

TRIBUNALE DI LIVORNO

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 187/2022

DATA ASTA: 15/01/2025 ORE 15,00 - 22/01/2025 ORE 12,00

Modalità dell'asta: Vendita telematica Asincrona

*(2° tentativo di vendita)*

**LOTTO UNICO**

**Comune:** Collesalveti (LI), località Vicarello

**Indirizzo:** Via Guglielmo Marconi n. 140/O, piano primo e secondo (sottotetto)

**Categoria:** residenziale

**Descrizione estesa:** Appartamento per civile abitazione facente parte di fabbricato condominiale con accesso da via Guglielmo Marconi n. 140/O posto al primo piano e secondo (sottotetto) raggiungibile dalla scala condominiale esterna con annesso, al piano seminterrato, autorimessa. L'appartamento è così composto: balcone antistante il portone d'ingresso, soggiorno con angolo cottura e scala di accesso al secondo piano (sottotetto), disimpegno, camera matrimoniale con balcone sul retro, camera singola e bagno dotato di cabina doccia in muratura (piano primo); al piano secondo: due locali sottotetto con bagno. L'autorimessa è posta al piano seminterrato con accesso carrabile da corte condominiale e pedonale dal vano scale condominiale. L'unità immobiliare è dotata di impianto di riscaldamento autonomo con radiatori in alluminio e caldaia a gas installata sul balcone con accesso dalla camera e di condizionamento estivo, con split posizionati nel disimpegno delle camere al piano primo e nella camera del sottotetto. Il bene nel suo complesso si trova in un normale stato di manutenzione e conservazione anche se sulle pareti perimetrali sono presenti muffe.

Le unità immobiliari risultano censite al Catasto Fabbricati del comune di Collesalveti (LI), quanto all'appartamento: al Foglio 18, particella 276, sub. 616, categoria A/2, classe 4, consistenza 4,5 vani, superficie catastale 108 mq, rendita catastale Euro 429,95=; quanto all'autorimessa: al Foglio 18, particella 276, sub. 628, categoria C/6, classe 4, consistenza 29 mq, superficie catastale 35 mq, rendita catastale Euro 62,90=. L'appartamento non risulta conforme alla planimetria catastale attualmente in atti a causa della mancata raffigurazione delle pareti divisorie che hanno suddiviso il sottotetto in tre vani, uno dei quali adibito a bagno. Il fabbricato condominiale è stato realizzato in forza della concessione edilizia n. 0005 del 21/05/2002, pratica edilizia n. 0531/97, successiva variante in corso d'opera con DIA prot. 3241 del 18/02/2003 e fine lavori con variante prot. 7837 del 14/04/2004. L'appartamento non risulta conforme da un punto di vista di regolarità edilizia-urbanistica atteso che al piano sottotetto, che doveva essere un unico ambiente, sono state realizzate alcune pareti divisorie per la realizzazione di due vani ed un bagno. Come meglio specificato a pagina 11

dell'elaborato peritale a cui si rimanda, è possibile presentare richiesta di sanatoria per la realizzazione delle pareti divisorie. Per quanto riguarda la realizzazione del bagno nel sottotetto, trattandosi di superficie accessoria e quindi non abitabile, dovrà essere rimesso in pristino oppure, ricorrendone i presupposti, provvedere al recupero del sottotetto ai fini abitativi con la corresponsione dei relativi oneri di urbanizzazione. A seguito della fine lavori delle opere di costruzioni dell'intero edificio, è stato depositato con prot. 8347 del 20/04/2004 dal progettista delle opere l'attestazione di abitabilità/agibilità.

La descrizione del bene risale al momento della stesura perizia estimativa del Geom. Simone Baroni datata 20/04/2023 a cui si rimanda per ogni ulteriore informazione.

**Diritto oggetto di vendita:** proprietà

**Disponibilità del bene:** occupato dall'esecutato senza titolo opponibile alla procedura

**Prezzo base di vendita:** Euro 160.125,00= (centosessantamilacentoventicinque/00) (valore stimato in perizia Euro 225.000,00=)

**Offerta minima:** Euro 120.093,00= (centoventimilanovantatre/00)(75% del prezzo base)

L'offerta è valida se contiene un prezzo pari o superiore a Euro 120.093,00= (centoventimilanovantatre/00 (offerta minima)

**Rilancio minimo:** Euro 3.000,00= (tremila/00)

**Cauzione minima:** pari o superiore al 10% del prezzo offerto (ovvero pari o superiore a Euro 12.009,30=)

**Custode Giudiziario:** Istituto Vendite Giudiziarie, Circondario del Tribunale di Livorno, con sede in Pisa, Via del Brennero n. 81, tel: 050/554790, fax: 050/554797, email: ivglivorno@astagiudiziaria.com

**Professionista Delegato:** Avv. Arianna Roma con studio in Livorno, Scali D'Azeglio n. 14, tel: 0586894160, fax: 0586/208248, email: ar.ro@hotmail.it

**Gestore della Vendita Telematica:** Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a., sito internet: www.astetelematiche.it, mail: info@astetelematiche.it, info@astegiudiziarie.it, tel. 0586/20141

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

**IBAN del conto corrente 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)

**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 verrà indicato dal delegato alla vendita.

Il bonifico relativo alla cauzione, con causale "versamento cauzione" (senza ulteriori

specificazioni di dati identificativi della procedura: né numero né anno di ruolo), dovrà essere unico ed effettuato esclusivamente mediante prelievo da conto corrente ed essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica. Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica il professionista delegato non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente intestato al Tribunale di Livorno, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.

**Termine per la presentazione delle offerte:** l'offerta con i documenti allegati dovrà essere depositata entro e non oltre le ore 12,00 del 14/01/2025 inviandola all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it. L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia. L'offerta è valida se contiene un prezzo pari o superiore a Euro 120.093,00= (offerta minima).

**Data e ora di inizio delle operazioni di vendita:** 15 Gennaio 2025 alle ore 15,00.

**Termine finale (data e ora) della fine della vendita telematica:** 22 Gennaio 2025 alle ore 12,00. La vendita è partecipabile telematicamente, tramite l'area riservata del sito del gestore della vendita telematica, in modo continuativo dalle ore 15,00 del giorno 15 Gennaio 2025 alle ore 12,00 del 22 Gennaio 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 urbanistica-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, purchè 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;

-l'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita con l'ordinanza di vendita 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;

-le informazioni di carattere tecnico circa le modalità di presentazione delle offerte saranno fornite dal gestore della vendita telematica, anche a mezzo di assistenza da remoto;

-le informazioni di carattere tecnico circa lo svolgimento della gara saranno fornite dal delegato alla vendita.

**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, lì 28 Ottobre 2024

Il Professionista Delegato

Avv. Arianna Roma  
