

**Tribunale di Livorno****Esecuzione Immobiliare RG n. 2/2023****Data asta: 20/06/2025 ore 12.00 – 27/06/2025 ore 12.00****Modalità dell'asta: Vendita telematica asincrona****(1° tentativo di vendita)****LOTTO UNICO****Comune:** Livorno**Indirizzo:** Via Inghilterra 41**Categoria:** residenziale

**Descrizione estesa:** Appartamento ad uso civile abitazione posto al piano secondo di un edificio residenziale posto in Livorno, Via Inghilterra 41, elevato per cinque piani fuori terra. L'appartamento è composto da tre vani, cucina ed accessori con annesso posto auto scoperto al piano terreno con accesso dalla corte retrostante il fabbricato, per una superficie esterna lorda (S.E.L.) di mq. 69 circa oltre ad un balcone (loggia) di mq. 7 circa e con annesso posto auto scoperto di mq. 13 circa

In sufficiente stato di conservazione il bene presenta pavimenti in piastrelle di ceramica, battiscopa in legno, porte interne in legno, infissi esterni in legno protetti da avvolgibili in pvc, pareti ad intonaco civile rivestite in piastrelle di ceramica nel bagno e nella cucina, bagno completo di doccia, w.c., bidet e la vabo con apparecchi e rubinetteria di tipo corrente, balcone pavimentato in piastrelle di gres. Tra gli impianti sono da segnalare quello elettrico ed idrico di riscaldamento autonomo.

Il bene fa parte di un fabbricato lineare suddiviso su più scale che si eleva per cinque piano fuori terra e comprendendo nella scala in esame sei appartamenti ed alcuni fondi al piano terra. Realizzato nei primi anni '90, il fabbricato presenta caratteristiche costruttive e di finitura tipiche dell'edilizia economica e popolare dell'epoca, con struttura portante in calcestruzzo armato, solai latero-cementizi, copertura piana, facciata rivestita in mattoncini a faccia vista pluviali in rame. Un portone in vetro su telaio in alluminio permette l'accesso all'androne condominiale e attraverso questo al vano scale che presenta gradini rivestiti in travertino, parapetto in ferro. Tra gli impianti condominiali da segnalare quello di citofono e di ascensore. L'appartamento confina con vano scale comune, Via Inghilterra, corte interna, altra proprietà salvo se altri e più precisi confini, il posto auto confina con area condominiale, altra proprietà salvo se altri e più precisi confini.

**Dati catastali:** Le unità immobiliari risultano censite al Catasto Fabbricati del Comune di Livorno (Li) come segue:

- L'appartamento: Foglio 48 particella 1449 sub.40, categoria A/2 di classe 4a, vani catastali 4,0, sup. catastale tot. mq.75, rendita €. 702,38

- Il posto auto: Foglio 48 particella 1526 sub. 27 categoria C/6 di classe 3 mq. 13 rendita € 20,81

In merito alle normative catastali vigenti dalla perizia emerge che: l'intestazione catastale dei beni non è corretta essendo le unità immobiliari intestate in piena proprietà alla parte esecutata

anziché in proprietà superficiaria. L'attuale planimetria catastale dell'appartamento risulta rispondente allo stato dei luoghi.

L'immobile di cui l'appartamento fa parte è stato costruito a seguito di convenzione edilizia ai sensi della legge 865/171 stipulata tra il Comune di Livorno e la Cooperativa assegnataria dell'area in diritto di superficie per anni 60 di cui all'atto del segretario generale del 9.08.1991 n° 49609- trascritta a Livorno il 15.08.1991 al part 6273. Per la costruzione del complesso immobiliare è stata rilasciata Concessione Edilizia n° 209 in data 16.09.1991 e successive varianti in c.o. del 20.05.1992 n° 69 e del 22.012.1993 n° 9 mentre il certificato di abitabilità è stato rilasciato in data 2.06.1994 al n° 56. Alla parte aggiudicataria si trasferiscono i vincoli già esistenti a carico degli assegnatari originari dichiarando di bene conoscere quelli di cui alla delibera del Consiglio Comunale n° 943 del 19.12.1972 nonché i vincoli di cui all'art 14 della convenzione stipulata ai sensi della legge 865/71 e sopra citata. L'elaborato progettuale allegato alla Concessione Edilizia n° 209 del 1991 e successive varianti risulta rispondente allo stato dei luoghi.

Dalla cartografia allegata al POC si ricava che il fabbricato è posto in zona interna del Territorio Urbanizzato denominata "T3AScopaia – tessuti lineari" disciplinata dall'art. 107 delle N.T.A. e classificato come edificio recente A.

Dalla verifica della cartografia comunale riferita alla presenza di vincoli, così come di quella Regionale, il complesso immobiliare non fa parte dei "Beni architettonici tutelati per Legge", di cui alla Parte II del D.Lgs. 42/04 (che sostituisce il D.Lgs n° 490/99 ex L. 1089/39)

Il fabbricato e la zona dove questi sorge non sono sottoposti alla tutela degli "Immobili ed aree di notevole interesse pubblico", di cui all'art. 136 del D.Lgs. 42/04 (che sostituisce il D.Lgs n° 490/99 ex L. 1497/39), e non rientrano "Aree tutelate per Legge", di cui all'art. 142 di detto Decreto. inoltre tra le Infine, va precisato che la zona dove è posto il bene in oggetto non è soggetta al Vincolo Idrogeologico, di cui al R.D. 3.257/1923 e alla Legge Forestale Regionale n° 39/2000. Il bene risulta in proprietà superficiaria a parte eseguita spettando invece al Comune di Livorno la titolarità dell'area su cui sorge ; l'ufficio Dipartimento Risorse Sviluppo e Servizi Generali ha determinato l'importo da corrispondere al Comune per la trasformazione del regime giuridico dell'immobile PEEP in piena proprietà in € 12.131,54.

Dalla perizia emerge che le spese condominiali non saldate per le annualità 2023 e 2024 ammontano ad € 3.481,54, che sono state deliberate spese straordinarie per € 2.527,35 relativamente alla quota parte interessata, la quota ordinaria mensile è pari ad € 140,20, mentre la quota di millesimi generali è pari a 18,52.

Dalle ricerche svolte non è stato reperito nessun Attestato di Prestazione Energetica per i beni in esecuzione.

**Diritto oggetto di vendita:** proprietà superficiaria

**Disponibilità del bene:** occupato dalla parte eseguita e dalla famiglia

**Prezzo base di vendita:** Euro 104.000,00 (centroquattromila/00) (valore stimato in perizia Euro 104.000,00)

**Offerta minima:** Euro 78.000,00 (settantottomila/00) (75% del prezzo base)

L'offerta è valida se contiene un prezzo pari o superiore a Euro 78.000,00 (settantottomila/00) (offerta minima)

**Rilancio minimo:** Euro 2.000,00 (duemila/00)

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

**Custode Giudiziario:** Istituto Vendite Giudiziarie - Circondario del Tribunale di Livorno con sede legale in Pisa, via del Brennero n. 81, p. iva 00755030509, telefono fisso: 050 554790; Indirizzo di posta elettronica: [ivglivorno@astagiudiziaria.com](mailto:ivglivorno@astagiudiziaria.com) , **al quale è possibile rivolgersi anche per effettuare visite all'immobile**

**Professionista Delegato:** Avv. Antonella Faucci con studio in Livorno Corso Giuseppe Mazzini 40, telefono fisso: 0586 892449 - mobile: 3335811941 ; Indirizzo di posta elettronica: [antonellafaucci@yahoo.it](mailto:antonellafaucci@yahoo.it),

**Gestore della vendita telematica:** Aste Telematiche (Aste Giudiziarie Inlinea SpA 058620141 <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 08 aprile 2025



La Professionista Delegata  
Avv. Antonella Faucci