TRIBUNALE DI LIVORNO
PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 71/2024
DATA ASTA: 03/02/2027 ORE 12.00
Modalità dell'asta: vendita senza incanto con eventuale gara in modalità asincrona teleatica
(primo tentativo di vendita)

LOTTO nr. 1
Comune: Rosignano Marittimo (LI), località Castiglioncello,
Indirizzo: via Leonardo da Vinci n.3,
Categoria: residenziale

Descrizione estesa:
Si tratta di immobile residenziale in edificio condominiale, realizzato nel 1978 in zona collinare di pregio. Il condominio è in struttura mista in calcestruzzo armato e muratura su 3 livelli, di cui uno seminterrato. I 2 livelli fuori terra contengono 6 appartamenti. Nel piano seminterrato furono realizzati sei grandi locali di sgombero a servizio delle residenze.
L'intera struttura è circondata da giardini, in parte comune, in parte di pertinenza di ciascuna unità. Nella corte posteriore era prevista la realizzazione di parcheggi privati, ma non è stata terminata la viabilità interna.
L'immobile in oggetto occupa il primo piano dell'ala Ovest del condominio.
L'unità è composta da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, 2 camere e bagno. La camera più grande è servita da altro balcone (prospetto Nord).
Il locale seminterrato è collocato sul retro del fabbricato. Da resede di proprietà esclusiva, scendendo una rampa di scale, si entra in grande ambiente di circa 29 mq, da questo vano si passa alla zona cottura ed alla zona bagno ricavate nel terrapieno. Il locale interrato, nonostante sia accatastato come appartamento, attualmente, per la mancata definizione del condono (Legge 47/85), risulta urbanisticamente ancora una pertinenza dell'unità residenziale. L'istanza di sanatoria prevede il cambio di destinazione d'uso del locale in residenza, ma la concessione non è stata rilasciata perché la domanda è incompleta. Da interpretazione normativa non dovrebbe però essere possibile attestare agibilità del piano interrato a residenza per il mancato rispetto delle norme sanitarie: superficie aeroilluminante e altezza vani insufficienti.
L'appartamento al piano 1° ha difformità interne di poco conto per le quali è opportuno presentare una CILA tardiva a correzione in modo da definire lo stato legittimo.
I costi previsti per la regolarizzazione edilizia e catastale sono pari a € 7.824,67.
Le finiture dell'appartamento e del piano interrato risalgono alla fine degli anni Settanta, l'impianto di riscaldamento consiste in fancoil funzionanti, mentre per la produzione di ACS si utilizza uno scaldabagno elettrico.
L'appartamento al piano primo gode di vista sulla piana di Rosignano con scorcio di mare. La distanza dell'unità dalla spiaggia è di circa 3 km.

Diritto oggetto di vendita: Proprietà

Disponibilità del bene: occupato e in corso di liberazione

Prezzo base di vendita: Euro 216.000,00 (duecentosedcimila/00) (valore stimato in perizia Euro 264.000,00)
Offerta minima: Euro 162.000,00 (centosessantaduemila/00) (75% del prezzo base)
L'offerta è valida se contiene un prezzo pari o superiore a Euro 162.000,00 (centosessantaduemila/00) (offerta minima)
Rilancio minimo: Euro 5.000,00
Cauzione minima: pari o superiore al 10% del prezzo offerto
Custode Giudiziario: Istituto Vendite Giudiziarie s.r.l. di Livorno, tel.050554790-ivglivorno@astagiudiziaria.com
Professionista Delegato: avv. Luca Lascialfari (0586 211279 – l.lascialfari@studiomaccario.it)

* **Gestore della vendita telematica:** Aste giudiziarie Inlinea S.p.A., www.astegiudiziarie.it, 0586 20141
* **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 piu' spedita ed agevole la restituzione della cauzione nell'ipotesi di mancata aggiudicazione.
Si avvisa altresi' 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: martedì 02 febbraio 2027 h.12.00**
*** Data e ora di inizio delle operazioni di vendita: mercoledì 03 febbraio 2027 h.12.00**
*** Termine finale (data e ora) della fine della vendita telematica: mercoledì 10 febbraio 2027 h.12.00**
*** Eventuale previsione del prolungamento della gara:** qualora vengano effettuate offerrte negli ultimi 15 minuti prima del termine, la scadenza della gara sarà prolungata automaticamente di 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.

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"