

**Tribunale di Livorno****Procedura Esecutiva Immobiliare n. 275/2017****Data asta: 20/06/2025 ore 12.00 – 27/06/2025 ore 12.00****Modalità dell'asta: Vendita telematica asincrona  
(XIV° tentativo di vendita)****LOTTO UNICO****Comune:** Livorno**Indirizzo:** Angolo tra Via degli Acquaioli e Via degli Arrotini**Categoria:** commerciale

**Descrizione estesa:** I tre lotti di terreno si trovano in un'area a destinazione produttiva della città di Livorno denominata Picchianti. La sua vocazione industriale era stata decisa sin dal Piano Regolatore del 1961. La programmazione urbanistica successiva ha mantenuto l'attitudine, aumentandone progressivamente l'estensione. I terreni sono collocati precisamente all'angolo che si forma tra l'incrocio tra via degli Acquaioli e Via degli Arrotini in posizione Nord-Est.

Le costruzioni circostanti sono prevalentemente magazzini di medie e grandi dimensioni circondati da piazzali. Realizzate in prefabbricati di cemento armato contengono, oltre alle aree interne ed esterne per il deposito e per le attività produttive, anche zone per uffici poste quasi sempre al piano primo delle costruzioni.

Le strade sono di ampie dimensioni ed il parcheggio risulta abbastanza agevole per la ragione che i fabbricati dispongono di parcheggi esclusivi.

Le aree in oggetto sono pervenute al Comune di Livorno tramite procedimenti di esproprio realizzati tra il 1982 ed il 1987, derivati dall'approvazione del Piano per gli Insediamenti Produttivi "Picchianti" approvato nel 1978.

Nel Marzo del 2005, a seguito dell'acquisto dell'area, il costruttore ha ottenuto dal Comune la Concessione Edilizia per la realizzazione di un grande fabbricato a destinazione terziaria. Il progetto prevedeva la realizzazione di un polo direzionale della zona Picchianti costituito da circa 9000 mq di superficie utile dedicata al terziario.

Il fabbricato era di dieci piani fuori terra: dal piano Terra al 6° piano unità di varie dimensioni destinate alle attività terziarie, al piano 7° un'area dedicata alla ristorazione con ampia terrazza panoramica, al piano 8° ancora due unità per il terziario, al piano 9° locale tecnici. L'opera comprendeva anche un piano interrato per i parcheggi e la sistemazione di un'area attigua, sempre compresa nella superficie dei lotti in oggetto, destinata a parcheggio scoperto.

Il complesso edilizio è caratterizzato da un fulcro centrale composto da due aree circolari su cui sono innestati due corpi di fabbrica che si elevano il primo lungo la via degli Acquaioli e l'altro lungo Via degli Arrotini. All'estremità delle due ali si trovano i blocchi in cemento armato delle scale antincendio, mentre nella parte più interna del fulcro si trova la

distribuzione orizzontale (scale ed impianti di sollevamento). Al piano terra ed al piano primo, le due ali sono contigue per l'elevarsi di un volume centrale all'interno dell'isolato, destinato ad uffici al piano terra, mentre al primo piano

invece la superficie è attribuita ad una vasta sala per l'uso comune. Al piano 2° la copertura del volume centrale si trasforma in un tetto verde.

Al piano terra è inoltre previsto un porticato ad uso pubblico lungo le due strade. Nei piani superiori gli uffici si affacciano sulle due vie, mentre la distribuzione orizzontale è collocata lungo i prospetti interni all'isolato.

Le partizioni interne non sono state realizzate, per cui le destinazioni d'uso dei vari locali derivano dalle indicazioni riportate sugli elaborati progettuali.

I lavori realizzati finora consistono in:

- scheletro strutturale in cemento armato e acciaio (realizzato completamente dalle fondamenta alla copertura), inclusi i solai.
- infissi esterni e tamponamento esterno: realizzato nella sua completezza eccetto per il piano terra, il piano primo, il piano ottavo e nono (dove mancano gli infissi)
- le scale del blocco centrale e quelle antincendio poste all'estremità delle due ali
- Inoltre sono stati montati tutti i rivestimenti in marmo: gradini e pedate delle scale e le soglie dei terrazzi
- le scossaline in alluminio a protezione delle strutture in copertura.
- L'impermeabilizzazione in guaina bituminosa delle coperture, anche se, priva di protezione, è in molte parti da ripristinare.

I prospetti esterni sono costituiti da facciate continue in vetro lungo le pubbliche vie, mentre per il fulcro centrale, le estremità delle ali e gli affacci interni sono stati utilizzati pannelli in GFRC (Glass Fiber Reinforced Concrete) per le partizioni opache e finestre con vetri termici per quelle trasparenti.

La facciata continua trasparente lungo Via degli Arrotini, con orientamento Sud Est, è stata costruita, come dichiarato dal liquidatore della esecutata, durante il sopralluogo, con vetri selettivi a controllo solare. Per tutte le altre finestrate sono stati usati vetri di tipo basso emissivo.

I lavori ancora da realizzare consistono in:

- tutti gli impianti (termosanitari, elettrici, di climatizzazione, di cablaggio, antincendio, di sollevamento, etc)
- tutte le partizioni interne
- tutti gli infissi interni
- la parte di infissi esterni non ancora installati: piano terra, piano primo, piano 1° e 2°, piano 7°, 8° e 9°
- tutte le finiture interne ed esterne (pavimentazioni, rivestimenti, controsoffitti, tinteggiature, etc).

Il piano interrato, a causa dell'assenza di pompe di sollevamento, risulta allagato per circa 40 cm di altezza dal livello del solaio. Durante il sopralluogo non è stato possibile accedervi.

I lavori previsti per il completamento dell'opera secondo i titoli edilizi rilasciati sono pari a € 10.849.095 (compresi gli oneri per il comune e le spese relative alla progettazione, alla direzione dei lavori ed ai costi della sicurezza).

I numeri riassuntivi del progetto sono:

Superficie lotti mq 5491

Superficie coperta mq 2722

Volume mc 27497

Superficie Parcheggio Interrato mq 2173

Superficie Parcheggio scoperto mq 1122

Superficie Utile Lorda mq 8898

Superficie sistema distributivo verticale ed orizzontale mq 4095

Superficie locali tecnici mq 243

Superficie comune condominiale mq 409

Superficie di terrazze e balconi mq 2285

Il lotti di terreno in oggetto sono censiti al Catasto dei Terreni:

◦ Foglio 11, Particella 1050, Qualità Classe: Seminativo 1, Superficie mq 3990, Reddito Domenicale 18,55 €, Reddito Agrario 14,42 €

◦ Foglio 11, Particella 1052, Qualità Classe: Seminativo 1, Superficie mq 1324, Reddito Domenicale 6,15 €, Reddito Agrario 4,79 €

◦ Foglio 12, Particella 130, Qualità Classe: Seminativo 1, Superficie mq 177, Reddito Domenicale 0,82 €, Reddito Agrario 0,84 €.

**Diritto oggetto di vendita:** proprietà

**Disponibilità del bene:** libero

**Prezzo base di vendita:** Euro 1.148.072,00 (unmilionecentoquarantottosettantadue/00) (valore stimato in perizia Euro 7.706.000,00)

**Offerta minima:** Euro 861.054,00 (ottocentosessantunomilacinquantaquattro/00) (75% del prezzo base)

L'offerta è valida se contiene un prezzo pari o superiore a Euro 861.054,00 (ottocentosessantunomilacinquantaquattro/00) (offerta minima)

**Rilancio minimo:** Euro 10.000,00

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

**Custode Giudiziario:** Avv. Antonella Faucci con studio in Livorno Corso Giuseppe Mazzini 40 contattandolo ai seguenti recapiti: Telefono: 3335811941; Indirizzo di posta elettronica: antonellafaucci@yahoo.it

**Professionista Delegato:** Avv. Antonella Faucci con studio in Livorno Corso Giuseppe Mazzini 40 contattandolo ai seguenti recapiti: Telefono: 3335811941; Indirizzo di posta elettronica: antonellafaucci@yahoo.it

**Gestore della vendita telematica:** Aste Telematiche (Aste Giudiziarie Inlinea Spa 058620141 venditeimmobiliari@astegiudiziarie.it <https://www.astetelematiche.it/>)

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

**IBAN 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). Il bonifico 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.

**Causale da indicare per l'effettuazione del bonifico:** "Versamento cauzione" (senza ulteriori specificazioni di dati identificativi della procedura; né numero né anno di ruolo).

**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 19.06.2025, inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia: [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it)

**Data e ora di inizio delle operazioni di vendita e termine finale (data e ora) della fine della vendita telematica:** La vendita è partecipabile telematicamente, tramite l'area riservata del sito del gestore della vendita, in modo continuativo dalle ore **12,00 del giorno 20 giugno 2025 alle ore 12,00 del giorno 27 giugno 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 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 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](http://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;

- maggiori informazioni, anche relative alle generalità del soggetto passivo della procedura esecutiva, possono essere fornite dal custode a chiunque vi abbia interesse;

**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, li 11 aprile 2025

La Professionista Delegata  
Avv. Antonella Faucci