TRIBUNALE DI LIVORNO
PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 132/2024
DATA ASTA: 03/12/2026 ore 12:00
Modalità dell'asta: Vendita telematica asincrona
(1° tentativo di vendita)

Avviso di vendita RETTIFICATO
a seguito del provvedimento del Tribunale di Livorno del 28/10/2026, allegato
Tale avviso di vendita SOSTITUISCE quello datato 08/09/2026 precedentemente pubblicato, che resta visionabile sul PVP - Portale delle Vendite Pubbliche

LOTTO UNICO
Comune: Rosignano Marittimo (LI), Località Rosignano Solvay
Indirizzo: Via Malta 4
Categoria: Civile abitazione

***Descrizione estesa**
Unità immobiliare uso civile abitazione, posta al piano primo ed ultimo di palazzina quadrifamiliare, con accessori esclusivi al piano terra, tra i quali un locale ripostiglio, un'autorimessa ed una corte esclusiva.
L'**abitazione** è composta da ingresso in zona pranzo/soggiorno, da cui si accede alla veranda (dove è stato realizzato il cucinotto) ed all'interno della quale insiste il ripostiglio. Sul lato sinistro si accede ad ulteriore vano attualmente adibito a camera. Tramite un piccolo disimpegno si accede alle due camere poste sul retro e sul fianco della casa, oltre al bagno. L'appartamento è stato oggetto di alcuni interventi di ammodernamento, quali ad esempio il rifacimento del bagno, dei pavimenti e la realizzazione ex novo di impianto di riscaldamento tipo radiante con caldaia a gas, montata nel ripostiglio in veranda. Gli infissi interni e le finestre sono in legno semplice e presumibilmente sono ancora quelli originali della costruzione, seppur ben mantenuti. La porta di ingresso è blindata. Dell'impianto elettrico non è nota l'epoca di realizzazione. E' comunque presente l'interruttore differenziale all'interno della casa, mentre il contatore generale si trova nell'ingresso scale al piano terra. Non è presente l'impianto di condizionamento. La pavimentazione è in gres o similare in tutta la casa. Il bagno è completo di wc, lavabo, bidet e doccia.
Al piano terra, sul lato sinistro entrando dal vialetto esterno a comune, si trovano la **corte esclusiva**, all'interno della quale si trovano l'autorimessa ed il locale ripostiglio, ambedue edificati separatamente tra loro e separatamente dalla casa.
L'**autorimessa** è di realizzazione recente essendo stata costruita attorno al 2010. Successivamente è stata oggetto di opere edili realizzate senza titolo. La porta di accesso al garage è provvista di "bascula" metallica. L'esterno del garage è in mattone tipo "faccia vista".
Il **ripostiglio esterno** è costituito da un piccolo corpo di fabbrica indipendente dalla casa e dal garage, realizzato in muratura attorno ai primi anni sessanta. Il ripostiglio in muratura è suddiviso in due vani, tra loro comunicanti, il secondo dei quali è impropriamente adibito a servizio igienico. Tutto l'interno è piastrellato di recente. Sull'esterno del manufatto insiste una pensilina in elementi di metallo.
La **corte esterna** è adibita ad uso giardino, è totalmente recintata con muretto e listelli tipo staccionata e provvista di ampio cancello di ingresso, scorrevole. All'interno di essa si trova un pozzo, posto sul confine con la proprietà attigua con la quale risulta essere in comune.
Il tutto come meglio descritto nella perizia estimativa del 28/12/2024 e nella relazione integrativa del 24/10/2026, resasi necessaria in conseguenza della recente effettuazione, da parte dell'esecutato, di opere di demolizione di alcuni abusi edilizi, a cui si rinvia integralmente per ogni ulteriore dettaglio.

L'unità immobiliare è censita all'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Livorno – Ufficio Provinciale - Territorio, Servizi Catastali, al **Comune di Rosignano Marittimo** e più precisamente:

- **Identificativi dell'appartamento, della corte e del ripostiglio**: Catasto fabbricati, Foglio 81, Part. 132, sub. 6 graffato a Foglio 81, part. 608, sub.3, Categoria A/3, Classe 1, Consistenza 6 vani, Rendita € 371,85, Superficie Catastale Totale: mq. 117, Superficie totale escluse Aree scoperte: mq. 105
- **Identificativi dell'autorimessa:** Catasto fabbricati, foglio 81, Part. 608, sub 601, Categoria C/6 Classe 6, Consistenza 20 mq, Rendita € 69,21, Superficie Catastale totale Mq. 26

L'intestazione catastale risulta correttamente in capo alla parte esecutata.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Le planimetrie catastali **dell'appartamento** e **dell'autorimessa** sono sostanzialmente coerenti con lo stato di legittimità urbanistica risultante agli atti, ma non sono coerenti con il loro stato di fatto, sia per le opere interne legittimamente realizzate, sia per quelle realizzate in difformità progettuale brevemente descritte di seguito, meglio specificate nella perizia del 28/12/2024, aggiornata con la relazione integrativa del 24/10/2026.
Ai fini della regolarità urbanistica, si rilevano le seguenti difformità:
- **Appartamento**: **a)** Il reparto cottura è stato impropriamente spostato nella veranda, mentre nella planimetria disponibile per la comparazione la cucina insiste nel vano di ingresso attualmente uso soggiorno/pranzo; **b)** il bagno è stato ampliato acquisendo porzione della camera adiacente spostando la parete divisoria; **c)** una delle due finestre della camera adiacente il bagno è stata tamponata internamente; **d)** realizzazione di nicchie in soppalco, non praticabili (solo come deposito oggetti) nella zona del bagno e disimpegno.
- **Autorimessa**: **e)** difformità descritta nella perizia del 28/12/2024 **non più esistente**, come da relazione integrativa del 24/10/2026; **f)** apertura di una nuova porta sul lato verso il giardino: tale difformità è risultata non più presente al momento della redazione della relazione tecnica integrativa del 24/10/2026, la quale ha tuttavia evidenziato che non si ha contezza che l'intervento demolitivo sia stato realizzato nel rispetto delle norme di genio civile e, pertanto, a fini cautelativi si è ritenuto di considerarlo come non eseguito.
- **Ripostiglio al piano terra**: **g)** difformità descritta nella perizia del 28/12/2024 **non più esistente**, come da relazione integrativa del 24/10/2026; **h)** tamponamento di porzione di parete esterna laterale in adiacenza alla finestra posta nella parte terminale del vano; **i)** trasformazione della destinazione d'uso di porzione del locale ripostiglio in servizio igienico; **l)** formazione di un piccolo lucernario in copertura; **m)** realizzazione di tettoia (o pensilina) esterna in aderenza al ripostiglio.
- **Corte esterna**: **n)** la recinzione lato strada è stata oggetto di modifiche, con l'inserimento di listelli tipo staccionata; **o)** difformità descritta nella perizia del 28/12/2024 **non più esistente**, come da relazione integrativa del 24/10/2026.
    - Si presumono regolarizzabili le opere indicate ai punti **b), c), d), h), l), m), n)**. Tale procedura comporta l'esborso di oneri concessori oltre le sanzioni e le spese tecniche e catastali meglio descritte nella perizia del 28/12/2024, confermate nella relazione integrativa del 24/10/2026;
    - Per quanto riguarda le difformità evidenziate ai punti **a)** e **i)**, si ritiene che le opere realizzate siano insanabili e pertanto sarà necessaria la loro rimozione o la rimessa in pristino dello stato legittimo. Tale attività comprende la demolizione degli abusi ed il ripristino dello stato originario, al costo stimato nella relazione integrativa del 24/10/2026.

L'immobile non risulta costituito in condominio e pertanto non risultano spese condominiali da sostenere.

Si sottolinea l'esistenza di un **atto unilaterale d'obbligo edilizio trascritto** il 5/12/2012 a favore del Comune di Rosignano Marittimo contro l'allora proprietario dell'immobile, in cui **il predetto proprietario si è obbligato permanentemente, per sé e per i propri eredi e/o aventi causa a qualsiasi titolo, a non modificare permanentemente la destinazione d'uso dell'autorimessa e a non alienare l'appartamento separatamente dalla stessa**. Tale vincolo è quindi opponibile anche all'aggiudicatario nella procedura esecutiva e a tutti i futuri acquirenti.

La descrizione analitica del bene immobile oggetto di vendita, di cui sopra, risale al momento della stesura della relazione di stima redatta il 28/12/2024 dall'esperto stimatore nominato dal Giudice dell'esecuzione, come aggiornata con la relazione integrativa del 24/10/2026. L'offerente dichiara di aver letto la perizia di stima del bene, comprese le successive integrazioni, nella domanda di partecipazione. Alla relazione di stima e successive sue integrazioni l'offerente deve fare riferimento anche per l'individuazione di eventuali oneri, vincoli e pesi, servitù attive o passive gravanti sugli immobili oggetto di vendita a qualsiasi titolo anche di natura fiscale e urbanistica.

***Diritto oggetto di vendita:** piena proprietà

***Disponibilità del bene:** occupato dal nucleo familiare dell'esecutata.

***Prezzo base di vendita aggiornato come da perizia integrativa del 24/10/2026: € 151.000,00** (Euro Centocinquantunomila/00) (Valore stimato in perizia: € 169.000,00)

***Offerta minima: € 113.250,00** (Euro Centotredicimiladuecentocinquanta/00), pari al 75% del prezzo base.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

L'offerta è valida se contiene un prezzo pari o superiore a € 113.250,00 (Euro Centotredicimiladuecentocinquanta /00).

***Rilancio minimo:** Euro 3.000,00 (Euro Tremila/00)

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

***Custode Giudiziario:** IVG - Istituto Vendite Giudiziarie, Circondario dei Tribunali di Pisa Livorno Grosseto, Via del Brennero 81, Pisa, tel. 050/554790, Indirizzo e-mail generale: ivgpisa@astagiudiziaria.com, Indirizzo PEC societario: ivgpisa@pec.it. Ulteriore indirizzo email di contatto: ivglivorno@astagiudiziaria.com
Per visitare l'immobile è necessario rivolgersi al predetto Custode Giudiziario IVG - Istituto Vendite Giudiziarie, anche tramite e-mail all'indirizzo: prenotazionilivorno@astagiudiziaria.com

***Professionista Delegato:** Avv. Ilaria Agostinelli, Tel. Studio 0586/421539, Cell. 389/4240184, Indirizzo email: i.agostinelli.livorno@gmail.com, Indirizzo PEC: ilariaagostinelli@pec.ordineavvocatilivorno.it

* **Gestore della vendita telematica:** Astalegale.net S.p.a. tramite il portale www.spazioaste.it, Piazza Risorgimento 1 – VI Strada, 20841 Carate Brianza (MB), tel. 02/80030011 (Call Center) e 02/80030070 (numero dedicato all'assistenza alla compilazione dell'offerta telematica e alla partecipazione in asta)

* **Intestatario 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) – Banca Sella

***Causale da indicare per l'effettuazione del bonifico:** *"Versamento cauzione"* (senza ulteriori specificazioni di dati identificativi della procedura: né numero, né anno di ruolo).

Si precisa che, ai fini del versamento della cauzione, il bonifico deve essere unico (cioè un solo bonifico per l'intero importo versato a titolo di cauzione) ed effettuato esclusivamente mediante prelievo da conto corrente, nel senso che la somma versata a titolo di cauzione deve essere depositata su un conto corrente e da lì va effettuato il bonifico; non è consentito, cioè, che il bonifico sia effettuato con utilizzo di contanti portati allo sportello bancario o postale.
Il bonifico, con causale "versamento cauzione", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica. È quindi onere dell'offerente acquisire presso la propria banca le opportune informazioni in ordine alla tipologia e alle modalità di bonifico che garantiscano che questo sia accredito sul conto della procedura 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.

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 dovrà essere versato sul conto cauzioni, ma sul conto intestato alla procedura che verrà indicato dal Delegato alla vendita

* **Termine per la presentazione delle offerte:** le offerte, con i documenti allegati e le ricevute di versamento della cauzione e del bollo, devono essere presentate **entro e non oltre le ore 12:00 del 2/12/2026**

* **Data e ora di inizio delle operazioni di vendita: 03/12/2026 ore 12:00**
In tale data si procederà alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte ed alla deliberazione sulle medesime 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 forma della VENDITA ASINCRONA con le modalità telematiche indicate nell'ordinanza di vendita.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Per l'ipotesi di avvio della gara tra più offerenti, si procederà a gara sull'offerta più alta.
Le vendite si svolgeranno con la modalità asincrona mediante rilanci compiuti nell'ambito di un lasso temporale, con termine alle ore 12:00 del settimo giorno successivo a quello in cui il Professionista abbia avviato la gara.

*** Termine finale (data e ora) della fine della vendita telematica: 10/12/2026 ore 12:00**

*** Eventuale previsione del prolungamento della gara:** Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 (quindici) minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata automaticamente di 15 (quindici) minuti per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci, e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento.

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.

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, accessioni, 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 urbanistico-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 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 dell'immobile posto in vendita, ed eventuali suoi aggiornamenti, sarà disponibile per la consultazione sui siti internet www.astegiudiziarie.it e www.astalegale.it e sarà onere degli offerenti prenderne compiuta e adeguata conoscenza;
- la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali

Ogni ulteriore informazione (tra cui: destinazione urbanistica, regolarità edilizia, ecc.) è desumibile dalla relazione di stima e successive sue integrazioni, 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, 29/10/2026 *Il Professionista Delegato*

Avv. Ilaria Agostinelli

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009