

**TRIBUNALE DI LIVORNO**  
**ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 88/2019**

**DATA ASTA**

**5 GIUGNO 2025 ORE 12.00**

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

***(1° tentativo di vendita Lotto 2 perizia - 4° tentativo di vendita Lotto 3 perizia)***

**NUMERO LOTTI: 2**

**LOTTO 1** (2 della perizia di sima)

Comune: **Piombino (LI)**

Indirizzo **Piazza Aldo Moro e Caduti di via Fani n. 9**

Categoria: **laboratori per arti e mestieri**

**Descrizione estesa:**

**Piena proprietà di fondo con destinazione laboratori per arti e mestieri posto in Comune di Piombino (Li), in zona centrale della città, e più precisamente la seguente unità immobiliare:**

- immobile ad uso laboratori per arti e mestieri posto al primo piano di palazzo prospiciente Piazza Aldo Moro e Caduti di Via Fani n. 9, composto da ingresso-disimpegno a comune con il sub 608, ambulatorio, bagno, ripostiglio, laboratorio, pozzo luce, distinto al **Catasto Fabbricati del Comune di Piombino al Foglio 74, particella 599, subalterno 609**, categoria catastale C/3, classe 2, consistenza metri quadri 59, superficie catastale metri quadri 69, rendita catastale Euro 417,45,  
Detto immobile era precedentemente distinto al foglio 74, particella 599, sub. 51 (variazione del 08/02/2006 prot. LI0012190 in atti dal 08/02/2006 per fusione - diversa distribuzione degli spazi interni - ristrutturazione).

**CONFORMITA' CATASTALE E URBANISTICA**

Nella perizia depositata in atti dal Dott. Ing. Alessio Pollice il bene risulta sia catastalmente che urbanisticamente conforme.

**Prezzo base di vendita: Euro 49.000,00 (quarantanovemila virgola zero zero)**

**Valore di mercato** stimato in perizia pari ad Euro 54.802,78.

**Offerta minima: Euro 36.750,00 (trentaseimila settecentocinquanta virgola zero zero)**

pari al 75% del prezzo base.

L'offerta è valida se contiene un prezzo pari o superiore all'offerta minima.

**Rilancio minimo: Euro 1.000,00 (mille virgola zero zero)**

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

**Diritto oggetto di vendita:** quota pari all'intero della piena proprietà. Si precisa che la perizia di stima versata agli atti fa riferimento alla quota di un mezzo indiviso del detto diritto sul bene, perché redatta con riferimento alla quota pignorata nella procedura 88/2019, prima della estensione all'intera piena proprietà conseguente alla riunione della procedura 69/2024.

**Disponibilità dei beni:** l'immobile risulta occupato dagli esecutati

**Regime fiscale della vendita:** trattandosi di cessione di unità immobiliare a destinazione strumentale da parte di persona fisica non soggetto passivo IVA, l'atto è soggetto ad imposta di registro.

**LOTTO 2** (3 della perizia di stima)

Comune: **Cecina (LI)**

Indirizzo: **Viale Italia n. 4D**

Categoria: **commerciale**

**Descrizione estesa:**

**piena proprietà di fondo con destinazione a negozio compreso in fabbricato ubicato nel Comune di Cecina (LI), in zona centrale della detta città, e più precisamente la seguente unità immobiliare:**

- immobile ad uso commerciale posto al piano terra di fabbricato con accesso dalla pubblica via attraverso un porticato ad uso pubblico in Cecina (LI) Viale Italia n. 4D, composto da locale ad uso vendita al pubblico prospiciente la pubblica via, antibagno/ripostiglio, bagno, cabina prova, soppalco con ripostiglio, distinto al **Catasto Fabbricati del Comune di**

**Cecina al Foglio 26, particella 390, subalterno 615, categoria catastale C/1, classe 8, consistenza metri quadri 70, superficie catastale metri quadri 76 mq, rendita catastale Euro 4.681,68.**

### **CONFORMITA' CATASTALE E URBANISTICA**

Nella perizia depositata in atti dal Dott. Ing. Alessio Pollice e dal sopralluogo eseguito dal perito (marzo 2021) il bene risulta sia catastalmente che urbanisticamente non conforme, e sono state rilevate le seguenti difformità:

- risultano quali interventi non legittimati il muro di divisione del soppalco, il ripostiglio sul soppalco, la cabina prova a piano terra e la differente conformazione della vetrina posta all'ingresso. Le opere non legittimate risultano, secondo il perito, parzialmente sanabili. Per la restante parte sarà necessaria la rimessa in pristino dello stato legittimato.

Costo delle regolarizzazioni edilizie, comunali e catastali stimate in € 6.000,00.

**Prezzo base di vendita: Euro 62.437,50 (sessantaduemila quattrocentotrentasette virgola cinquanta)**

**Valore di mercato** stimato in perizia pari ad Euro 165.008,67

**Offerta minima: Euro € 46.828,13** pari al 75% del prezzo base.

L'offerta è valida se contiene un prezzo pari o superiore all'offerta minima.

**Rilancio minimo:** Euro 2.000,00 (duemila virgola zero)

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

**Diritto oggetto di vendita:** proprietà.

**Disponibilità dei beni:** da considerarsi libero, in quanto occupato dall'esecutato.

**Regime fiscale della vendita:** trattandosi di cessione di unità immobiliare a destinazione strumentale edificata da oltre cinque anni da parte di soggetto passivo IVA, l'atto è soggetto ad IVA ma in esenzione di imposta, salvo opzione per l'applicazione IVA da parte dell'esecutato.

**Custode Giudiziario: ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE, Via del Brennero n. 81, Pisa**

Tel: 050/554790 , Email: [prenotazionilivorno@astagiudiziaria.com](mailto:prenotazionilivorno@astagiudiziaria.com)

**Professionista Delegato: NOTAIO GIANLUCA GIOVANNINI**, con studio in Livorno, via Marradi n. 30 - Tel: 0586/260957 - email: [ggiovannini@notariato.it](mailto:ggiovannini@notariato.it)

**Gestore della vendita telematica: ASTE GIUDIZIARIE INLINEA S.P.A.**, Via delle Grazie, 5 57125 Livorno (LI) - Tel: 0586/20141- Fax: 0586/201431 - email: [info@astegiudiziarie.it](mailto:info@astegiudiziarie.it)

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

**IBAN del conto corrente sul quale versare la cauzione:** IT0500326814300052171922340  
(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:** 4 GIUGNO 2025 ore 12:00

**Data e ora di inizio delle operazioni di vendita:** 5 GIUGNO 2025 ore 12:00

**Termine finale (data e ora) della fine della vendita telematica:** 12 GIUGNO 2025 ore 12:00

**Eventuale previsione del prolungamento della gara:** 15 minuti

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".**

Livorno, 12 marzo 2025

Notaio Gianluca Giovannini  
Professionista delegato

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®