

TRIBUNALE DI LIVORNO

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 188/2021

DATA APERTURA DELLE BUSTE TELEMATICHE: 22 OTTOBRE 2026 (22.10.2026) ORE 15:00

Modalità: Vendita Telematica Asincrona

(III tentativo di vendita)

LOTTO unico

Comune: Collesalveti (LI)

Indirizzo: Frazione Colognole, Località Belvedere, Via del Marmigliaio n. 3

Categoria: Residenziale

Descrizione estesa: Fabbricato unifamiliare terratetto ubicato in Collesalveti (LI), Frazione Colognole, Località Belvedere, Via del Marmigliaio n. 3 (anche indicato come n. 3/a), con corte esclusiva, accessori ed annessi appezzamenti di terreno della superficie complessiva di circa mq. 17.440,00, o quanti essi siano.

Il fabbricato è composto al piano terreno da ampio ingresso, ampia sala-soggiorno con camino, cucina dotata di camino, due servizi igienici ed una camera, oltre ad un ripostiglio ed una loggia/porticato tamponata con infisso in ferro e vetro dalla quale si accede ad un locale-forno. Al piano primo, accessibile sia mediante scala interna posta in angolo nella sala-soggiorno, sia mediante scala esterna, è composto da quattro camere e tre bagni, oltre ad un locale di disimpegno nella zona di arrivo delle scale dal piano inferiore, ed una terrazza accessibile da una delle camere.

Esternamente sono presenti, a servizio del fabbricato, un locale tecnico, un altro locale presente nelle planimetrie catastali ma non visionato dall'esperto stimatore, un locale utilizzato come rimessa attrezzi con al suo interno un piccolo locale tecnico interrato utilizzato come alloggiamento per l'impianto di riscaldamento, oltre ad una piscina ubicata nella corte, dotata di pavimentazione circostante ad uso solarium, e due locali tecnici seminterrati di pertinenza ad essa.

Formano parte del compendio in vendita anche gli adiacenti terreni a destinazione agricola, in parte pianeggianti ed in parte in pendenza, coltivati ad oliveta e, per una porzione, a frutteto con alberature ornamentali, della superficie complessiva in precedenza indicata.

Dati catastali:

Fabbricato ed annessi:

Catasto Fabbricati del Comune di Collesalveti:

Foglio 110, particella 54 sub. 603, cat. A/8, cl. 2, consistenza vani catastali 17, rendita €. 4.565,48, originato dalla soppressione dei subb. 2, 3, 4, 601 e 602 dei medesimi Foglio e particella.

Terreni agricoli:

Catasto Terreni del Comune di Collesalveti:

Foglio 110, particelle:

- 36, Pascolo, Cl. U, Mq. 1.060, R.D. €.0,27, R.A. €. 0,55;
- 53, Seminativo, Cl. 4[^], Mq. 630, R.D. €.0,65, R.A. €. 0,65;
- 113, Seminativo Arborato, Cl. 4[^], Mq. 11.620, R.D. €.12,00, R.A. €. 9,00;
- 115, Seminativo, Cl. 4[^], Mq. 1.550, R.D. €.1,60, R.A. €. 1,60;
- 118, Seminativo Arborato, Cl. 4[^], Mq. 160, R.D. €.0,17, R.A. €. 0,12;
- 119, Seminativo Arborato, Cl. 4[^], Mq. 1.800, R.D. €.1,86, R.A. €. 1,39;
- 120, Vigneto, Cl. 2[^], Mq. 410, R.D. €.2,22, R.A. €. 2,01;
- 121, Seminativo Arborato, Cl. 3[^], Mq. 20, R.D. €.0,07, R.A. €. 0,04;
- 123, Seminativo Arborato, Cl. 4[^], Mq. 190, R.D. €.0,20, R.A. €. 0,15.

Situazione urbanistica ed edilizia

La ristrutturazione del fabbricato è avvenuta in forza di concessione edilizia n. 11 del 22.01.1986. L'abitabilità è stata accertata con certificato n. 17 del 12.06.1990.

La piscina è stata realizzata in virtù di D.I.A. Prot. n. 20.668 del 31.10.2002 e successiva S.C.I.A. in sanatoria Prot. n. 187 del 01.04.2022 per la regolarizzazione di alcune difformità di costruzione.

Sussistono delle difformità, sia relative al fabbricato principale, sia relative agli edifici accessori, così come descritte nella relazione di stima pubblicata unitamente al presente avviso di vendita.

Per la destinazione dei terreni agricoli annessi si rinvia al Certificato di Destinazione Urbanistica, anch'esso pubblicato unitamente al presente avviso.

Diritto oggetto di vendita: Proprietà

Disponibilità del bene: Libero. Allo scopo si precisa che risulta trascritta sui beni una locazione ultranovennale il cui contratto è stato risolto a seguito di procedura di sfratto per morosità con successiva liberazione dell'immobile dagli occupanti.

Prezzo base di vendita: 749.025,00 (settecentoquarantanovemilaventicinque/00) – prezzo pari al 66 % del valore di stima, così come determinato dall'esperto nominato

Offerta minima: Euro 561.768,75 (cinquecentosessantunomilasettecentosessantotto/75) (75% del prezzo base)

L'offerta è valida se contiene un prezzo pari o superiore ad Euro 561.768,75 (cinquecentosessantunomilasettecentosessantotto/75)

Rilancio minimo: Euro 10.000,00

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

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

IBAN del conto corrente sul quale versare la cauzione: IT05O0326814300052171922340 (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 del prezzo non dovrà essere versato dall'aggiudicatario sul conto cauzioni, ma sul conto intestato alla procedura che verrà indicato dal Delegato alla vendita a seguito della aggiudicazione.

Regime fiscale della vendita: il trasferimento è soggetto all'applicazione dell'imposta di registro. Si precisa, in proposito, che la categoria catastale di classificazione del bene (A/8) non consente di usufruire delle agevolazioni fiscali per l'acquisto c.d. "Prima casa"

Custode Giudiziario: Avv. Clara Porcari – tel. 0586 892315 - email: claraporcari@alice.it

Professionista Delegato: Avv. Piergiovanni Razzauti – tel. 0586 893281 – e-mail: avv.razzauti91@gmail.com

Gestore della Vendita Telematica: Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., www.astetelematiche.it, tel. 0586 20141, e-mail info@astegiudiziarie.it

Indicazioni per la presentazione della offerta telematica

Termine per la presentazione delle offerte: 21 ottobre 2026 – ore 12:00

Data ed ora di inizio delle operazioni di vendita: 22 ottobre 2026, ore 15:00

Termine finale della vendita telematica: 29 ottobre 2026, ore 12:00

Eventuale prolungamento della gara: in caso di più offerenti, qualora pervengano offerte in aumento negli ultimi 15 minuti prima della scadenza del termine finale, il tempo verrà prolungato automaticamente di ulteriori 15 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.

Modalità di presentazione dell'offerta: le offerte, di importo almeno pari al 75% del prezzo base, dovranno essere presentate obbligatoriamente con modalità telematiche tramite il modulo web “Offerta Telematica” del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale www.astetelematiche.it.

La cauzione deve essere versata mediante un unico bonifico proveniente da conto corrente (non sono ammessi bonifici effettuati in contanti presso gli sportelli bancari o postali), con causale “versamento cauzione” (senza ulteriori specificazioni di dati identificativi della procedura: né numero, né anno di ruolo), da effettuarsi in favore del c.d. “conto corrente cauzioni” intestato al Tribunale di Livorno, come sopra specificato. Il relativo accredito dovrà pervenire sul predetto conto corrente in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta.

Non saranno ritenute ammissibili le offerte per le quali il Gestore della Vendita non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente cauzioni intestato al Tribunale, indicato nell'avviso di vendita, secondo la tempistica predetta.

Nell'ipotesi di presentazione di più offerte valide il professionista delegato aprirà la gara telematica tra gli offerenti i quali potranno effettuare rilanci attraverso la procedura telematica messa a disposizione dal gestore secondo i tempi e le modalità in precedenza indicate.

Ogni informazione più specifica sulle modalità di partecipazione alla vendita e di svolgimento della stessa è comunque reperibile nelle “Istruzioni per i Delegati alle Vendite”, nella sezione dedicata alla vendita telematica, reperibile al seguente indirizzo del sito internet del Tribunale di Livorno: https://www.tribunale.livorno.it/documentazione/D_111841.pdf

Gli interessati comunque potranno **gratuitamente:**

- acquisire dal Professionista Delegato, informazioni sullo stato del bene, nonché ulteriori indicazioni sulle modalità per visionare l'immobile e sulle modalità per partecipare alla vendita;
- visionare gli immobili oggetto di vendita utilizzando l'apposito sistema di prenotazione presente nelle schede di pubblicità del lotto, ovvero inviando specifica richiesta al Custode Giudiziario all'indirizzo e-mail in precedenza indicato. In ogni caso, nella richiesta, l'interessato dovrà indicare il proprio nome, cognome, indirizzo e-mail e numero di telefono;
- 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 dalle relazioni di stima nonché, per i terreni, anche dal Certificato di Destinazione Urbanistica, che vengono pubblicati in forma anonima unitamente al presente avviso e che ciascun interessato ha l'obbligo di esaminare, nonché dalle informazioni che saranno rilasciate dal professionista delegato. **A tale scopo l'offerente dovrà allegare all'offerta una dichiarazione di avvenuta presa visione della relazione di stima.**

Si precisa inoltre:

- a. che 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;
- b. che 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;
- c. che 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;
- d. che l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri 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;
- e. che, 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;
- f. che l'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita con la presente ordinanza sarà disponibile per la consultazione sul sito internet www.astegiudiziarie.it. Con la presentazione dell'offerta, gli offerenti implicitamente confermano l'avvenuta conoscenza del contenuto di detto elaborato peritale.
- g. che la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali;
- h. le informazioni di carattere tecnico circa le modalità di presentazione delle offerte saranno fornite dal gestore della vendita telematica, anche a mezzo di assistenza da remoto;
- i. le informazioni di carattere tecnico circa lo svolgimento della gara saranno fornite dal delegato alla vendita.
- j. oltre al prezzo offerto, l'aggiudicatario dovrà corrispondere, contestualmente al saldo del prezzo, anche gli oneri tributari normalmente facenti carico all'acquirente, nella misura che verrà comunicata

dal Professionista Delegato successivamente alla avvenuta aggiudicazione, nonché una quota parte del compenso di quest'ultimo ai sensi del D.M. 227/2015.

Livorno, 08 luglio 2026

Il Professionista Delegato
Avv. Piergiovanni Razzauti