

TRIBUNALE DI LIVORNO
PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 72/2023
DATA ASTA: 4 DICEMBRE 2025 ORE 15:00
Modalità dell'asta: Vendita telematica asincrona
(1° tentativo di vendita)

LOTTO nr. UNICO

Comune: Rosignano Marittimo, frazione Rosignano Solvay (LI)

Indirizzo: Via Aristide Gabelli n. 8

Categoria: residenziale

Descrizione estesa

come risulta dalla perizia di stima datata 12 luglio 2024 il compendio immobiliare oggetto di vendita è costituito da due unità immobiliari con destinazione civile abitazione, compresi accessori, posti al piano primo di un piccolo edificio di due piani fuori terra e da n. 1 garage posto al piano terra e accessibile sia dalla strada che dalla corte a comune. Si accede alle due unità immobiliari attraversando una corte a comune da un cancellino in legno posto sul fronte strada. Attraversando la corte e salendo una scala esterna si raggiunge il livello di un lastrico solare di proprietà di una delle due unità immobiliari, il quale è copertura del ripostiglio posto al piano terra anch'esso di pertinenza della suddetta unità immobiliare. Dal lastrico solare si sale una piccola rampa di scale che raggiunge un terrazzo sul quale si aprono gli accessi ai due appartamenti.

Il primo appartamento, a cui si accede percorrendo il terrazzo, è libero su tre lati e confinante con il secondo appartamento sul lato destro. Varcando l'ingresso si percorre un corridoio su cui si aprono, sulla sinistra un vano, un bagno e un ulteriore vano posto alla fine del corridoio stesso. Al termine di quest'ultimo un disimpegno permette l'accesso ad un secondo vano. I due vani alla fine del corridoio hanno ciascuno una porta-finestra che si apre su un balcone. Sono pertinenze dell'unità immobiliare: il ripostiglio sottoscala (di accesso al lastrico solare), una cantina al piano interrato e due ripostigli posti al piano terra di cui: uno un terra-tetto (con cantina al piano interrato), separato dall'edificio a cui i due appartamenti appartengono, l'altro un volume addossato all'edificio la cui copertura a lastrico solare di pertinenza anch'esso dell'appartamento sopra descritto. Ambedue i ripostigli sono accessibili dalla corte a comune.

Percorrendo ulteriormente il terrazzo posto al piano primo si incontra l'accesso al secondo appartamento composto da cucina, 2 vani (di cui uno con balcone) e un bagno disimpegnati. L'unità immobiliare è libera su tre lati e confinante a sinistra con il primo appartamento. E' pertinenza dell'unità immobiliare un ripostiglio terra-tetto con accesso dalla corte a comune e adiacente al ripostiglio di pertinenza del primo appartamento.

Il garage è un piccolo edificio costituito dal solo piano terra, separato dalle due unità immobiliari e posto a fianco dell'accesso alla corte a comune posta sulla strada. Il garage è accessibile direttamente dalla strada e da un vano porta che si apre sulla corte a comune.

I beni risultano così censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Rosignano Marittimo:

- F. 74, part. 222, sub 601, Categoria A/4, classe 4, vani 4, sup. cat. 61 mq escluse aree scoperte 58 mq, Rendita catastale €. 361,52, piano T-1;
- F. 74, part. 222, sub 602, Categoria A/4, classe 4, vani 5, sup. cat. 67 mq escluse aree scoperte 61 mq, Rendita catastale €. 451,90, piano T-1;
- F. 74, part. 570, sub 2, Categoria C/6, classe 5, consistenza mq 12, sup. cat. 16 mq, Rendita catastale €. 30,37, piano T.

Dalla perizia di stima, a cui si rimanda per i dettagli, risultano altresì delle difformità sia dal punto di vista catastale che urbanistico, in particolare:

- un leggero aumento volumetrico lungo l'asse nord-est dovuto presumibilmente al fatto

che il piano primo è stato realizzato con la stessa sagoma del terra tetto originario essendone una sua sopraelevazione;

- le finestre dei due bagni sono più piccole rispetto allo stato concessionato;
 - la planimetria allegata alla Pratica Edilizia n. 905/2008 corrispondente all'ultimo stato concessionato non è quotata. Deducendo le misure dei vani dai disegni in scala 1:100 si rileva una traslazione dei tramezzi che delimitano le camere verso sud-ovest determinando una diversa consistenza dei vani rispetto allo stato legittimato;
 - i due appartamenti risultano collegati da un vano porta che collega l'ingresso - corridoio del bene 2 e la sala del bene 1;
 - la camera 2 è accessibile sia dall'appartamento 1 che dall'appartamento 2.
- Il perito rileva che dette difformità potrebbero essere regolarizzate nominando un tecnico.

Diritto oggetto di vendita:

piena proprietà

Disponibilità del bene:

libero da persone e nel possesso esclusivo del Custode I.v.g.. All'interno sono presenti beni mobili di vario genere.

Prezzo base di vendita: Euro 165.000,00 (centosessantacinquemila/00) (valore di mercato stimato in perizia pari ad Euro 184.000,00);

Offerta minima: Euro 123.750,00 (centoventitremilasettecentocinquanta/00) (75% del prezzo base)

L'offerta è valida se contiene un prezzo pari o superiore a Euro 123.750,00 (offerta minima)

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

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

Custode Giudiziario: Istituto Vendite Giudiziarie Srl di Livorno, con sede in Pisa Via del Brennero n. 81, Tel. 050/554790, email: ivglivorno@astagiudiziaria.com, PEC: ivglivorno@pec.it

Professionista Delegato: Notaio Marina Pesarin; numero telefono: 0586/219198; indirizzo mail: mpesarin@notariato.it

Gestore della vendita telematica: Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. (www.astegiudiziarie.it, numero telefono 0586/201411 e indirizzo mail: info@astegiudiziarie.it)

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

Termine per la presentazione delle offerte: entro le ore 12:00 del 3 dicembre 2025 (giorno antecedente a quello dell'udienza di vendita)

Data e ora di inizio delle operazioni di vendita: 4 dicembre 2025 ore 15:00

Termine finale (data e ora) della fine della vendita telematica: le ore 12:00 del settimo giorno successivo a quello di avvio della gara, quindi il 11 dicembre 2025;

Eventuale previsione del prolungamento della gara: 15 minuti

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.

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, 12 settembre 2025

Marina Pesarin - notaio