

TRIBUNALE DI LIVORNO
PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 123/2021
DATA ASTA: 24 Marzo 2026 ORE 10:00

Modalità dell'asta: Vendita telematica asincrona

(I tentativo di vendita)





LOTTO N. 1

Comune: Cecina (LI), Fraz. San Pietro in Palazzi

Indirizzo: Via Fratelli Bandiera n° 1/bis - P.zza dei Mille n° 5

Categoria: residenziale

Descrizione estesa: appartamento per civile abitazione, piano terreno, con annesso un locale ad uso autorimessa con accesso da P.zza dei Mille n° 5. L'appartamento è composto da un ampio ingresso-soggiorno, cucina, disimpegno, due camere, servizio igienico, dispensa e lavanderia (ottenuta quest'ultima dal frazionamento del garage). Nella lavanderia è presente un vano porta non assentito che conduce ad una proprietà di terzi.

I pavimenti sono in ceramica 45x45, con battiscopa in ceramica. La cucina è pavimentata in ceramica 33x33, con rivestimento in ceramica 5,5x24. Il servizio igienico è pavimentato e rivestito in ceramica 25x2, è completo dei necessari sanitari, con rubinetterie in acciaio inox e, ad un esame visivo e speditivo, in buono stato e perfettamente funzionante. Il garage, dotato di saracinesca metallica ed impianto idrico ed elettrico, è pavimentato in clinker 25x25. Le pareti dell'appartamento sono ad intonaco civile, debitamente tinteggiate ed in buono stato di conservazione. Il portoncino d'ingresso è in legno, non blindato; gli infissi interni sono in legno; gli infissi esterni sono in legno (con vetrocamera), con persiane alla fiorentina in legno (queste ultime in non buone condizioni). L'impianto di riscaldamento è autonomo, con caldaia murale a metano, con produzione di acqua calda sanitaria, con radiatori in ghisa e termovalvole. Le tubazioni e gli impianti sono posti sottottraccia. Nel complesso le condizioni dell'appartamento vero e proprio sono buone, anche se si rilevano alcuni punti di umidità ascendente dal sottosuolo. Discorso diverso invece per dispensa e lavanderia dove, oltre alla presenza di umidità ascendente dal sottosuolo, si rilevano estesi fenomeni fessurativi. Anche il garage è interessato da fenomeni fessurativi. Il garage e la lavanderia sono interessati da infiltrazioni sul soffitto, provenienti molto probabilmente dalla terrazza sovrastante.

L'appartamento è censito al N.C.E.U. del Comune di Cecina al Foglio 13, Part. 1.151, Sub. 5 (originaria Part. 125, Sub. 5, ed ancora Part. 125, Sub. 1), Cat. A/2, Cl. 2^, Vani 6,0 (Mq. catastali 136, escluse aree scoperte Mq. 131), R.C. €. 588,76,

Il garage è censito al N.C.E.U. del Comune di Cecina al Foglio 13, Part. 1.151, Sub. 4 (originaria Part. 125, Sub. 4, ed ancora Part. 125, Sub. 1), Cat. C/6, Cl. 4^, Mq. 30 (Mq. catastali 32), R.C. 120,85.

Conformità catastale e situazione urbanistica ed edilizia: l'appartamento ed il garage risultano parzialmente difformi, sussistendo abusi edilizi, come meglio precisato nella perizia di stima a cui si rinvia.

Diritto oggetto di vendita: Proprietà

Disponibilità del bene: l'appartamento è occupato dall'esecutato e dalla sua famiglia, mentre il garage è occupato da terzi senza titolo

Prezzo base di vendita: Euro 123.200,00 (centoventitremiladuecento/00) (valore stimato in perizia Euro 149.300,00)

Offerta minima: Euro 92.400,00 (novantaduemilaquattrocento/00) (75% del prezzo base)



L'offerta è valida se contiene un prezzo pari o superiore a Euro 92.400,00 (novantaduemilaquattrocento/00) (offerta minima).

Rilancio minimo: Euro 3.000,00

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

LOTTO N. 2

Comune: Cecina (LI), Loc. Collemezzano

Indirizzo: Via Metauro

Categoria: altro

Descrizione estesa: appezzamento di terreno agricolo, con accesso da Via Metauro, della superficie catastale di Mq. 7.120,00, pianeggiante, privo di recinzioni che lo delimitano, coltivato ad oliveta non irrigua, con presenza sullo stesso di alcuni manufatti/materiali, costituiti da una gru, da un container, da due box prefabbricati, da una tettoia metallica, da un serbatoio, da uno stoccaggio di pannelli sandwich, da materiali edili, etc.

L'immobile in oggetto risulta censito al Catasto Terreni del Comune di Cecina al Foglio 7, così suddiviso in:

- Part. 51, Oliveto, Cl. 2[^], Mq. 760, R.D. €. 1,81, R.A. €. 1,77;
- Part. 90AA, Seminativo, Cl. 2[^], Mq. 1.000, R.D. €. 3,67, R.A. €. 2,84;
- Part. 90AB, Oliveto, Cl. 2[^], Mq. 5.360, R.D. €. 12,73, R.A. €. 12,46.

Conformità catastale e situazione urbanistica ed edilizia: Visti i manufatti presenti in loco, che non sono ammissibili per la zonizzazione e per i quali non è stato rinvenuto alcun titolo edilizio, si deve considerare una non conformità dal punto di vista edilizio, come meglio precisato nella perizia di stima a cui si rinvia.

Diritto oggetto di vendita: Proprietà

Disponibilità del bene: occupato con titolo opponibile alla procedura

Prezzo base di vendita: Euro 28.500,00 (ventottomilacinquecento/00) (valore stimato in perizia Euro 32.000,00)

Offerta minima: Euro 21.375,00 (ventunomilatrecentosettantacinque/00) (75% del prezzo base)

L'offerta è valida se contiene un prezzo pari o superiore a Euro 21.375,00 (ventunomilatrecentosettantacinque/00) (offerta minima).

Rilancio minimo: Euro 1.000,00

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

Custode Giudiziario: Istituto Vendite Giudiziarie Srl, con sede in Pisa Via del Brennero 81, e-mail ivglivorno@astagiudiziaria.com, tel 050.554790

Professionista Delegato: Avv. Enrico Bernini, con studio in C.so Amedeo 58, Livorno, tel. 0586-882717; e-mail enrico.bernini@ordineavvocatilivorno.it

Gestore della vendita telematica: Aste Giudiziarie In linea spa tramite il portale www.astetelematiche.it Tel. 0586.20141 e-mail info@astegiudiziare.it

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"

Termine per la presentazione delle offerte: 23 Marzo 2026 ore 12:00

Data e ora di inizio delle operazioni di vendita: 24 Marzo 2026 ore 10:00

Termine finale della fine della vendita telematica: 31 Marzo 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.

Il gestore della vendita telematica comunicherà ai partecipanti ogni rilancio all'indirizzo di posta elettronica certificata o di posta elettronica certificata per la vendita telematica comunicato dal soggetto partecipante e con SMS. Al termine del lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita telematica comunicherà a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata, trasmettendo al delegato l'elenco dei rilanci e di coloro che li hanno effettuati. Il delegato, quindi, provvederà all'aggiudicazione al maggior offerente, entro il giorno immediatamente successivo alla scadenza della gara. All'esito della gara, in caso di più offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito dal professionista delegato al soggetto offerente che non si sia reso aggiudicatario. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione.

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 - area "Procedure esecutive immobiliari e mobiliari - Comunicati e documentazione sezione esecuzioni"

Livorno, 18 Dicembre 2025

Il professionista delegato
Avv. Enrico Bernini