

LOTTO nr. 1**Comune:** Collesalveti (LI), fraz. Stagno**Indirizzo:** Via Aiaccia n.56**Categoria** Unità immobiliare adibita a officina per autoriparazioni, posta al piano terreno facente parte di più ampio capannone artigianale, con annesso piazzale**Descrizione del bene, caratteristiche del fabbricato e della zona di ubicazione.**

Trattasi della piena proprietà di un'unità immobiliare adibita a officina per autoriparazioni con annesso piazzale, posta al piano terreno e facente parte di più ampio capannone artigianale.

Alla detta proprietà si ha accesso mediante due cancelli carrabili in ferro, i quali conducono al piazzale, prevalentemente asfaltato.

Ad ingresso immobile sulla sinistra insiste il fabbricato in posizione arretrata rispetto alla strada e libero su due lati, composto da porzione di capannone unico vano ed accesso con porta avvolgibile, struttura portante in ferro prefabbricato e tamponature in pannelli in calcestruzzo o similari, infissi in ferro a nastro perimetrale. La copertura del fabbricato è composta da pannelli rigidi prefabbricati su struttura di supporto in ferro.

L'immobile si presenta in stato conservativo originario all'epoca della sua costruzione avvenuta nel 1980 carente di manutenzione ordinaria e con finiture pressoché essenziali per l'attività, pavimenti in cemento, pareti a intonaco tinteggiato, impianto elettrico, assenza di servizio igienico e spogliatoio per il personale e ufficio, assenza di impianto di riscaldamento.

La zona ove ricadente l'immobile del lotto si trova fuori dell'agglomerato urbano a confine della periferia nord della città di Livorno e ovest di Collesalveti, in area ex rurale urbanizzata ad indirizzo eterogeneo produttivo abitativo con edifici pluripiano senza standard architettonici, in assenza dei servizi pubblici e lontana dalle zone commerciali.

Dai rilievi eseguiti si è determinata la consistenza espressa in mq. al lordo delle murature del bene oggetto di stima, che qui di seguito viene riportata:

Locale officina	mq	76,86
Piazzale di pertinenza	mq	1118

L'unità immobiliare risulta priva del Certificato di Agibilità.

Lo stato di fatto dell'immobile presenta significative difformità urbanistico-edilizie rispetto allo stato legittimo, ovvero la configurazione autorizzata dai titoli edilizi originari.

Tali difformità si sostanziano nei seguenti manufatti:

- nr. 2 box prefabbricati in ferro e tamponature in pvc, di cui uno adibito a spogliatoio e bagno ed l'altro ad ufficio;
- tettoia con struttura in legno e copertura in pannello prefabbricato rigido;
- annesso in ferro e lamiera in ferro e lamiera destinato a deposito/ripostiglio;
- nr. 2 tettoie realizzate con materiali precari, mediante struttura in tubi innocenti e copertura in lamiera;

nr. 2 cancelli carrabili costituiti da telaio portante in ferro e rivestimento.

Per il ripristino dello stato legittimo dell'immobile, sarà indispensabile procedere alla demolizione delle opere edilizie sopra elencate, in quanto prive di conformità urbanistica. Gli oneri economici stimati per tali interventi di demolizione ammontano a € 13.000,00 (tredicimila/00), includendo le spese per la rimozione, lo smaltimento dei materiali e il ripristino delle aree interessate, con gli opportuni arrotondamenti.

Considerando che la destinazione urbanistica dell'immobile è di natura artigianale e richiede il rispetto dei minimi standard igienico-sanitari previsti dalla normativa vigente, la demolizione dei manufatti non legittimi vanifica l'attuale fruizione degli spazi di servizio (spogliatoi, servizi igienici, ufficio).

Al fine di garantire la piena operatività funzionale dell'attività per la quale l'immobile è preposto, si rende necessaria la realizzazione ex novo di un'area servizi igienici, spogliatoi e ufficio di pertinenza. Tali nuovi locali potranno essere edificati all'interno dell'edificio principale (capannone), in considerazione del vincolo di inedificabilità stradale gravante sull'area di pertinenza esterna.

Le spese stimate per la realizzazione di tali nuovi locali, all'interno del capannone esistente, ammontano a € 12.000,00 (dodicimila/00), con arrotondamenti.

A queste si aggiungono le spese tecniche propedeutiche per l'ottenimento dei relativi titoli edilizi (es. Permesso di Costruire o SCIA, a seconda dell'intervento e delle normative locali) pari a € 2.000,00 (duemila/00).

Sarà, inoltre, indispensabile procedere all'aggiornamento della planimetria catastale presso l'Agenzia del Territorio. Questo adempimento è finalizzato a garantire la conformità tra lo stato di fatto e i dati catastali, in ottemperanza alle normative vigenti in materia di accatastamento degli immobili. Le spese tecniche stimate per tale procedura ammontano a € 1.000,00 (mille/00).

Per maggiori informazioni cfr. perizia estimativa

Diritto oggetto di vendita: proprietà

Disponibilità del bene: occupato

Prezzo base di vendita: € 26.000,00 (valore di mercato stimato in perizia € 62.000,00)

Offerta minima: € 19.500,00 (75% del prezzo base)

L'offerta è valida se contiene un prezzo pari o superiore a € 19.500,00 (offerta minima)

Rilancio minimo: € 1.000,00

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

Custode Giudiziario: Istituto Vendite Giudiziarie PISA – LIVORNO – GROSSETO -
numero telefono 050 554790 – indirizzo mail: ivgpisa@astagiudiziaria.com

Professionista Delegato: Avv. Fabio Pattavina – nr. telefono cellulare 348 9360774 –
indirizzo mail: fabio.pattavina@ordineavvocatilivorno.it indirizzo pec:
fabiopattavina@pec.ordineavvocatilivorno.it

Gestore della vendita telematica: <https://www.astetelematiche.it> - numero di telefono 0586/20141 (dal lunedì al venerdì dalle 9:00 alle 13:00 e dalle 14:00 alle 18:00) – indirizzo mail: venditeimmobiliari@astegiudiziarie.it

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

IBAN del conto corrente sul quale versare la cauzione:

IT05O0326814300052171922340 (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.

Il bonifico, con causale “versamento cauzione” (senza ulteriori specificazioni di dati identificativi della procedura), dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica; pena l'inammissibilità dell'offerta.

Termine per la presentazione delle offerte: lunedì 03/11/2025 ore 12.00

Data e ora di inizio delle operazioni di vendita: martedì 04/11/2025 ore 12.00

Termine finale (data e ora) della fine della vendita telematica: martedì 11/11/2025 ore 12.00

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.

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.

NB: l'avviso di vendita deve essere pubblicato, sul sito www.astegiudiziarie.it, riproducendo esattamente le parti in grassetto o sottolineate.

* Solo per le vendite telematiche

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".

Venturina Terme, 21/07/2025

Il Professionista Delegato

Avv. Fabio Pattavina