

TRIBUNALE DI LIVORNO

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 233/2021

DATA ASTA: 18.06.2025 ORE 12:00

ORIGINALE

Vendita telematica asincrona

LOTTO UNICO

Comune: MARCIANA MARINA (LI)

Indirizzo: VIA LLOYD N.6

Categoria : APPARTAMENTO CIVILE ABITAZIONE

Descrizione estesa :

Lotto unico costituito da appartamento ad uso civile abitazione, ubicato nel Comune di Marciana Marina (LI), Viale Lloyd n. 6, piano secondo (già Via del Toro).

L'appartamento risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Marciana Marina al Foglio 2, P.lla 883 Sub. 33, Cat. A/2, Classe 5, Vani 4,0, Superficie Catastale Totale 52 mq e Rendita Catastale €. 1.053,57;

La zona nella quale è inserito l'immobile è da considerarsi di particolare interesse dal punto di vista turistico e paesaggistico-ambientale, data l'estrema vicinanza alla spiaggia di Marciana Marina ed al suo lungomare .

L'immobile fa parte di un fabbricato residenziale denominato "condominio Flavia" che si sviluppa per un massimo di quattro piani fuori terra, caratterizzato da una struttura portante in c.a., copertura a falde inclinate e prospetti esterni intonacati e tinteggiati; il tutto, , in buone condizioni di manutenzione.

Il condominio ha accesso sia carrabile che pedonale dal civico n. 6, tramite due cancelli privi di apertura elettrificata, dai quali si accede ad una corte interna a comune pavimentata in porfido, e dalla quale si raggiungono gli accessi alle varie scale che compongono il fabbricato ed i locali accessori posti al piano seminterrato.

L'abitazione internamente è composta da: soggiorno-cottura, disimpegno, bagno con finestra, camera da letto, ripostiglio e terrazzo con accesso dalla camera e dal soggiorno-cottura.

Le rifiniture interne sono costituite da pavimentazione in gres e da pareti intonacate a civile e tinteggiate di bianco, con le sole esclusioni di quelle del bagno e della zona cottura, dove sono presenti rivestimenti di piastrelle in gres.

Il servizio igienico è corredato da wc, bidet, lavabo e cabina doccia, tutti dotati di rubinetteria cromata.

Gli impianti tecnologici sono quasi tutti sotto traccia e comprendono: l'impianto idrico con contatore unico condominiale posto sulla pubblica via e ripartizione dei consumi in base ai

millesimi condominiali, l'impianto elettrico, con contatore ENEL posto in un locale tecnico a comune accessibile dalla corte condominiale, l'impianto di riscaldamento autonomo con camino a legna, l'impianto gas cucina con bombola collocata in un armadietto in muratura ricavato nella terrazza, l'impianto TV e l'impianto di condizionamento allo stato non funzionante.

Gli infissi interni ed esterni sono in legno, con quest'ultimi privi di vetro camera e dotati di persiane anch'esse in legno.

L'altezza interna dei locali varia dai 2,54 ai 2,56 ml.

Nel complesso sia le rifiniture interne che le condizioni di manutenzione dell'u.i. sono buone ad eccezione della presenza di vistose macchie in corrispondenza della parete esterna del ripostiglio, derivanti presumibilmente da fenomeni di condensa dovuta alla differenza di temperatura tra l'interno e l'esterno dell'abitazione ed una insufficiente areazione del locale.

Il fabbricato risulta dotato di un'amministrazione condominiale.

CONFINI: altra proprietà per più lati, vano scala condominiale, corte condominiale, salvo se altri e più precisi .

Identificazione Catastale

L'appartamento risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Marciana Marina al Foglio 2, P.lla 883 Sub. 33, Cat. A/2, Classe 5, Vani 4,0, Superficie Catastale Totale 52 mq e Rendita Catastale €. 1.053,57

Al momento del sopralluogo del perito **l'u.i. non è risultata essere catastalmente conforme.**

Situazione Urbanistica:

Il fabbricato di cui fa parte l'abitazione è stato edificato in forza della Licenza Edilizia n. 175 del 11/10/1974 e successive varianti, alla quale ha fatto seguito il rilascio da parte del Comune di Marciana Marina dell'Autorizzazione di Abitabilità parziale in data 28/08/1980, non avente oggetto l'appartamento in esame.

Successivamente, per l'esecuzione di alcune modifiche eseguite in corso dei lavori di costruzione che pregiudicavano l'abitabilità di alcuni degli appartamenti è stata presentata la Domanda di Condono Edilizio ai sensi della L. 47/85 prot. n. 4002 del 16/11/1985, alla quale ha fatto seguito il rilascio da parte del Comune di Marciana Marina della Concessione in Sanatoria in data 14/06/1989.

L'appartamento in oggetto risulta privo dell'Attestazione/Autorizzazione di Abitabilità. L'immobile non fa parte dell'elenco dei beni sottoposti alla tutela delle cose di interesse storico ed artistico di cui al D.Lgs 42/2004 e s.m.i. (ex L. 1089/39) e l'area sulla quale insiste è sottoposta a vincolo paesaggistico ai sensi del medesimo D.Lgs (ex L. 1497/39).

Dall'elaborato peritale cui si rimanda integralmente è emerso che il lotto non risulta conforme all'unico elaborato grafico rappresentante il piano secondo, incluso nella Concessione in Sanatoria, per le difformità meglio indicate nella perizia stessa, per la cui regolarizzazione l'aggiudicatario potrà presentare una Richiesta di Attestazione di Conformità in Sanatoria/SCIA in sanatoria ai sensi dell'art. 209 della L.R. 65/2014 e s.m.i., previa verifica strutturale per la maggiore lunghezza del terrazzo, previo ottenimento dell'Autorizzazione Paesaggistica in Sanatoria e previa verifica della doppia conformità urbanistico-edilizia tra l'epoca di realizzazione degli abusi e quella di presentazione dell'istanza di sanatoria. Nella perizia cui si rimanda integralmente i costi per la regolarizzazione delle opere indicate a carico dell'aggiudicatario ammonterebbero a circa Euro 5.000,00 ai quali dovranno essere aggiunti i costi relativi alle sanzioni. E' necessario inoltre il deposito dell'Attestazione di Abitabilità per l'appartamento, i cui costi tecnici vengo stimati in perizia in Euro 1.500,00 circa.

Diritto oggetto di vendita: Piena Proprietà .

Disponibilità del bene: occupato dagli esecutati

Prezzo base di vendita: Euro 166.000,00 (centosessantaseimila/00) - prezzo iniziale valore stimato in perizia Euro 210.000,00. **Offerta minima: Euro 124.500,00** (centoventiquattromilacinquecento/00) ovvero 75% del prezzo base di vendita.

L'offerta è valida se contiene un prezzo pari o superiore ad **Euro 124.500,00 (centoventiquattromilacinquecento/00)** - offerta minima.

Rilancio minimo: Euro 3.000,00

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; carlaleonardi@pec.ordineavvocatilivorno.it.

Gestore della vendita telematica: Aste Giudiziarie Inlinea S.P.A., 0586 /095310 vendite@pec.astetelematiche.it;

**Intestatario del conto corrente sul quale versare la cauzione : TRIBUNALE DI LIVORNO
IBAN 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).**

**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 17.06.2025.

Data e ora di inizio delle operazioni di vendita: ore 12.00 del 18.06.2025

Termine finale ore 12.00 del 25.06.2025

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. 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.

Si precisa espressamente :

- a) 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 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;
- b. che 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;
- c. che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-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, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del

decreto di trasferimento;

d. che 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;

e. 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;

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

g. che la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali

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 - area "Procedure esecutive immobiliari e mobiliari – Comunicati e documentazione sezione esecuzioni".

Portoferraio, li 19/02/2025

Il Professionista Delegato Avv. Carla Leonardi

