

**TRIBUNALE DI LIVORNO**

**PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 92/2023**

**DATA ASTA: 02.04.2025 ore 12:00**

**Vendita telematica asincrona**

**ORIGINALE**

**LOTTO UNICO**

**Comune: PORTO AZZURRO (LI)**

**Indirizzo: VIA ROMITA N.2**

**Categoria : APPARTAMENTO AD USO CIVILE ABITAZIONE**

**Descrizione estesa :**

**Lotto unico costituito da** un appartamento ad uso civile abitazione posto al piano terzo di un fabbricato composto complessivamente da n. 4 piani fuori terra, con annessa una cantina in proprietà esclusiva posta al piano terreno del medesimo fabbricato.

L'appartamento è ubicato in zona centrale del Comune di Porto Azzurro, dotata di tutti i servizi principali e secondari ed è posto a poca distanza dalla costa e dal porto turistico.

Il fabbricato è caratterizzato principalmente da una struttura portante in calcestruzzo armato, da prospetti intonacati e tinteggiati a civile e da una copertura a falde inclinate, il tutto per quanto potuto visionare dall'esterno, in mediocri condizioni di manutenzione per quanto concerne le facciate.

L'appartamento ha accesso da una porzione di corte comune e dal vano scala condominiale, caratterizzato da scala in marmo a rampa unica e portone di accesso in metallo.

L'abitazione presenta una distribuzione interna regolare ed è composta da: ingresso/soggiorno, cucina con loggia (attualmente chiusa a veranda), disimpegno, bagno, n. 3 camere e balcone, accessibile da due delle tre camere.

Le finiture interne sono caratterizzate principalmente da pavimenti in gres, da infissi interni in legno ed esterni in legno, con quest'ultimi provvisti di vetrocamera ed avvolgibili.

L'abitazione è dotata inoltre di impianto di condizionamento e di impianto di riscaldamento autonomo, con caldaia a GPL posta sul terrazzo. Detti impianti di condizionamento e riscaldamento sono stati dichiarati non funzionanti dagli occupanti l'immobile.

Il servizio igienico, rifinito con piastrelle di gres anche sulle pareti, è dotato di infisso esterno che affaccia all'interno della loggia verandata ed è corredato da wc, doccia, bidet, doppio lavabo e vasca da bagno.

L'altezza interna dei locali principali è pari a circa 2,87 ml mentre l'altezza interna al servizio igienico, vista la presenza di un dislivello interno costituito da uno scalino di altezza pari a circa 14 cm, varia dai 2,87 ml ai 2,72 ml.

Nel complesso, sia le rifiniture interne che le condizioni di manutenzione dell'unità immobiliare sono da considerarsi sufficienti, fatta eccezione la presenza nel servizio igienico e nella veranda di lievi tracce di muffa.

La cantina posta al piano terreno, è costituita da un unico vano accessibile mediante porta in legno ad anta unica posta nel corridoio comune.

### **DATI CATASTALI**

Il bene risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Porto Azzurro (LI) come segue:

- Foglio **13**, P.lla **569**, Sub.7, Cat. **A/2**, Classe **3**, Vani **6.0**, Superficie Catastale Totale **122,00 mq** e Rendita Catastale **€ 1.022,58**;

### **DESCRIZIONE URBANISTICA**

il fabbricato di cui fanno parte l'appartamento e la cantina in esame è stato edificato tra gli anni 1967-1969, come dimostrato dalla Licenza Edilizia n. 21 del 14/01/1967, alla quale ha fatto seguito il rilascio da parte del Comune di Porto Azzurro dell'Autorizzazione di Abitabilità n. 110 del 28/10/1969.

Viste le norme dettate dall'art. 198 della L.R. 65/2014, dall'art. 9 bis del D.P.R. 380/2001, come modificato dalla L. n. 105/2024 c.d. "salva casa", dalla normativa antisismica e dai regolamenti urbanistico-edilizi vigenti del Comune di Porto Azzurro, da un confronto tra lo stato dei luoghi con quanto rappresentato negli elaborati grafici a corredo della documentazione sopra menzionata, costituenti lo stato legittimo, e la planimetria catastale di impianto, è emerso che l'abitazione risulta urbanisticamente non conforme per le seguenti difformità:

1)modifiche distributive interne consistenti principalmente nell'ampliamento del soggiorno, nell'ampliamento della cucina, nella riduzione del ripostiglio, nell'accorpamento dei due servizi igienici rappresentati negli elaborati grafici e nel tamponamento interno di due finestre con mantenimento degli avvolgibili esterni;

2)chiusura con veranda della loggia adiacente alla cucina ed ai servizi igienici;

Come evidenziato dal perito estimatore - al cui elaborato si rimanda integralmente raccomandando la massima attenzione- le difformità indicate al punto n. 1 potranno essere sanate con la presentazione di una SCIA in sanatoria ai sensi dell'art. 209 della L.R. 65/2014 e

s.m.i., fatta salva la verifica della doppia conformità urbanistico-edilizia tra l'epoca di realizzazione degli abusi e quella di presentazione della pratica di sanatoria.

Il costo puramente indicativo per le spese tecniche necessarie alla presentazione della SCIA in sanatoria, risulta stimato in Euro 2.500,00, ai quali dovrà essere aggiunta la sanzione amministrativa, come determinata dall'ufficio tecnico comunale. Con riferimento ai costi necessari per le opere di ripristino relative alla difformità indicata al punto n. 2, dal perito estimatore sono stati indicati in Euro 427,40 oltre Iva.

Il perito estimatore evidenzia la presenza di alcune lievi incongruenze dimensionali dei locali, delle aperture esterne e di sagoma per entrambi i piani (piano terzo e terreno), da imputare ad errori grafici di rappresentazione e a modeste opere interne ed esterne eseguite in corso dei lavori di cui alla P.E., non costituenti difformità edilizie ai sensi dell'art. 34Bis del D.P.R. 380/2001 come modificato dalla L. n. 105/2024.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

**Diritto oggetto di vendita: Piena Proprietà .**

**Disponibilità del bene: occupato dagli esecutati.**

**Prezzo base di vendita: Euro 234.000,00 (duecentotrentaquattromila/00),** a fronte di un valore di mercato come da perizia pari ad Euro 273.000,00.

**Offerta minima:** 75% del prezzo base, con la conseguenza che saranno ritenute valide le offerte contenenti un prezzo pari o superiore ad **Euro 175.500,00 (centosettantacinquemilacinquecento /00)** =offerta minima.

**Rilancio minimo:** Euro 5.000,00

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

**Custode Giudiziario:** Avvocato Carla Leonardi, Calata Italia n.17. telefono 0565/930766 mail: carla.leonardi@yahoo.it ; carlaleonardi@pec.ordineavvocatilivorno.it.

**Professionista Delegato:** Avvocato Carla Leonardi, Calata Italia n.17. telefono 0565/930766 mail: [carla.leonardi@yahoo.it](mailto:carla.leonardi@yahoo.it); [carlaleonardi@pec.ordineavvocatilivorno.it](mailto:carlaleonardi@pec.ordineavvocatilivorno.it).

**Gestore della vendita telematica:** ASTALEGALE.NET SPA, [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it), [astalegale.net](http://astalegale.net) tel.0280030011, mail:[info@astalegale.net](mailto:info@astalegale.net).

**Intestatario del conto corrente sul quale versare la cauzione : TRIBUNALE DI LIVORNO  
IBAN sul quale versare la cauzione IT79P0326814300052171922341, (I TI 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).**

**La causale da indicare al momento dell'effettuazione del bonifico è la seguente:**

“versamento cauzione”.

**ATTENZIONE:** il bonifico deve essere effettuato utilizzando preferibilmente il circuito “SEPA” perchè 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:** entro le ore 12:00 del 01.04.2025.

**DATA E ORA DI INIZIO DELLE OPERAZIONI DI VENDITA:** ore 12:00 del 02.04.2025

**TERMINE FINALE** ore 12.00 del giorno 09.04.2025.

**Eventuale prolungamento della gara.** Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 minuti (quindici minuti) prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata automaticamente di 15 minuti (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 di prolungamento.

La descrizione analitica del bene immobile oggetto di vendita risale al momento della stesura della relazione di stima redatta dal CTU nominato dal Giudice e successive integrazioni. Alla stessa relazione si rinvia anche per l’individuazione di eventuali oneri, vincoli, pesi, servitù attive o passive gravanti sugli immobili oggetto di vendita a qualsiasi titolo, anche di natura fiscale ed urbanistica.

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, nonché 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 altra 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”.**

Portoferraio, li 21/01/2025

Avv. Carla Leonardi

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Samuel', written in a cursive style.