

**TRIBUNALE DI LIVORNO**  
**PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 36/2025**

**LOTTO 1 E LOTTO 2**

**DATA ASTA: 15 LUGLIO 2026 ORE 10:00**

**Modalità dell'asta: Vendita telematica asincrona**  
**(1° tentativo di vendita)**

**LOTTO nr. 1**

**Comune: Marciana (LI)**

**Indirizzo: Via dei Gabbiani n. 1 Località Procchio, edificio A, interno 02, piano S.1**

**Categoria: appartamento per abitazione ad uso turistico-ricettivo**

**Descrizione estesa**

come risulta dalla perizia di stima datata 17 ottobre 2025 il compendio immobiliare oggetto di vendita è costituito dalla quota di comproprietà pro - indiviso ad utilizzo turnario pari ad 1/36 su appartamento per abitazione ad uso turistico-ricettivo, ubicato nel Condominio Residence Napoleon, contraddistinto dal numero interno A/02, posto al piano 1 seminterrato, con diritto di godimento dal 21 (ventuno) al 30 (trenta) giugno di ogni anno.

L'ubicazione dell'appartamento è all'interno di un complesso immobiliare di elevata qualità residenziale, completato nell'anno 1967, composto da 148 appartamenti, dotato di ampie aree a verde, parcheggio, campi sportivi, piscine, spogliatoi, servizi commerciali, ristorante. L'appartamento è composto da ingresso, camera, soggiorno, angolo cottura, bagno-wc, loggia. Nella quota di cui sopra è altresì compresa la quota condominiale, proporzionale al valore della precedente, sulle parti, impianti e servizi di uso comune come per legge, tra cui la reception, due piscine con spogliatoi e la relativa area attrezzata, i parcheggi per circa duecento posti auto, i viali di accesso, la zona "tennis", il tutto come meglio descritto dal "regolamento di comunione" nonché dal "regolamento di condominio" e "tabelle millesimali" allegati alla relazione di stima.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 45, Part. 356, Sub. 56, Categoria A2.

Destinazione urbanistica: Il complesso immobiliare in cui è inserito l'immobile oggetto della presente relazione è ricompreso nel vincolo paesaggistico di cui al D. Lgs. 42/2004, art. 136 tra le aree ed edifici di notevole interesse pubblico, con decreto ministeriale n.283 del 1952. Alcune limitate parti di esso risultano ricomprese all'interno del perimetro delle aree boscate di cui al D. Lgs. 42/2004, art. 142. Il Regolamento Urbanistico del Comune di Marciana, approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 79 del 17/09/2015, prevede all'art. 32 - sottozona F3 - complessi Turistico-Ricettivi, la possibilità di interventi di manutenzione e ristrutturazione edilizia. In ogni caso il regolamento di comunione e il regolamento di condominio non consentono modifiche agli immobili promosse da singoli comproprietari.

**Diritto oggetto di vendita:**

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/36)

**Disponibilità del bene:**

L'immobile risulta arredato, occupato in multiproprietà per periodi predefiniti. **Il godimento esclusivo è previsto dal 21 (ventuno) al 30 (trenta) giugno 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 5.100,00 (cinquemilacento/00)** (valore di mercato stimato in perizia pari ad Euro 5.850,00);

**Offerta minima: Euro 3.825,00 (tremilaottocentoventicinque/00)** (75% del prezzo base)

L'offerta è valida se contiene un prezzo pari o superiore a Euro 3.825,00 (offerta minima)

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

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

Termine per la presentazione delle offerte: entro le ore 12:00 del 14 luglio 2026 (giorno antecedente a quello dell'udienza di vendita)

Data e ora di inizio delle operazioni di vendita: 15 luglio 2026 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 22 luglio 2026;

Eventuale previsione del prolungamento della gara: 15 minuti

## **LOTTO nr. 2**

**Comune: Marciana (LI)**

**Indirizzo: Via dei Gabbiani n. 1 Località Procchio, edificio A, interno 39, piano 3**

**Categoria: appartamento per abitazione ad uso turistico-ricettivo**

### **Descrizione estesa**

come risulta dalla perizia di stima datata 17 ottobre 2025 il compendio immobiliare oggetto di vendita è costituito dalla quota di comproprietà pro - indiviso ad utilizzo turnario pari a 3/36 su appartamento per abitazione ad uso turistico-ricettivo, ubicato nel Condominio Residence Napoleon, contraddistinto dal numero interno A39, posto al piano terzo, con diritto di godimento dal 1° (primo) al 31 (trentuno) agosto di ogni anno.

L'ubicazione dell'appartamento è all'interno di un complesso immobiliare di elevata qualità residenziale, completato nell'anno 1967, composto da 148 appartamenti, dotato di ampie aree a verde, parcheggio, campi sportivi, piscine, spogliatoi, servizi commerciali, ristorante. L'appartamento è composto da ingresso, camera, soggiorno, angolo cottura, bagno-wc, loggia. Nella quota di cui sopra è altresì compresa la quota condominiale, proporzionale al valore della precedente, sulle parti, impianti e servizi di uso comune come per legge, tra cui la reception, due piscine con spogliatoi e la relativa area attrezzata, i parcheggi per circa duecento posti auto, i viali di accesso, la zona "tennis", il tutto come meglio descritto dal "regolamento di comunione" nonché dal "regolamento di condominio" e "tabelle millesimali" allegati alla relazione di stima.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 45, Part. 356, Sub. 36, Categoria A2.

Destinazione urbanistica: Il complesso immobiliare in cui è inserito l'immobile oggetto della presente relazione è ricompreso nel vincolo paesaggistico di cui al D. Lgs. 42/2004, art. 136 tra le aree ed edifici di notevole interesse pubblico, con decreto ministeriale n.283 del 1952. Alcune limitate parti di esso risultano ricomprese all'interno del perimetro delle aree boscate di cui al D. Lgs. 42/2004, art. 142. Il Regolamento Urbanistico del Comune di Marciana, approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 79 del 17/09/2015, prevede all'art. 32 - sottozona F3 - complessi Turistico-Ricettivi, la possibilità di interventi di manutenzione e ristrutturazione edilizia. In ogni caso il regolamento di comunione e il regolamento di condominio non consentono modifiche agli immobili promosse da singoli comproprietari.

### **Diritto oggetto di vendita:**

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (3/36)

### **Disponibilità del bene:**

L'immobile risulta arredato, occupato in multiproprietà per periodi predefiniti. **Il godimento esclusivo è previsto dal 1° (primo) al 31 (trentuno) agosto 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 21.400,00 (ventunomilaquattrocento/00)** (valore di mercato stimato in perizia pari ad Euro 30.100,00);

**Offerta minima: Euro 16.050,00 (sedecimilacinquanta/00)** (75% del prezzo base)

L'offerta è valida se contiene un prezzo pari o superiore a Euro 16.050,00 (offerta minima)

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

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

Termine per la presentazione delle offerte: entro le ore 12:00 del 14 luglio 2026 (giorno antecedente a quello dell'udienza di vendita)

Data e ora di inizio delle operazioni di vendita: 15 luglio 2026 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 22 luglio 2026;

Eventuale previsione del prolungamento della gara: 15 minuti

### **DISPOSIZIONI COMUNI AD ENTRAMBI I LOTTI**

**Custode Giudiziario:** Istituto Vendite Giudiziarie Srl, 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

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 "Esecuzioni immobiliari e mobiliari" - Delegati alla vendita" - "Maggio 2024 - Pubblicazione aggiornamento linee guida Delegati alla vendita".

Livorno, 4 maggio 2026

Marina Pesarin - notaio