non conforme (vedi pagina 17 della perizia di stima).

Dal punto di vista edilizio e urbanistico come meglio precisato da pagina n. 20 a pagina n. 35 della perizia di stima a cui si rimanda si indica quanto segue :

- relativamente alla documentazione Comunale sono state effettuate dal Comune di Livorno moltissime ricerche sull'immobile in oggetto e visionate molte pratiche edilizie alla ricerca di pratiche legittimanti. Non è stata reperita l'abitabilità. L'unica pratica utile indicata dal Comune di Livorno inerente l'immobile oggetto di esecuzione è relativa ad una SCIA del 27/04/2012, prot. 37000. Purtroppo il Comune di Livorno non è riuscito a reperire tale pratica edilizia ed ha rilasciato dichiarazione di mancata reperibilità. Di tale pratica edilizia è stata reperita dal Comune di Livorno solamente la fine lavori alla quale è allegato anche il catastale dello stato realizzato il quale può essere pertanto utilizzato come riferimento per valutare lo stato legittimo . Il Comune ha cercato di reperire ulteriori pratiche che potessero certificare lo stato legittimo successivamente al 2012 ma con esito negativo;

- successivamente al 2012 è stato presentato un catastale, nel 2015, nel quale l'immobile viene catastalmente frazionato mediante una chiusura di una porta di collegamento, come da piante catastali attuali, ma in relazione a tale frazionamento, dal quale sono stati generati catastalmente i sub 628, 629 e 630, il Comune di Livorno, nonostante moltissime ricerche, non ha reperito pratiche edilizie relative a tale frazionamento;

- il Comune di Livorno non ha reperito pratiche edilizie relative alla realizzazione del soppalco. Tale soppalco deve essere quindi dichiarato non conforme urbanisticamente. Al pari del soppalco, anche relativamente al wc e disimpegno ubicati nello spogliatoio non sono state reperite dal Comune di Livorno pratiche edilizie e pertanto anche tale realizzazione deve essere inserita tra le opere non conformi urbanisticamente.

Come indicato a pagina n. 34 della perizia di stima si deve confermare la non conformità urbanistica dell'immobile per le seguenti motivazioni : sono presenti pareti che delimitano il disimpegno a piano terra e pareti che delimitano una cabina per prove vestiti; è presente un contro soffitto nella zona esposizione al piano terra, le altezze dei locali risultano difformi a piano terra e a piano primo, risulta rimossa una parete a piano terra, non risulta indicata una finestra a lato ovest, a piano primo è presente un angolo cottura nello spogliatoio, non risultano indicate una serie di finestre poste in alto negli uffici e spogliatoio, è stata chiusa la porta di collegamento che manteneva unitario l'immobile (la quale dovrà essere riaperta per ripristinare l'originaria unità immobiliare), è presente un piano soppalco per il quale non sono state reperite pratiche comunali legittimanti, sono presenti 3 wc e due disimpegni per i quali non sono state reperite pratiche legittimanti, alcune pareti non risultano di spessore conforme, risultano presenti finestre a piano soppalco non conformi e la scala di collegamento tra piano primo e piano terra non risulta conforme.

Le opere, come indicato in perizia di stima a pagina n. 35 , ai sensi della normativa vigente, potrebbero essere in parte "sanabili" urbanisticamente, in parte mediante una sanatoria ed in parte tramite rimessa in ripristino delle opere non sanabili . Il perito ha individuato in € 50.000,00 le spese minime per pratiche burocratiche e rimessa in ripristino tra cui riapertura della porta per rifusione unità immobiliare, nuovo accatastamento per rifusione per ripristinare l'originaria unità immobiliare e la possibile rimozione del soppalco qualora non sanabile.

Diritto oggetto di vendita : Proprietà quota 1/1

Disponibilità del bene: Immobile attualmente occupato dalla società esecutata

Prezzo base di vendita: Euro 364.000,00 (Euro trecentosessantaquattromila/00) (valore stimato in perizia Euro 404.776,00)

Offerta minima: Euro 273.000,00 (Euro duecentosettantatremila/00) (75% del prezzo base)

L'offerta è valida se contiene un prezzo pari o superiore a Euro 273.000,00 (Euro duecentosettantatremila/00) (offerta minima)

Rilancio minimo: Euro 5.000,00

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

Custode Giudiziario: Istituto Vendite Giudiziarie Pisa-Livorno - Tel. : 050/554790 – Email : ivglivorno@astagiudiziaria.com

Professionista Delegato: Dott. Riccardo Braccini – Tel. : 0586950031 – Mail : studiobraccini@gmail.com

Gestore della vendita telematica: Astalegale.net SpA – Tel. : 02 800 300 11 – sito internet : www.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"

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

Il bonifico relativo alla cauzione, con causale "versamento cauzione" (senza ulteriori specificazioni di dati identificativi della procedura : né numero né anno di ruolo), dovrà essere unico ed effettuato esclusivamente prelievo da conto corrente ed essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta. Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica il professionista delegato non risconti l'accredito delle somme sul conto corrente cauzioni intestato al Tribunale, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.

Termine per la presentazione delle offerte : 13/01/2027 ore 12:00

L'offerta con i documenti allegati dovrà essere depositata entro e non oltre le ore 12:00 del 13/01/2027 inviandola all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it . 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. L'offerta è valida se contiene un prezzo pari o superiore a Euro 273.000,00 (offerta minima).

Data e ora di inizio delle operazioni di vendita : 14/01/2027 ore 09:00

Il giorno 14/01/2027 alle ore 09:00 si procederà alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte ed alla deliberazione sulle medesime e, eventualmente, all'avvio della gara con modalità telematiche indicate nell'ordinanza di vendita. In caso di plurime offerte ammissibili, la gara avrà luogo nella vendita della Vendita Asincrona con le modalità telematiche indicate nell'ordinanza di vendita.

Nell'ipotesi di avvio gara tra più offerenti, si procederà a gara sull'offerta più alta secondo il sistema di rilanci formulati esclusivamente in via telematica.

Termine finale (data e ora) della fine della vendita telematica : 21/01/2027 ore 12:00

La vendita è partecipabile telematicamente, tramite l'area riservata del sito del gestore della vendita telematica, in modo continuativo dalle ore 09:00 del 14/01/2027 alle ore 12:00 del 21/01/2027.

Eventuale previsione del prolungamento della gara : ove pervengano offerte nei 15 (quindici) minuti antecedenti la fine della gara, il termine della stessa verrà posticipato di 15 (quindici) 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 circostanza :

-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, accessori, 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 di 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 o 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 urbanistica-edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 legge 28 febbraio 1985, n. 47 come integrato e modificato dall'art. 46 del DPR 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 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;

-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;

L'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita con l'ordinanza di vendita sarà disponibile per la consultazione sul sito internet www.astalegale.net e sarà onere degli offerenti prenderne adeguata conoscenza;

-la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali;

-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;

-le informazioni di carattere tecnico circa lo svolgimento della gara saranno fornite dal delegato alla vendita;

Oltre al prezzo offerto, l'aggiudicatario dovrà corrispondere, contestualmente al saldo prezzo, anche gli oneri tributari normalmente facenti carico all'acquirente, nella misura che verrà comunicata dal Professionista Delegato successivamente alla avvenuta aggiudicazione, nonché una quota parte del compenso di quest'ultimo ai sensi del DM 227/2015.

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 09 Ottobre 2026

Il Professionista Delegato

Dott. Riccardo Braccini