

AVVISO DI VENDITA**Tribunale di Livorno****Procedura Esecutiva Immobiliare n. 129/2023****Data asta: 5/06/2026 ore 12,00 – 12/06/2026 ore 12,00****Modalità dell'asta: Vendita telematica asincrona****(1° tentativo di vendita)****LOTTO UNICO****Comune: Piombino (LI)****Indirizzo: località Campo alle Fave numero 6 e snc, contraddistinto anche con il toponimo "Podere Ornellaio"****Categoria: residenziale ed agricola****Descrizione estesa:**

Compendio immobiliare costituito da un ampio appezzamento di terreno sul quale insiste un fabbricato rurale, il tutto per una superficie catastale complessiva di Ha 24.51.70, sito in Piombino (LI), località Campo alle Fave numero 6 e snc.

In particolare risultano: 2.23.00 Ha di oliveto, 10.41.00 Ha di seminativo semplice, 0.44.00 Ha di vigneto e 9.59.00 Ha di bosco. Per quanto concerne la giacitura dei terreni, gli stessi risultano moderatamente degradanti in direzione sud-est. Per raggiungere le varie colture sono presenti delle stradine campestri sterrate nonché, dal sopralluogo effettuato dall'esperto estimatore, è stata appurata la presenza di linee aeree dei servizi telefonici e elettrici. Il complesso è privo di pozzo e risulta alimentato dal civico acquedotto.

Il fabbricato rurale si trova nella parte a nord-ovest, in zona dominante rispetto al resto della proprietà. Esso consiste in un edificio di vecchia costruzione, di pianta rettangolare, articolato su due piani fuori terra e scala esterna aperta. Al piano terra sono presenti magazzini e locali accessori, mentre il piano primo ospita l'abitazione.

Nella perizia si precisa che in forza dell'autorizzazione unica SUAP n.50/16A rilasciata dal Comune di Piombino (LI) in data 29/07/2016, la proprietà aveva dato inizio alle opere edilizie previste dal predetto titolo abilitativo. Ttale intervento, tuttavia, non è stato portato a termine, difatti ad oggi una parte del fabbricato risulta ancora allo stadio del c.d. "grezzo", non agibile, né abitabile.

Ciò premesso, l'attuale consistenza del fabbricato rurale risulta essere la seguente: al piano terra sono presenti otto locali accessori (di cui uno utilizzato impropriamente come camera), oltre ad un servizio igienico nel sottoscala e ad una carraia. Quattro locali e la carraia sono inagibili in quanto interessati dai suddetti interventi edilizi ed in condizioni tali da non poter essere utilizzati. I restanti vani, invece, sebbene utilizzabili versano in scarso stato conservativo.

Al piano primo è presente l'abitazione rurale, quest'ultima accessibile dalle scale esterne poste sul lato est dell'edificio, che si compone di cottura/pranzo, antibagno, bagno e tre camere di cui una, a seguito dei lavori in corso, con finestra che si affaccia sui locali in sopraelevazione. Farebbero inoltre parte dell'alloggio anche altri tre vani ed accessori, che ad oggi risultano al "grezzo" e non ancora collegati al resto dell'abitazione.

Lo stato di conservazione della parte di fabbricato utilizzato è sostanzialmente mediocre anche perché priva di rifiniture; essa dispone di impianti tecnologici (elettrico, idrico sanitario e riscaldamento autonomo) che appaiono di vecchia realizzazione e probabilmente non a norma. Sulla copertura è inoltre installato un impianto fotovoltaico che, come riferito dagli occupanti al tecnico, non risulta ancora allacciato al contatore della fornitura elettrica. Ad oggi la costruzione è sprovvista di un adeguato sistema di scarico, sebbene previsto nel contesto dei lavori, perché non ancora realizzato.

Nella corte di pertinenza, oltre al deposito g.p.l. che alimenta l'impianto di riscaldamento, sono presenti manufatti precari in legno e ferro prevalentemente utilizzati per il ricovero di animali da cortile.

Il piano terra conta una superficie lorda di circa mq 183,00, o quanti di fatto siano; mentre il piano primo conta una superficie lorda di circa mq 147,50, o quanti di fatto siano.

Confini: il bene confina con proprietà del Comune di Piombino, altre proprietà per più lati, salvo se altri e più precisi confini.

I beni in oggetto risultano censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Piombino (LI) come segue:

- foglio 12, particella 914, sub. 602, categoria C/2, classe 6a, consistenza mq. 62, superficie catastale totale mq. 76 e rendita catastale di € 416,26;
- foglio 12, particella 914, sub. 603 graffiato ai subb. 604 e 605, categoria C/2, classe 3a, consistenza mq. 27, superficie catastale totale mq. 26 e rendita catastale di € 112,95;
- foglio 12, particella 914, sub. 606, categoria C/2, classe 6a, consistenza mq. 16, superficie catastale totale mq. 23 e rendita catastale di € 107,42;
- foglio 12, particella 914, sub. 607 graffiato al sub. 608, categoria C/2, classe 6a, consistenza mq. 37, superficie catastale totale mq. 50 e rendita catastale di € 248,42;
- foglio 12, particella 914, sub. 609, categoria A/3, classe 4a, consistenza vani 5, superficie catastale totale mq. 102, superficie catastale totale escluse le aree scoperte mq. 100 e rendita catastale di € 400,25;
- foglio 12, particella 914, sub. 601, censito come bene comune non censibile (corte comuni a tutti i subaltemi della particella);

ed al Catasto Terreni del Comune di Piombino (LI) come segue:

- foglio 12, particella 20, porzione A, qualità seminativo, classe 4a, superficie 12.41.50 ha e reddito dominicale €. 134,65;
- foglio 12, particella 20, porzione B, qualità uliveto, classe 2a, superficie 1.00.80 ha e reddito dominicale €. 21,34;
- foglio 12, particella 20, porzione C, qualità bosco ceduo, classe 2a, superficie 3.12.40 ha e reddito dominicale €. 12,91;
- foglio 12, particella 20, porzione D, qualità vigneto, classe 2a, superficie 56.60 are e reddito dominicale €. 26,60;
- foglio 12, particella 23, qualità seminativo, classe 3a, superficie 4.05.00 ha e reddito dominicale €. 138,05;
- foglio 12, particella 54, porzione A, qualità seminativo, classe 4a, superficie 1.49.00 ha e reddito dominicale €. 16,16;
- foglio 12, particella 54, porzione B, qualità bosco ceduo, classe 2a, superficie 1.86.40 ha e reddito dominicale €. 7,70.

Secondo le risultanze della perizia, il fabbricato in oggetto è stato realizzato in data molto anteriore al 1° settembre 1967, in quanto risulta esistente fino dal 1940, e successivamente è stato interessato dalle seguenti pratiche edilizie/SUAP:

- Z/08/8: per questa pratica, che non ha avuto seguito ed è stata poi ripresa dalla successiva U/2015/128, è stato approvato il Piano Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale ed ottenuta l'autorizzazione idrogeologica;
- U/2015/128: pratica con provvedimento di diniego per ampliamento di fabbricato rurale e realizzazione di rimessa per macchine agricole;
- Z/16/1: questa pratica ha riguardato la variante al P.A.P.M.A.A.;
- U/2016/82: questa pratica riguarda la richiesta del Permesso di Costruire a seguito della quale è stata rilasciata l'Autorizzazione Unica SUAP n°50/16A del 29.07.2016 in riferimento al P.A.P.M.A.A. aggiornato con le ultime variazioni. Nel dettaglio il titolo edilizio autorizzava la proprietà a: "realizzare una nuova rimessa macchine e l'ampliamento dell'abitazione rurale". La maggiore superficie abitativa sarebbe stata ottenuta attraverso la sopraelevazione di porzione del piano terra e a seguito di parziale cambio d'uso sempre del piano terra.

Ad oggi l'atto abilitativo risulta decaduto ed i lavori non sono ancora ultimati.

Dall'indagine svolta è stata inoltre reperita dal tecnico la Concessione per l'Esecuzione dei Lavori Edili n.7743 del 15.05.1984, con la quale sono stati autorizzati i lavori per la costruzione di un impianto di tubazione per l'adduzione idrica sia alla proprietà de quo che per altre proprietà confinanti.

Tutti gli immobili ed i terreni oggetto della presente procedura sono interessati dall'Atto Unilaterale d'Obbligo, autenticato dal Notaio della città di Piombino (LI) in data 11/09/2009.

trascritto a Volterra (PI) in data 24.09.2009 al n. part. 4642, con il quale l'esecutato si impegna, per sé e per i suoi aventi causa, ad effettuare tutti gli interventi previsti dal Piano Attuativo approvato con la Deliberazione della Giunta Comunale di Piombino n. 217 del 05.06.2009, nelle modalità, tempi e condizioni riportate nel Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale approvato. In particolare in tale atto d'obbligo si stabilisce che il fabbricato ad uso residenziale potrà essere dichiarato abitabile solo a seguito della dichiarazione di agibilità dell'annesso agricolo.

Trattandosi, altresì, di un vecchio edificio in corso di ristrutturazione per il quale i lavori non sono ancora stati ultimati, non è stato rilasciato nessun certificato di abitabilità.

Conformità Edilizia: nella perizia si precisa che il titolo edilizio che ha autorizzato lo svolgimento dei lavori, ad oggi decaduto per decorsi termini, dovrà essere rinnovato e potrà contemplare anche le modifiche realizzate in corso d'opera.

Nella perizia, ad ogni modo, sono state comunque accertate delle situazioni che, a giudizio del tecnico, devono essere ripristinate allo stato ante opera, quali:

- 1) il magazzino nell'angolo sud/ovest è impropriamente utilizzato come camera e presenta un piccolo vano di passaggio (cm.65 x h.125) di collegamento con il sottoscala;
- 2) il ripostiglio sottoscala è stato trasformato in un piccolo servizio igienico collegato, a mezzo di un piccolo vano di passaggio (cm. 65 x h.125), al magazzino adiacente;
- 3) nella corte sono presenti manufatti precari in legno e ferro non riportati nel titolo edilizio.

Per riportare il bene in uno stato di conformità, nonché nel perimetro delle norme in ambito strutturale, edilizio ed igienico-sanitario, sarà necessario ripristinare allo stato ante opera tutte le diversità sopra elencate. In merito ai costi da sostenere, trattandosi sostanzialmente della demolizione del servizio igienico con ripristino degli intonaci, della chiusura dell'apertura e della rimozione di manufatti precari, il tecnico ritiene, in via forfettaria, che detti lavori siano stimabili in circa € 3.000,00.

Conformità catastale: per le planimetrie catastali in atti, seppur non pienamente conformi allo stato di fatto, nella perizia non vengono rilevate difformità tali da influire sul calcolo della rendita catastale, e da determinare l'obbligo di presentazione di nuove planimetrie catastali ai sensi della vigente normativa.

Dall'accertamento effettuato dall'esperto stimatore è emerso che per tutte le unità immobiliari "sussistono i requisiti di ruralità". Pertanto in caso di aggiudicazione da parte di un soggetto privo dei suddetti requisiti sarà necessario, a cura e spese di quest'ultimo, inoltrare idonea comunicazione all'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Livorno – Servizi Catastali. I locali oggetto di ampliamento dell'abitazione a piano primo, ancora in corso di realizzazione al momento della stesura della perizia, non risultavano accatastati all'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Livorno – Servizi Catastali. Anche questo aggiornamento catastale, da depositarsi ad ultimazione dei lavori, sarà a carico dell'aggiudicatario.

Vincoli: l'immobile ed i terreni, nel Piano di Indirizzo Territoriale, ricadono nei seguenti vincoli:

- Idrogeologico ai sensi del regio Decreto 3267/1923;
- Paesaggistico sui terreni a nord coperti da bosco, ai sensi del D. Lgs. 42/2004 art. 142 lett. g;
- In zona di interesse archeologico.

Infine, in base ai disposti del Regolamento Urbanistico d'Area, l'immobile è classificato come "edificio di interesse storico" e l'intera area come soggetta a "interesse archeologico".

L'immobile in oggetto non risulta dotato dell'attestato di prestazione energetica.

Diritto oggetto di vendita: piena proprietà.

Disponibilità del bene: attualmente l'immobile ed i terreni sono locati ad una società agricola, in forza di un contratto di Affitto Agrario sottoscritto il 01.01.2020, registrato a Livorno serie 3T 750 2020, con decorrenza dal 01.01.2020 e termine al 31.12.2039. In merito al canone di affitto (determinato in € 1.800,00 annui a corpo), previo confronto con l'organizzazione professionale di categoria Confagricoltori il perito precisa che esso risulta congruo in base ai contratti stipulati e sottoscritti dalla predetta organizzazione.

Pertanto, in base a quanto sopra, il contratto di affitto agrario è opponibile all'aggiudicatario, in quanto registrato prima della trascrizione del pignoramento, ma nei limiti di un novennio, in quanto non trascritto nei registri immobiliari.

Dalle indagini risulta, inoltre, che sia l'esecutato che i propri familiari hanno tutt'oggi la residenza nell'edificio oggetto della procedura.

Prezzo base di vendita: Euro 477.000,00 (quattrocentosettantasettemila/00) (valore di mercato stimato in perizia Euro 530.000,00)

Offerta minima: Euro 357.750,00 (trecentocinquantasettemilasettecentocinquanta/00) (75% del prezzo base).

L'offerta è valida se contiene un prezzo pari o superiore ad Euro 357.750,00 (trecentocinquantasettemilasettecentocinquanta/00)

Rilancio minimo: Euro 5.000,00 (cinquemila/00)

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

Custode Giudiziario: Istituto Vendite Giudiziarie, Circondario dei Tribunali di Pisa Livorno Grosseto, Telefono: 050 554790; Email: ivglivorno@astagiudiziaria.com – **al quale è necessario rivolgersi anche per effettuare visite all'immobile.**

Professionista Delegato: Notaio Dott. Gianluigi De Paola, Telefono: 0586 881248 – 320 0344458; Indirizzo di posta elettronica: gdepaola@notariato.it;

Gestore della vendita telematica: Aste Telematiche (Aste Giudiziarie Inlinea SpA: tel. 0586 20141 <https://www.astetelematiche.it/>)

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

IBAN sul quale versare la cauzione: IT0500326814300052171922340.

Il bonifico bancario relativo alla cauzione, da effettuarsi sul cd. "conto corrente cauzioni" intestato al Tribunale di Livorno di cui sopra, con causale "versamento cauzione" (senza ulteriori specificazioni di dati identificativi della procedura: né numero né anno di ruolo), dovrà essere unico e dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica.

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.

Termine per la presentazione delle offerte: le offerte, con i documenti allegati e le ricevute di versamento della cauzione pari al 10% del prezzo offerto e del bollo, devono essere presentate entro e non oltre le ore 12,00 del giorno 4 giugno 2026, inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia: offertapvp.dgsia@giustiziacerit.it.

La vendita è fissata per il giorno 5 giugno 2026 alle 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.

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.

Data e ora di inizio delle operazioni di vendita e termine finale (data e ora) della vendita telematica: la vendita è partecipabile telematicamente, tramite l'area riservata del sito del gestore della vendita telematica, in modo continuativo dalle ore 12,00 del giorno 5 giugno 2026 alle ore 12,00 del giorno 12 giugno 2026.

Eventuale previsione del prolungamento della gara: qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 (quindici) minuti prima del predetto termine, la gara sarà prolungata.

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale e vietata ogni pubblicazione o riproduzione a scopo commerciale. Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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.

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 e sequestri che saranno cancellate a cura 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 sino alla approvazione del progetto di distribuzione;

- 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 e sarà onere degli offerenti prenderne adeguata conoscenza.

- la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali;

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, li 27 marzo 2026

Il professionista delegato
Notaio Dott. Gianluigi De Paola