

TRIBUNALE DI LIVORNO

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 53/2025

DATA ASTA: 10/12/2026 ORE 15,00 – 17/12/2026 ORE 12,00

Modalità dell'asta: Vendita telematica Asincrona

(1° tentativo di vendita)

LOTTO nr. 1

Comune: Marciana (LI)

Indirizzo: frazione di Procchio, Via dei Gabbiani n. 1, edificio "A", piano secondo, interno "A26"

Categoria: residenziale

Descrizione estesa: Il compendio immobiliare oggetto di vendita è costituito dalla quota di comproprietà pro-indiviso ad utilizzo turnario pari a 3/36 con possesso esclusivo limitatamente al periodo dal 1 (primo) settembre al 30 (trenta) settembre incluso di ogni anno di appartamento in multiproprietà facente parte del complesso immobiliare denominato "Condominio Residence Napoleon", posto al secondo piano (al catasto piano terzo) dell'edificio "A" e contraddistinto con la sigla "A26" al quale si accede mediante scale, ascensori e ballatoio condominiali.

L'appartamento è così composto: soggiorno all'ingresso con divano letto doppio estraibile, angolo cottura, soggiorno fronte mare con divano letto doppio estraibile e letto singolo a scomparsa (per un totale di 5 posti letto), bagno con doccia e loggiato abitabile. L'unità immobiliare, seppur con imperfezioni dovute alla vetustà, si presenta in sufficiente stato di conservazione.

A corredo dell'unità immobiliare vanno considerati anche gli arredi interni, rivestiti da laminato o simile color senape o arancio che fanno parte della multiproprietà come da inventario allegato al "regolamento di comunione" come meglio precisato nella perizia. Il complesso condominiale è composto, oltre che da tre edifici residenziali in continuità tra loro, da impianti e servizi ad uso comune tra cui una reception, un'ampia corte pertinenziale con viabilità interne ed aree attrezzate, aree parcheggio, piscina con spogliatoi e zona tennis.

L'immobile risulta così censito al Catasto Fabbricati del Comune di Marciana (LI): Foglio 45, particella 356, sub. 24, categoria A/2, classe 1, consistenza vani 3, rendita Euro 325,37. Dal punto di vista edilizio ed urbanistico come meglio precisato a pagina 10 e 11 dell'elaborato peritale e nella relazione esplicativa a cui si rimanda, i lavori per la costruzione dell'intero edificio sono iniziati in forza della Licenza Edilizia n. 71 rilasciata in data 17/03/1966 e successiva variante n. 204 del 27/11/1967. Successivamente l'edificio è stato interessato dalla domanda di condono edilizio in sanatoria presentata in data 29/04/1986 assunto nel registro delle pratiche edilizie col n. 6226 a conclusione del quale

è stato rilasciato il Permesso di Costruire in Sanatoria n. 34 del 27/06/2018. Nella perizia viene evidenziato che la pratica edilizia iniziale relativa all'intera costruzione non è al momento reperibile presso l'Archivio dell'Ufficio di Edilizia Privata mentre il Permesso a Costruire in Sanatoria non riguarda l'unità immobiliare oggetto della procedura, pertanto, **stante l'impossibilità di eseguire un raffronto tra lo stato di fatto rilevato al momento delle operazioni peritali e lo stato di diritto riportato negli elaborati grafici progettuali non è possibile né verificarne né attestarne la conformità edilizia.**

Dal punto di vista catastale la planimetria non risulta conforme allo stato di fatto.

Come meglio precisato a pagina 9 e 10 della perizia a cui si rimanda, le difformità riguardano: la sagoma dell'unità immobiliare anche nei confronti della proprietà limitrofa e la mancanza di una veletta in muratura con funzione di fianco ad una armadiatura a muro ed in visura è indicato il terzo piano anziché il secondo.

La descrizione del compendio risale al momento della stesura della perizia estimativa del Geom. Claudio Ditta datata 04/12/2025 di cui è obbligo prendere visione e conoscenza anche per ciò che attiene alle formalità gravanti sull'immobile e a cui si rimanda per ogni ulteriore informazione.

Diritto oggetto di vendita: quota di 3/36 di proprietà

Disponibilità del bene: l'immobile è occupato in multiproprietà per periodi predefiniti.

Il possesso esclusivo è previsto limitatamente al periodo dal 1 (primo) settembre al 30 (trenta) settembre incluso di ogni anno. Le restanti quote di proprietà sono nella disponibilità turnaria di altri soggetti comproprietari che occupano l'appartamento in altri periodi dell'anno.

Prezzo base di vendita: Euro 12.400,00= (dodicimilaquattrocento/00) (valore stimato in perizia Euro 16.540,99=)

Offerta minima: Euro 9.300,00= (novemilatrecento/00)(75% del prezzo base)

L'offerta è valida se contiene un prezzo pari o superiore a Euro 9.300,00= (novemilatrecento/00 (offerta minima)

Rilancio minimo: Euro 1.000,00= (mille/00)

Cauzione minima: pari o superiore al 10% del prezzo offerto (ovvero pari o superiore a Euro 9.300,00=)

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, tramite il portale: www.astetelematiche.it, mail: info@astetelematiche.it, info@astegiudiziarie.it, tel: 058620141

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, anche se il conto di partenza è straniero, 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 in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta. Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica il professionista delegato non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente cauzioni intestato al Tribunale, 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 09/12/2026 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 9.300,00= (offerta minima).

Data e ora di inizio delle operazioni di vendita: 10 Dicembre 2026 alle ore 15,00.

Il giorno 10/12/2026 dalle ore 15,00 si procederà alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte ed alla deliberazione sulle medesima e, eventualmente, all'avvio della gara con le modalità telematiche indicate nell'ordinanza di vendita. In caso di plurime offerte ammissibili, la gara avrà luogo nella vendita della **VENDITA ASINCRONA con le modalità telematiche** indicate nell'ordinanza di vendita.

Nell'ipotesi di avvio della gara tra più offerenti, si procederà a gara sull'offerta più alta secondo il sistema di rilanci formulati esclusivamente in via telematica.

Termine finale (data e ora) della fine della vendita telematica: 17 Dicembre 2026 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 10 Dicembre 2026 alle ore 12,00 del 17 Dicembre 2026.

Eventuale previsione del prolungamento della gara: ove pervengano offerte nei 15 (quindici) minuti antecedenti la fine della gara, il termine della stessa verrà posticipato di 15 (quindici) minuti e così a seguire.



LOTTO nr. 2

Comune: Marciana (LI)

Indirizzo: frazione di Procchio, Via dei Gabbiani n. 1, edificio "B", piano secondo, interno "B29"

Categoria: residenziale

Descrizione estesa: Il compendio immobiliare oggetto di vendita è costituito dalla quota di comproprietà pro-indiviso ad utilizzo turnario pari a 3/36 con possesso esclusivo limitatamente al periodo dal 1 (primo) settembre al 30 (trenta) settembre di ogni anno di appartamento in multiproprietà facente parte del complesso immobiliare denominato "Condominio Residence Napoleon", posto al secondo piano dell'edificio "B" e contraddistinto con la sigla "B29" al quale si accede mediante scale, ascensori e ballatoio condominiali.

L'appartamento è così composto: soggiorno all'ingresso con letto matrimoniale ribaltabile, camera matrimoniale indipendente, piccola cucina, piccolo ripostiglio, disimpegno, soggiorno con divano letto estraibile, camera arredata con due letti singoli, bagno con doccia e loggiato abitabile.

L'unità immobiliare, seppur con imperfezioni dovute alla vetustà, si presenta in sufficiente stato di conservazione.

Il complesso condominiale è composto, oltre che da tre edifici residenziali in continuità tra loro, da impianti e servizi ad uso comune tra cui una reception, un'ampia corte pertinenziale con viabilità interne ed aree attrezzate, aree parcheggio, piscina con spogliatoi e zona tennis.

L'immobile risulta così censito al Catasto Fabbricati del Comune di Marciana (LI): Foglio 45, particella 356, sub. 92, categoria A/2, classe 1, consistenza vani 4, rendita Euro 433,82. Dal punto di vista edilizio ed urbanistico come meglio precisato a pagina 28 e 29 dell'elaborato peritale e nella relazione esplicativa a cui si rimanda, i lavori per la costruzione dell'intero edificio sono iniziati in forza della Licenza Edilizia n. 71 rilasciata in data 17/03/1966 e successiva variante n. 204 del 27/11/1967. Successivamente l'edificio è stato interessato dalla domanda di condono edilizio in sanatoria presentata in data 29/04/1986 assunto nel registro delle pratiche edilizie col n. 6226 a conclusione del quale è stato rilasciato il Permesso di Costruire in Sanatoria n. 34 del 27/06/2018. Nella perizia viene evidenziato che la pratica edilizia iniziale relativa all'intera costruzione non è al momento reperibile presso l'Archivio dell'Ufficio di Edilizia Privata mentre il Permesso a Costruire in Sanatoria non riguarda l'unità immobiliare oggetto della procedura, pertanto, **stante l'impossibilità di eseguire un raffronto tra lo stato di fatto rilevato al momento delle operazioni peritali e lo stato di diritto riportato negli elaborati grafici progettuali non è possibile verificarne né attestarne la conformità edilizia.**

Dal punto di vista catastale la planimetria non risulta conforme allo stato di fatto, difatti in planimetria risultano invertite le destinazioni funzionali della cucina con il ripostiglio nonché l'indicazione dell'altezza utile interna che è stata misurata in ml. 2,45 circa mentre in planimetria è indicata in ml. 3,00, inoltre l'intestazione catastale risulta

regolare anche se occorre un aggiornamento per eliminare la duplicazione esistente di un nominativo come meglio precisato a pagina 27 e 28 dell'elaborato peritale a cui si rimanda.

La descrizione del compendio risale al momento della stesura della perizia estimativa del Geom. Claudio Ditta datata 04/12/2025 di cui è obbligo prendere visione e conoscenza anche per ciò che attiene alle formalità gravanti sull'immobile e a cui si rimanda per ogni ulteriore informazione.

Diritto oggetto di vendita: quota di 3/36 di proprietà

Disponibilità del bene: l'immobile è occupato in multiproprietà per periodi predefiniti.

Il possesso esclusivo è previsto limitatamente al periodo dal 1 (primo) settembre al 30 (trenta) settembre di ogni anno. Le restanti quote di proprietà sono nella disponibilità turnaria di altri soggetti comproprietari che occupano l'appartamento in altri periodi dell'anno.

Prezzo base di vendita: Euro 13.000,00= (tredicimila/00) (valore stimato in perizia Euro 18.548,54=)

Offerta minima: Euro 9.750,00= (novemilasettecentocinquanta/00) (75% del prezzo base)
L'offerta è valida se contiene un prezzo pari o superiore a Euro 9.750,00= (novemilasettecentocinquanta/00 (offerta minima)

Rilancio minimo: Euro 1.000,00= (mille/00)

Cauzione minima: pari o superiore al 10% del prezzo offerto (ovvero pari o superiore a Euro 9.750,00=)

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, tramite il portale: www.astetelematiche.it, mail: info@astetelematiche.it, info@astegiudiziarie.it, tel: 058620141

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, anche se il conto di partenza è straniero, 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 in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta. Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica il professionista delegato non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente cauzioni intestato al Tribunale, 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 09/12/2026 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 9.750,00= (offerta minima).

Data e ora di inizio delle operazioni di vendita: 10 Dicembre 2026 alle ore 15,00.

Il giorno 10/12/2026 dalle ore 15,00 si procederà alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte ed alla deliberazione sulle medesima e, eventualmente, all'avvio della gara con le modalità telematiche indicate nell'ordinanza di vendita. In caso di plurime offerte ammissibili, la gara avrà luogo nella vendita della **VENDITA ASINCRONA con le modalità telematiche** indicate nell'ordinanza di vendita.

Nell'ipotesi di avvio della gara tra più offerenti, si procederà a gara sull'offerta più alta secondo il sistema di rilanci formulati esclusivamente in via telematica.

Termine finale (data e ora) della fine della vendita telematica: 17 Dicembre 2026 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 10 Dicembre 2026 alle ore 12,00 del 17 Dicembre 2026.

Eventuale previsione del prolungamento della gara: ove pervengano offerte nei 15 (quindici) minuti antecedenti la fine della gara, il termine della stessa verrà posticipato di 15 (quindici) 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, accessori, 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, purché 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 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;
- oltre al prezzo offerto, l'aggiudicatario dovrà corrispondere, contestualmente al saldo prezzo, anche gli oneri tributari normalmente facenti carico all'acquirente, nella misura che verrà comunicata dal Professionista Delegato successivamente alla avvenuta aggiudicazione, nonché una quota parte del compenso di quest'ultimo ai sensi del D.M. 227/2015.

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 – “Linee Guida-direttive-circolari” – area “Esecuzioni Immobiliari e mobiliari”– Delegati alla vendita- “Maggio 2024 – Pubblicazione aggiornamento linee guida Delegati alla vendita”

Livorno, lì 30 Settembre 2026

Il Professionista Delegato
Avv. Arianna Roma

ARIANNA
ROMA
AVVOCATO
30.09.2026
15:45:32
GMT+01:00

