TRIBUNALE DI LIVORNO

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 150/2025

DATA ASTA: 08.01.2027 ORE: 12,00

Modalità dell'asta: Vendita telematica asincrona

(primo tentativo di vendita)

LOTTO UNICO
Comune: LIVORNO
Indirizzo: Via Antonio Gramsci, 34
Categoria: **A/4**

DESCRIZIONE

Appartamento posto nel Comune di Livorno in Via Antonio Gramsci n. 34 al piano terreno avente accesso indipendente dalla pubblica via, composto da ingresso, camera, cucina e bagno esterno per una superficie esterna lorda (SEL) di mq. 45 circa ed una superficie interna netta (SIL) di mq. 35, circa, oltre ad un resede esclusivo sul retro di mq. 39 circa. Distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Livorno nel Foglio 29 mappale 85 sub. 607, categoria A/4 di classe prima, consistenza 3,5 vani, superficie catastale mq. 49, rendita catastale € 162,68.
Trattasi di un appartamento illegittimamente utilizzato come abitazione con finiture di tipo ordinario ed in medio stato di conservazione, e presenta le seguenti caratteristiche:

1. Pavimenti in laminato parquet;
2. pavimenti e rivestimenti in piastrelle di ceramica nel bagno esterno;
3. finestre in legno con vetro singolo, scuri di legno e inferriate;
4. bagno dotato di wc, lavabo, bide e doccia.

Sono presenti gli impianti di acqua, luce, gas metano, riscaldamento autonomo con caldaia doppia funzione e radiatori in alluminio, tutti sottotraccia.
La corte, sulla quale insiste una tettoia abusiva parzialmente tamponata di mq. 6 circa, presenta pavimentazione in cemento.
Il bagno esterno è ricavato in un corpo di fabbrica separato costruito in muratura leggera con infiltrazioni dalla copertura che causano distaccamento di intonaco dal soffitto.
Il portone blindato di accesso versa in cattivo stato ed è stato inoltre necessario forzare la sua serratura per poter accedere all'immobile, per cui andrà sostituito integralmente. Si segnala inoltre l'assenza del radiatore nel vano d'ingresso.

CONFORMITÀ URBANISTICA

Dalle visure effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Livorno è emerso che non è possibile risalire ai progetti di costruzione del fabbricato ed al relativo certificato di abitabilità poiché costruito in epoca remota, antecedentemente al 1942. Relativamente all'appartamento oggetto della presente relazione è stata reperita la **DIA prot. 59598 del 18.7.2008** per modifiche interne e chiusura finestra, con va**riante finale prot. 42306 del 7.5.2009**.
Benché l'unità immobiliare risulti sostanzialmente conforme alla DIA menzionata, è stato possibile accertare che lo scorporo di un vano precedentemente appartenente all'appartamento è stato eseguito senza alcun titolo legittimo.
Tale difformità, sanabile a livello di scorporo con il necessario coinvolgimento dell'altra proprietà frazionata, determina però l'impossibilità di mantenere la destinazione abitativa dell'appartamento nella sua attuale consistenza poiché avente una superficie utile di mq. 35 circa che contravviene la previsione di cui all'articolo 77 comma 3 del vigente Regolamento Edilizio del Comune di Livorno che impone alle abitazioni una superficie utile minima di mq. 45 (norma peraltro già prevista anche dall'art. 77 del Regolamento Edilizio vigente dal 2004). Pertanto, la sanatoria (da farsi congiuntamente con la proprietà adiacente) dovrà portare necessariamente ad un cambio di destinazione d'uso tra quelle compatibili previste dal vigente Piano Operativo per la Disciplina dei Tessuti Urbani "TS3 – Tessuti Lineari" di cui all'art. 101 delle Norme Tecniche di Attuazione.
Dal confronto tra lo stato legittimo e lo stato dei luoghi accertato, si rilevano le seguenti difformità:

1. Realizzazione sul resede tergale di una tettoia di cm 360x165 circa parzialmente chiusa verticalmente;
2. Maggior profondità del vano bagno esterno di circa 30 cm;

3.Scorporo di vano senza pratica di frazionamento;
4.Destinazione d'uso abitativa incompatibile con la consistenza superficiaria.

Sulla base degli accertamenti eseguiti il bene risulta quindi non conforme ma commerciabile.
Poiché non risulta emessa alcuna ordinanza di demolizione o messa in pristino, si ritiene che l'immobile possa al momento ricadere nella categoria di immobili per i quali sia possibile usufruire delle agevolazioni prima casa da parte dell'acquirente, ma si segnala l'opportunità di prendere attenta visione della sua situazione urbanistica descritta nell'apposito paragrafo della perizia che sarà pubblicata sul sito del gestore della vendita telematica incaricato, www.astalegale.net.
L'immobile è posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.

ONERI CONDOMINIALI
In data 24.2.2026 l'amministratore condominiale Andrea Bichisecchi della Mediterranea Immobiliare Snc ha rilasciato apposita dichiarazione informando che l'esecutato ha un arretrato di quote non pagate pari ad € 4.826,00 (è però possibile che tale importo possa riferirsi anche a quote antecedenti gli ultimi due anni). La quota mensile spettante all'appartamento è pari ad € 24,00 al mese in quanto all'unità immobiliare competono 78,59 millesimi. Il fabbricato non è dotato di regolamento condominiale e non sono state deliberate spese condominiali straordinarie.

Diritto oggetto di vendita: Proprietà

Disponibilità del bene: libero

Prezzo base di vendita: Euro 28.000 (euro ventottomila/00)
(valore stimato in perizia Euro 34.000 euro trentaquattromila/00)

Offerta minima: L'offerta è valida se contiene un prezzo pari o superiore a Euro 21.000/00 (ventunomila) (75% del prezzo base)

Rilancio minimo: Euro 1.000,00

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

Custode Giudiziario: ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE s.r.l. Telefono 050/554790, email ivglivorno@astagiudiziaria.com
Professionista Delegato: Avv. Leandra Ferrini cell. 3495257958 email leandraferrini@yahoo.it
Gestore della vendita telematica: Astalegale.net s.p.a. www.spazioaste.it

* **Intestatario del conto corrente sul quale versare la cauzione:** Tribunale di Livorno
* **IBAN del conto corrente sul quale versare la cauzione: IT79P0326814300052171922341 (IT 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 verra indicato dal delegato alla vendita

Termine per la presentazione delle offerte: 07.01.2027 ore 12,00

1. **Data e ora di inizio delle operazioni di vendita 08.01.2027 ore 12,00**

Termine finale della fine della vendita telematica: 15.01.2027 ore 12,00

2. **Eventuale previsione del prolungamento della gara:** Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 (quindici) minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sara 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.

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