

TRIBUNALE DI LIVORNO

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 107/2023

DATA ASTA: 25/06/2025 ORE 15,00 – 02/07/2025 ORE 12,00

Modalità dell'asta: Vendita telematica Asincrona

(1° tentativo di vendita)

LOTTO UNICO

Comune: Livorno

Indirizzo: Capoliveri, Isola D'Elba, località La Trappola n. 38

Categoria: residenziale

Descrizione estesa: Villetta indipendente unifamiliare in cemento armato di recente ristrutturazione ed ampliamento formata dal piano terra e dal piano seminterrato con resede di 1.180 mq e con lotto di pertinenza di 920 mq su cui insiste piccolo edificio distaccato dal fabbricato principale adibito a lavanderia e autorimessa. La villetta è composta: - al piano terra da grande ambiente giorno/cucina, camera, due bagni, due disimpegni e soppalco per totali 160 mq, -al piano seminterrato a dx (visto dal fronte mare) altri tre vani più servizi (soggiorno/cucina, due camere, tre disimpegni e due bagni) per 104 mq, al piano seminterrato a sx (visto dal fronte mare) altri due vani più servizi (soggiorno/cucina, camera, disimpegno e bagno) per 98 mq. Tutti i locali al piano terra e al piano seminterrato sono dotati di aria condizionata e si presentano in ottime condizioni. Nello spazio antistante la villetta, dalla parte del mare, sono presenti delle aiuole con piscina, sul lato verso nord sono presenti un barbecue e un forno

I beni risultano censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Capoliveri (LI): -villetta: al Foglio 21, particella 598, sub. 602, categoria A/2, classe 3, vani 4,5, rendita Euro 1.010,96=; -resede: al Foglio 21, particella 598, sub. 601, BCNC; -autorimessa: al Foglio 21, particella 598, sub. 603, categoria C/6, classe 4, mq 22, Euro 61,36= e il terreno è censito al Catasto Terreni del Comune di Capoliveri (LI): Foglio 21, particella 269, seminativo, classe 4, consistenza 920 mq., rendita dominicale Euro 0,43=, agrario Euro 0,24.

In relazione all'immobile principale ed ai locali accessori, la perizia menziona questi provvedimenti autorizzativi: -concessione edilizia 21/83; -permesso di costruire in sanatoria n. 065-991 del 17/11/2008 per "aumento di superficie abitativa, porticato e diversa distribuzione interna di civile abitazione in difformità alla Concessione Edilizia"; -permesso di costruire in sanatoria n. 066-992 del 18/11/2008 per "realizzazione di volumi tecnici (garage e lavanderia)"; - permesso di costruire a sanatoria numero unico di pratica 23/2010 del 28/09/2010; - autorizzazione paesaggistica n. 74/10 del 03/08/2010 prot. 10724 per "realizzazione di SNR garage ai sensi della variante agricola 64/95, locali seminterrati ai sensi dell'art. 95 REC", parere

favorevole con prescrizioni; - SCIA in sanatoria n. 95/2021 del 02/07/2021 prot. 10349 per "lievi modifiche di sagoma in tolleranza del 2% esterne e interne compatibili nelle casistiche dell'allegato A del dpr 31/17"; -SCIA n. 6/2023 del 16/01/2023 prot. 634 per "cambio di destinazione d'uso e art. 95, locali seminterrati"; - CILA n. 46/2023 del 06/03/2023 prot. 3560 per "consolidamento di scarpata con micropali". Non è stato ancora rilasciato il certificato di abitabilità/agibilità.

Come meglio precisato a pagina n. 6 e a pagina n. 7 dell'elaborato peritale a cui si rimanda, sono presenti abusi. In particolare al piano seminterrato della villetta rispetto all'ultimo progetto presentato: 1) l'altezza effettiva è di 300 cm contro i 270 cm di progetto, difformità ad oggi sanabile con l'inserimento di un controsoffitto; 2) i locali di sinistra (visti dal fronte mare) sono destinati in progetto a locali di servizio, ai sensi dell'art. 95 del regolamento edilizio invece sono arredati e utilizzati a fini residenziali, tale difformità è sanabile con un cambio di destinazione d'uso a residenziale. In adiacenza all'autorimessa sul lato verso monte è presente un volume edificato di un piano del quale non è stato trovato il titolo edilizio, pertanto, dovrà essere demolito. Inoltre presso il Genio Civile di Livorno non risulta la pratica di denuncia delle opere strutturali eseguite.

Da un punto di vista catastale vi è difformità: la consistenza catastale non è aggiornata. L'attuale consistenza dell'unità abitativa è maggiore per la presenza del piano seminterrato, per il maggior numero di vani, per la maggiore superficie catastale e per la classe dell'unità abitativa che è superiore per l'elevata qualità dell'immobile di conseguenza aumenta anche la tariffa catastale.

La descrizione del compendio risale al momento della stesura della perizia estimativa dell'Ing. Stefano Valdambri datata 02/07/2024 a cui si rimanda per ogni ulteriore informazione.

Diritto oggetto di vendita: proprietà

Disponibilità del bene: occupato dagli esecutati

Prezzo base di vendita: Euro 1.200.000,00= (unmilione duecentomila/00) (valore stimato in perizia Euro 1.320.000,00=)

Offerta minima: Euro 900.000,00= (novecentomila/00)(75% del prezzo base)

L'offerta è valida se contiene un prezzo pari o superiore a Euro 900.000,00= (novecentomila/00) (offerta minima)

Rilancio minimo: Euro 10.000,00= (diecimila/00)

Cauzione minima: pari o superiore al 10% del prezzo offerto (ovvero pari o superiore a Euro 90.000,00=)

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: Astalegale.net S.p.A tramite il portale

www.spazioaste.it, email: garaimmobiliare@astalegale.net, tel. 0280030022-0280030070

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

IBAN del conto corrente 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)

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 alla procedura, 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 24/06/2025 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 900.000,00= (offerta minima).

Data e ora di inizio delle operazioni di vendita: 25 Giugno 2025 alle ore 15,00.

Termine finale (data e ora) della fine della vendita telematica: 02 Luglio 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 25 Giugno 2025 alle ore 12,00 del 02 Luglio 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, 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, 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 e sul sito internet www.spazioaste.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 - area "Procedure esecutive immobiliari e mobiliari - Comunicati e documentazione sezione esecuzioni".

Livorno, li 07 Aprile 2025

Il Professionista Delegato
Avv. Arianna Roma

