FRANCESCO BUA
AVVOCATO
VIA MARRADI 14
57126 - LIVORNO

1

TRIBUNALE DI LIVORNO

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 54/2025

LOTTO 1

DATA ASTA 12 GENNAIO 2027 ore10:00

VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

(II° tentativo di vendita)

ORIGINALE

LOTTO UNO: Comune : Marciana (LI) Indirizzo: località Fonte al Leccio, frazione Procchio, Via dei Gabbiani n° 1, edifco 1/B , interno B/7, piano T. Categoria:A/2

Descrizione estesa

Come risulta dalla perizia di stima, **quota di comproprietà pro-indiviso pari a 3/36** dell'intero, da godere in regime di multiproprietà (**periodo di utilizzo dal 1° settembre al 30 settembre incluso di ogni anno**), sulla porzione immobiliare costituita da appartamento posto al piano terreno del complesso residenziale denominato "RESIDENCE NAPOLEON" sito nel Comune di Marciana (LI), località Fonte al Leccio, frazione Procchio, con accesso dalla Via dei Gabbiani n° 1, precisamente dall'edifcio denominato convenzionalmente "1/B" e distinto con il numero interno "**B/7**". Il compendio immobiliare è costituito da appartamento al piano terreno, composto da un vano iniziale, angolo cottura, bagno, ampio vano pluriuso e loggia. Insieme alla quota di comproprietà pari a 3/36 dell'intero, da godere in regime di multiproprietà, si trasferisce anche il proporzionale godimento degli impianti, servizi e strutture limitatamente alla frazione di anno sopra indicata ed in particolare reception, piscina, campo da tennis, sala comune, area verde attrezzata ed in parte adibita a parcheggio, ristorante e tutte le pertinenze di carattere condominiale. Il tutto come meglio descritto nella relazione di stima da intendersi integralmente richiamata.

L'immobile in oggetto fa parte di un complesso residenziale turistico denominato "Residence Napoleon", costituito da un vasto fabbricato che si eleva per 6/7 piani fuori terra oltre al piano interrato e comprende 146 unità immobiliari tra bilocali e trilocali suddivisi in varie scale che rispecchiano la tipologia classica della casa vacanze. Il complesso è stato costruito a metà degli anni 60 in posizione panoramica vicino alla baia di Procchio, frazione di Marciana (LI), in una posizione dominante e panoramica, immersa nella vegetazione mediterranea.Il fabbricato risulta compreso in parte in zona E (agricole – extraurbane), sottozona E1 , regolamentata dall'art. 25 comma 2 N.T.A. e ricade in area a vincolo idrogeologico, aree di protezione Paesaggistica – Storico – Ambientale e Archeologica.

Lo stimatore rende noto in perizia che l'attuale proprietà non è in regola con il pagamento delle quote condominiali.

Descrizione catastale:

il bene risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Marciana al Foglio 45, Particella n° 356, Sub. 72, Cat. A/2, Cl. 1,Consistenza 3 vani, R.C. €. 325,37.

Diritto oggetto di vendita:

diritto di proprietà (3/36).

Disponibilità del bene:

l'immobile risulta libero nel periodo di godimento esclusivo dal 1 (primo) settembre al 30 (trenta) settembre. Occupato in multiproprietà negli altri periodi predefniti.

Prezzo base di vendita:

€ 9.225,00 (NOVEMILADUECENTOVENTICINQUE/00 – valore di mercato stimato indicato in perizia euro 14.800,00).

Offerta minima:

€ 6.919,00 (SEIMILANOVECENTODICIANNOVE/00) Rilancio minimo : € 1.000 (euromille/00) Cauzione minima: pari al 10% del prezzo offerto.

Regime fiscale di vendita:

trasferimento del bene non soggetto ad IVA.

Termine per la presentazione delle offerte: entro le ore 12:00 del 11 GENNAIO 2027;

Data e ora di inizio delle operazioni di vendita : ore 10:00 del 12 GENNAIO 2027;

Termine finale, data ora della fine della vendita telematica: ore 12:00 del settimo giorno successivo a quello di avvio della gara, quindi il 19 GENNAIO 2027 (salvo prolungamento automatico).

Eventuale prolungamento della gara: qualora vengano presentate offerte negli ultimi 15 (quindici) minuti prima del suddetto termine finale, la scadenza della gara sarà prolungata automaticamente di 15 (minuti) per eventuali ulteriori rilanci e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento. Con precisazione che nel giorno della vendita si procederà alla verifca preliminare di ammissibilità delle offerte ed alla deliberazione sulle medesime ed, eventualmente, all'avvio della gara con modalità telematiche indicate nell'ordinanza di vendita di cui alla presente esecuzione immobiliare.

LA PARTECIPAZIONE ALL'ASTA PRESUME ATTENTA CONOSCENZA DELLA PERIZIA DI STIMA.

ULTERIORI DISPOSIZIONI

Professionista delegato : Avv. Francesco Bua, con studio in via G. Marradi n.°14 – Livorno, indirizzo mail : info@studiolegalebua.it - indirizzo P.E.C : francesco.bua@pct.pecopen.it, tel. 333/7274645.

Custode Giudiziario: Istituto Vendite Giudiziarie Srl, via del Brennero n.°81 , tel. 050/554790, email: ivglivorno@astagiudiziaria.com - P.E.C.: ivglivorno@pec.it

Gestore della vendita telematica: Astalegale.net S.p.A.

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

IBAN : IT79P0326814300052171922341 (I T SETTE NOVE P 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 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.

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 pagato 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.

La partecipazione alla vendita implica: la lettura integrale della relazione peritale, dei relativi allegati e delle integrazioni di perizia, l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso, nel regolamento di partecipazione e nei suoi allegati, la dispensa degli organi della procedura dal rilascio della certifcazione di conformità degli impianti alle norme sull a sicurezza e dell'attestato di certificazione energetica.

IN OGNI CASO SI RENDE NOTO:

a) *che la vendita ha luogo nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive;*

b) *che il bene è venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e che, laddove esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellati a spese e cura della procedura;*

c) *che la liberazione dell'immobile, laddove occupato dal debitore o da terzi senza titolo opponibile, sarà effettuata nei termini e con le modalità di cui all'articolo 560 c.p.c.;*

d) *che ogni onere fscale e/o tributario derivante dalla vendita è posto a carico del soggetto aggiudicatario;*

e) *che 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 DPR 6 giugno 2001, numero 380, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura ed eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;*

f) *che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per i 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 dall'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;*

g) *che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia l'aggiudicatario potrà ricorrere ove consentito alla disciplina dell'articolo 40 della legge 28 febbraio 1985, numero 47 come integrato e modificato dall'articolo 46 del DPR 6 giugno 2001, numero 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;*

h) *che non potrà procedersi alla cancellazione di eventuali sequestri disposti dal giudice penale né delle domande giudiziali per i quali sarà necessario rivolgersi al giudice competente;*

i) *che, 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;*

j) *che l'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita sarà disponibile per la consultazione sul sito internet www.astegiudiziarie.it e sarà onere degli offerenti prenderne adeguata conoscenza;*

k) *che la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere visure ipotecarie e catastali;*

l) *che le informazioni di carattere tecnico circa la modalità di presentazione offerte saranno fornite dai gestori della vendita telematica anche a mezzo di assistenza da remoto;*

m) *che le informazioni di carattere tecnico circo lo svolgimento della gara saranno fornite dal delegato alla vendita;*

n) *che, in caso di plurime offerte ammissibili, la gara avrà luogo nella forma della vendita sincrona con le modalità telematiche indicate nell'ordinanza di vendita da intendersi qui integralmente richiamata;*

o) *che per l'ipotesi di avvio della gara tra più offerenti si procederà a gara sull'offerta più alta;*

p) *che le vendite si svolgeranno con modalità asincrona mediante rilanci compiuti nell'ambito di un lasso temporale, con termine alle ore 12:00 del settimo giorno successivo a quello in cui il professionista abbia avviato la 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 fno a mancata presentazione delle offerte in aumento nel periodo del prolungamento;*

q) *che, unitamente al versamento del saldo prezzo, l'aggiudicatario dovrà rendere la dichiarazione scritta di cui all'articolo 585, ultimo comma, c.p.c. (resa ai sensi dell'articolo 22 Dlgs 231/2007) nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, quale condizione necessaria per la pronuncia del decreto di trasferimento, a pena di revoca dell'aggiudicazione, il cui modello è reso disponibile sul sito del Tribunale.*

Livorno, lì 27 OTTOBRE 2026

Il professionista delegato

Avv. Francesco Bua