

# **TRIBUNALE DI LIVORNO**

**Fallimento n. 41/2020 Mario Bracciaferri**

**AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE - LOTTO 1**

**INIZIO OPERAZIONI: 10.12.2026, ORE 12:00**

**TERMINE IN CASO DI GARA: 17.12.2026, ORE 12:00**

**Giudice Delegato: Dott. Franco Pastorelli**

**Curatore: Dott. Alessandro Vanni**

**VENDITA TELEMATICA ASINCRONA**

Il Curatore della Procedura in epigrafe, Dott. Alessandro Vanni, con studio in Livorno, Via Giovanni Marradi n. 4,

## **AVVISA**

che procederà alla vendita telematica asincrona del lotto immobiliare n. 1, di seguito meglio descritto, e invita i soggetti interessati a presentare offerte irrevocabili di acquisto alle condizioni indicate nei paragrafi successivi e secondo quanto previsto nel disciplinare di vendita.

### **LOTTO 1**

**Comune:** Piombino (LI).

**Indirizzo:** Località San Giusto, con accesso da Via Nilde Iotti.

**Diritto posto in vendita:** Piena proprietà.

**Descrizione:** Trattasi della piena proprietà di un appezzamento di terreno agricolo non edificabile, di forma irregolare, avente una superficie catastale di mq. 1.092, oltre al rudere di un annesso agricolo avente una superficie catastale di mq. 38, posto nel Comune di Piombino, in Località San Giusto, in fregio a una strada poderale accessibile da Via Nilde Iotti.

Il terreno, non recintato, si presenta incolto e invaso da vegetazione spontanea, in parte pianeggiante e in parte con giacitura inclinata, in quanto formante l'argine longitudinale alla strada poderale da un lato e confinante con il fosso di Salivoli dall'altro lato.

L'annesso agricolo è totalmente diruto: secondo quanto rilevato in perizia, tra la vegetazione è individuabile soltanto parte del basamento in calcestruzzo sul quale era poggiato.

**Stato di possesso del bene:** Il bene è libero, secondo quanto riportato nel rapporto di valutazione.

**Dati catastali:** Beni distinti al Catasto Terreni del Comune di Piombino come segue:

Foglio 70, mappale 414: fabbricato diruto, superficie mq. 38;

Foglio 70, mappale 222: seminativo di classe 3<sup>a</sup>, superficie mq. 632, reddito dominicale € 2,28, reddito agrario € 1,80;

Foglio 70, mappale 340: seminativo di classe 3<sup>a</sup>, superficie mq. 460, reddito dominicale € 1,66, reddito agrario € 1,31.

La superficie catastale complessiva, comprensiva del sedime del fabbricato diruto, è pari a mq. 1.130.

**Confini:** “I.P.E. Impresa Piombinese Edilizia S.r.l.”, fosso di Salivoli, Via Nilde Iotti, salvo altri.

**Servitù e oneri:** Dall’atto di provenienza, come richiamato in perizia, risultano la servitù di passo tramite la strada che, diramandosi dalla strada Populonia-San Quirico, adduce alla particella 222, con obbligo di partecipare proporzionalmente alle spese di manutenzione, nonché l’impegno ad aderire ai patti del “Consorzio Villaggio San Giusto”. Il bene non è compreso in condominio e la perizia non indica oneri condominiali arretrati.

**Conformità catastale:** Si rinvia al rapporto di valutazione, che quantifica forfetariamente in € 1.000,00 le spese per aggiornamenti catastali, già detratte nella determinazione del valore a base d’asta.

**Conformità urbanistica e destinazione:** Secondo quanto riportato nel rapporto di valutazione, l’annesso agricolo fu realizzato in assenza di titolo abilitativo e successivamente regolarizzato con Concessione Edilizia in Sanatoria n. S/95/02900 del 26.11.1996. Al sopralluogo del 16 marzo 2022 l’annesso risultava ormai demolito, con presenza della sola platea di appoggio, quasi totalmente invasa dalla vegetazione.

Sulla base del Certificato di Destinazione Urbanistica n. 137 del 26.10.2021, richiamato in perizia, i beni ricadono nella UTOE 6, Zona B soggetta al Piano Attuativo “Pv n. 11 - Intervento Unitario IU11 - Loc. San Giusto” e sono soggetti a vincolo idrogeologico ai sensi del R.D. n. 3267/1923. All’interno del Piano Attuativo le aree sono destinate ad “Aree verdi allo stato naturale V3”.

La perizia riferisce che, a seguito della decadenza del quinquennio di validità del Regolamento Urbanistico (7.5.2019) e della mancata sottoscrizione della convenzione relativa al Piano di Lottizzazione, è entrata in vigore la “Disciplina di R.U.” della scheda normativa “PV 11”, che limita gli interventi ammissibili alla sola manutenzione dei fabbricati esistenti ed esclude la nuova edificazione.

Il perito ritiene il bene commerciabile e considera del tutto improbabile la possibilità di ricostruire il fabbricato, valutandone il sedime alla stregua del restante terreno. Per il dettaglio delle risultanze urbanistiche e dei limiti degli accertamenti effettuati si rinvia integralmente al rapporto di valutazione.

## **Condizioni di vendita**

**Prezzo base d'asta:** € 3.000,00 (tremila/00).

**Offerta minima:** € 2.250,00 (duemiladuecentocinquanta/00).

**Cauzione:** Pari o superiore al 10% del prezzo offerto.

**Rilancio minimo:** € 500,00 (cinquecento/00).

**Regime fiscale:** Trasferimento soggetto a imposta di registro, come indicato in perizia.

**Cancellazione dei gravami:** Le spese per la cancellazione dei gravami (iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli) saranno interamente poste a carico dell'acquirente.

**Trasferimento della proprietà:** Il trasferimento della proprietà sarà effettuato mediante rogito notarile, con spese interamente a carico dell'aggiudicatario.

## **Informazioni comuni sulla gara**

**Gestore della vendita telematica:** Aste Giudiziarie in Linea S.p.A. (tel. 0586/095310 o 0586/20141; e-mail: vendite@astegiudiziarie.it o info@astegiudiziarie.it), attraverso la piattaforma informatica [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it).

**IBAN sul quale versare la cauzione:** l'offerente dovrà versare la cauzione esclusivamente tramite bonifico bancario sul "conto corrente cauzioni" intestato al Tribunale di Livorno, IBAN: **IT05O0326814300052171922340**. Il bonifico, con causale "versamento cauzione" (senza ulteriori specificazioni di dati identificativi della procedura: né numero né anno di ruolo), dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica. Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica il Curatore non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente sopra indicato, l'offerta sarà considerata inammissibile.

**Termine per la presentazione delle offerte:** l'offerta, con i documenti allegati, dovrà essere presentata entro le ore 12:00 del giorno 09.12.2026 (giorno antecedente a quello fissato nell'avviso per l'udienza di vendita telematica).

**Data e ora di inizio delle operazioni di vendita:** le operazioni di vendita inizieranno il giorno 10.12.2026 alle ore 12:00.

**Termine finale in caso di gara:** l'eventuale gara telematica terminerà il giorno 17.12.2026 alle ore 12:00, salvo prolungamento.

**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.

## **Informazioni e assistenza**

Gli interessati potranno gratuitamente acquisire dal Curatore informazioni sullo stato del bene, sulle modalità per visionare l'immobile e sulle modalità per partecipare alla vendita, nonché ricevere dal Gestore della vendita telematica assistenza 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.

Ulteriori informazioni, tra cui anche destinazione urbanistica e regolarità edilizia, sono desumibili dal rapporto di valutazione predisposto dal Geom. Gianluca Catarzi, che ciascun interessato ha l'obbligo di esaminare unitamente al disciplinare e ai suoi allegati, nonché dalle informazioni che saranno rilasciate dal Curatore.

Per ulteriori informazioni gli interessati potranno contattare il Curatore ai seguenti recapiti: telefono 0586-813270; e-mail: alevanni62@gmail.com; PEC: alessandrovanni@livornopec.it.

Per le condizioni e modalità di vendita, le modalità di partecipazione alla gara, il contenuto delle offerte, i criteri di aggiudicazione e le caratteristiche dell'acquisto, si rinvia al disciplinare di vendita; per le caratteristiche tecniche, urbanistiche, catastali e di consistenza del bene, si rinvia al rapporto di valutazione. Tali documenti devono essere esaminati da ciascun partecipante prima della presentazione dell'offerta.

Si informano altresì gli interessati che il Tribunale, previa fissazione di appuntamento contattando l'indirizzo e-mail [assistenza.astetelematiche@tribunale.livorno.it](mailto:assistenza.astetelematiche@tribunale.livorno.it), mette a disposizione gratuitamente un servizio per l'assistenza alla redazione dell'offerta telematica. Le modalità di tale servizio sono indicate nella home page del sito del Tribunale di Livorno ([www.tribunale.livorno.it](http://www.tribunale.livorno.it)), alla voce "Ufficio di assistenza alle vendite telematiche".

Ulteriori informazioni sulle modalità di presentazione delle offerte possono essere tratte dal vademecum per la presentazione delle offerte nelle vendite telematiche, scaricabile al seguente indirizzo:

[https://www.tribunale.livorno.it/documentazione/D\\_27943.pdf](https://www.tribunale.livorno.it/documentazione/D_27943.pdf)

Livorno, 18.09.2026

Il Curatore  
Dott. Alessandro Vanni