

**TRIBUNALE DI LIVORNO**  
**DIVISIONE ENDOESECUTIVA N. 3488/2023**  
**ASTA: 6 GIUGNO 2025 ORE 10:00**  
**Modalità dell'asta: Vendita telematica asincrona**  
**(1° tentativo di vendita)**

**LOTTO nr. UNICO**

**Comune: Rosignano M.mo (LI)**

**Indirizzo: Via Aurelia n. 694, frazione Castiglioncello**

**Categoria: residenziale**

**Descrizione estesa**

come risulta dalla perizia di stima redatta dall'Architetto Giampiero Razzauti del 14 settembre 2023 e successiva integrazione del 16 luglio 2024, il compendio immobiliare oggetto di vendita risulta essere:

unità residenziale occupante porzione del piano terra rialzato di un edificio per civile abitazione di due piani fuori terra, oltre ad un piano seminterrato, scaturito dalla ristrutturazione, agli inizi degli anni 80 del XX secolo, e successivo frazionamento di un pre-esistente immobile di più datate origini.

Il bene, composto da soggiorno con angolo cottura, piccolo disimpegno sul quale si affaccia un locale da bagno ed una camera da letto, è poi completato da una resede esclusiva di circa 16 mq, posta sul retro del fabbricato, priva di perimetrazione segnata, oltre ad una terrazza di circa 26 mq, affacciata sulla splendida baia di Castiglioncello.

L'edificio, di cui l'unità staggita costituisce porzione, è posto su piano rialzato rispetto al tracciato stradale della limitrofa via Aurelia, dalla quale risulta arretrato di circa 12 ml. L'unità risulta accessibile da cancello stradale passapersona per tramite di rampa-scala in muratura ad uso condominiale. Unitamente alla suddetta proprietà staggita sono, poi, pignorate quattro (4) distinte particelle catastali, ciascuna costituente porzione della resede condominiale, posta a circoscrivere l'intero fabbricato e per questo tutte catastalmente identificate quali Beni Comuni Non Censibili.

La proprietà è identificata al catasto fabbricati del Comune di Rosignano M.mo al foglio 61, particella 55:

- appartamento: sub.616, categoria A/2 di 3a classe, consistenza 3 vani e rendita €359,09;
- beni comuni non censibili sub. 1 – sub. 5 – sub. 610 – sub. 611;

Dalla perizia di stima risultano abusi edilizi e risulta altresì che la planimetria catastale corrisponde allo stato di fatto del bene, ma contrasta con la documentazione depositata presso il Comune di Rosignano M.mo.

**Diritto oggetto di vendita:**

piena proprietà

**Disponibilità del bene:**

occupato da terzi con contratto di locazione opponibile alla procedura e quindi al futuro aggiudicatario sino al 28/02/2027

**Prezzo base di vendita:** Euro 129.000,00 (centoventinovemila/00) (valore di mercato stimato in perizia pari ad Euro 150.126,05);

**Offerta minima:** Euro 96.750,00 (novantaseimilasettecentocinquanta/00) (75% del prezzo base)

L'offerta è valida se contiene un prezzo pari o superiore all'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@aste-giudiziarie.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 5 giugno 2025 (giorno antecedente a quello dell'udienza di vendita)

**Data e ora di inizio delle operazioni di vendita:** 6 giugno 2025 ore 10:00

**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 13 giugno 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](http://www.tribunale.livorno.it) - area "Procedure esecutive immobiliari e mobiliari - Comunicati e documentazione sezione esecuzioni"**

Livorno, 21 marzo 2025

Marina Pesarin - notaio

