

**TRIBUNALE DI LIVORNO**  
**PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 194/2024**

**DATA ASTA: 30/07/2026 ORE 9,30**

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

**LOTTO UNICO**

**Comune: Collesalveti (LI)**

**Indirizzo: Via Badia nn° 47/49 e 55**

**Categoria: residenziale**

Descrizione estesa: immobile ubicato nel Comune di Collesalveti (LI), Via Badia nn° 47/49 e 55 che consiste in complesso immobiliare composto da una villa residenziale, una dependance anch'essa a destinazione residenziale, fabbricati accessori ed una piscina, il tutto insistente su di un ampio terreno in parte ad uso corte/giardino ed in parte a terreno cortilizio boschivo. L'edificio principale, risalente al 1800, è costituito da fabbricato destinato a villa di residenza di ampia superficie, elevata in muratura di pietra per tre piani fuori terra oltre al piano sottotetto tutti collegati da scala interna in posizione centrale. La dependance, in struttura di muratura elevata per due piani fuori terra, seppur di epoca più recente rispetto alla villa padronale (si presume sia stata costruita attorno al 1940 e soggetta a lieve riqualificazione attorno al 1980), risulta dislocata sul retro della villa, si compone di due civili abitazioni, uno a piano terreno e l'altro a piano primo, nonché di una lavanderia, di un coppaio e di un ricovero attrezzi sempre a piano terra. Ad est della dependance si trova un manufatto pertinenziale suddiviso in tettoia, serra e rimessa degli attrezzi. E' inoltre presente una costruzione adibita a piccionaia, sviluppata per due livelli fuori terra. L'ultimo elemento edilizio del complesso immobiliare in stima è una piscina interrata, della superficie di ca mq. 58 (*descrizione risalente al momento della stesura della perizia estimativa*). Si segnala infine che non risultano presenti abusi edilizi, così come indicato nella perizia di stima dell'esperto, Geom. Claudio Ditta.

**Dati catastali:** Le unità immobiliari oggetto della procedura risultano censite al foglio 48 del Catasto Fabbricati del Comune di Collesalveti (LI) come di seguito:

1. particella 118, subalterno 601, categoria C/6, classe 5a, consistenza mq. 25, superficie catastale mq. 27 e rendita catastale di €. 73,60 (la tettoia);
2. particella 118, subalterno 602, categoria C/2, classe 5a, consistenza mq. 17, superficie catastale mq. 17 e rendita catastale di €. 40,39; (la serra);
3. particella 118, subalterno 603, categoria C/6, classe 5a, consistenza mq. 43, superficie catastale mq. 43 e rendita catastale di €. 126,58; (la rimessa attrezzi);
4. particella 118, subalterno 606, categoria D/6 e redita catastale di €. 400,00; (la piscina);
5. particella 118, subalterno 607, categoria C/2, classe 7a, consistenza mq. 82, superficie catastale mq. 71 e rendita catastale di €. 275,27; (la piccionaia);
6. particella 118, subalterno 608, categoria A/8, classe 1a, consistenza vani 31, superficie catastale mq. 853, superficie catastale escluse le aree scoperte mq. 834 e rendita catastale di €. 7.124,52; (la villa);
7. particella 118, subalterno 609, categoria C/2, classe 7a, consistenza mq. 40, superficie catastale mq. 53 e rendita catastale di €. 134,28; (le cantine a piano terra della villa);
8. particella 119, subalterno 602, categoria C/2, classe 5a, consistenza mq. 13, superficie catastale mq. 18 e rendita catastale di €. 30,88; (la rimessa attrezzi della dependance);

9. particella 119, subalterno 603, categoria A/2, classe 1a, consistenza vani 5, superficie catastale mq. 104, superficie catastale escluse le aree scoperte mq. 104 e rendita catastale di €. 284,05; (l'abitazione a piano terreno della dependance);

10. particella 119, subalterno 604, categoria A/2, classe 1a, consistenza vani 6,5, superficie catastale mq. 133, superficie catastale escluse le aree scoperte mq. 128 e rendita catastale di €. 369,27; (l'abitazione a piano primo della dependance).

Oltre alle sopra elencate unità immobiliari fanno parte del compendio in stima anche le seguenti parti comuni:

- particella 118, subalterno 604, la porzione dell'area di corte comune a tutti i subb delle particelle 118 e 119;
- particella 118, subalterno 605, la porzione dell'area di corte a comune esclusivamente ai subb. 608 e 609 della particella 118;
- particella 119, subalterno 601, locale lavanderia e coppaio a comune alle due residenze della particella 119.

**Diritto oggetto di vendita: piena proprietà**

**Disponibilità del bene:** l'immobile risulta occupato per quanto riguarda la sola dependance in virtù di comodato d'uso derivante da accordo verbale con la precedente proprietaria.

**Prezzo base di vendita:** Euro 1.215.000,00 (unmilioneduecentoquindicimila/00) (valore stimato in perizia Euro 1.620.000,00)

**Offerta minima:** Euro 911.250,00 (novecentoundicimiladuecentocinquanta/00) (75% del prezzo base). L'offerta è valida se contiene un prezzo pari o superiore a Euro 911.250,00 (novecentoundicimiladuecentocinquanta/00) (offerta minima)

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

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

**Custode Giudiziario:** Francesco Casella; tel. 050/554790; e-mail ivglivorno@astagiudiziaria.com.

**Professionista Delegato:** Rag. Alessandro Sentieri; tel. 0565/851418; e-mail alessandro@studiosentieri.com

**Gestore della vendita telematica:** indirizzo sito internet: www.astetelematiche.it; denominazione: Aste Giudiziarie In Linea Spa; tel.: 0586 20141; indirizzo e-mail: assistenza@astetelematiche.it.

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

**IBAN del conto corrente sul quale versare la cauzione:** IT 05 0 03268 14300 052171922340  
(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. Il bonifico con causale "versamento cauzioni" (senza ulteriori specificazioni di dati identificativi della procedura) dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente la vendita telematica, pena l'inammissibilità dell'offerta.

**Termine per la presentazione delle offerte:** entro le ore 12:00 del giorno 29/07/2026

**Termine finale (data e ora) della fine della vendita telematica:** 06/08/2026 ore 12:00

**Previsione di 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 di 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.**

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, 08/05/2026

**Il delegato alla vendita  
Rag. Alessandro Sentieri**

