

TRIBUNALE DI LIVORNO
PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 160/2025

DATA ASTA: 20/10/2026 ORE 12:00

Modalità dell'asta: Vendita telematica asincrona
(Primo tentativo di vendita)

LOTTO UNICO

Comune: Piombino (LI)

Indirizzo: Via Felice Cavallotti n.28, piano terzo

Categoria: residenziale

Descrizione estesa:

Il lotto oggetto di vendita consiste nella piena proprietà di un appartamento adibito ad abitazione civile posto nel Comune di Piombino (LI), costituente porzione di un condominio con ingresso da Via Felice Cavallotti n° 28, al piano terzo, identificato al C.F. col foglio 80 part. 160 sub.13, cat. A/4 di 5°, consistenza 5,5 vani, sup. catastale 106 m2, rendita €. 383,47, oltre alla quota di comproprietà condominiale proporzionale al valore millesimale del bene sulle parti, gli impianti, ed i servizi di uso comune. L'immobile è costituito da ingresso, quattro vani, due ripostigli, un bagno, un balcone ed una soffitta al piano quarto.

L'appartamento è posto al piano terzo di un condominio privo di impianto elevatore e dispone di una ampia soffitta al piano superiore, vi si accede dal vano scale condominiale, attraverso una porta blindata, ed è costituito da soggiorno, cucina con annesso un ripostiglio nel quale è alloggiata la caldaia a gas per il riscaldamento e l'ACS, un corridoio disimpegno, due ampie camere di forma trapezoidale, un bagno e un ripostiglio.

Si accede alla soffitta sovrastante - in parte - l'appartamento da una scala in legno che conduce ad un disimpegno nel quale è posizionata la porta di accesso chiusa a chiave e in possesso solamente degli attuali proprietari dell'immobile oggetto di vendita.

La soffitta è costituita da due locali pavimentati in cemento, con vista sulle strutture portanti del tetto ed altezza massima sotto la trave di colmo di mt. 1,71, che degrada a destra ed a sinistra fino a circa 40/50 centimetri in prossimità delle murature perimetrali. La pareti sono al rustico.

I locali sono privi di finestre o lucernari, e inoltre sono soggetti alla servitù di passo tacita a favore del condominio per accedere al lastrico solare pavimentato in guaina ardesiata e dove è situata l'antenna televisiva condominiale.

L'abitazione è da ritenersi in normali condizioni di manutenzione.

La superficie commerciale (lorda) dell'appartamento è di Mq105,40, la superficie del balcone è di mq. 6,20, mentre la superficie della soffitta è di mq. 14,00

Considerando la superficie dei terrazzi/lastrici al 35% e della soffitta al 20%, la superficie commerciale del bene è di mq. 108,97.

Il primo accatastamento dell'immobile è stato presentato nel dopoguerra, e il Mod. 5 redatto dai tecnici dell'Ufficio Tecnico Erariale in fase di censimento riporta la data del 17.01.1953.

Risulta la presentazione di una D.I.A. ai sensi dell'art.8 del D.L. 26.05.1995 n°193, che ha assunto protocollo generale 27198 del 22.07.1995 e Pratica Edilizia n° 578/1995, comprensiva di integrazione prot. 31507 del 06.09.1995 per l'inoltro dell'inquadramento urbanistico.

La pratica edilizia è stata presentata per:

demolizione di alcuni tramezzi interni e dei rivestimenti e dei pavimenti della cucina, il rifacimento completo degli impianti idrosanitari e dei rivestimenti della cucina, la realizzazione di un terrazzo sul lato della corte da realizzarsi nelle stesse forme e materiali di quelli precedentemente approvati dalla C.E. del 23.07.1984 con concessione n°7658 del 29.08.1984.

La pratica citata nella DIA del 1995 è riferita all'istanza presentata da Nenci Franco in qualità di rappresentante del condominio - prot. 7446 del 03.03.1984 - per la realizzazione di tre terrazzi sul retro del condominio, che ha assunto il numero 7658/1984 di pratica edilizia.

Vista la vetustà del fabbricato non è stata trovata l'abitabilità.

Il perito ha evidenziato come l'immobile non è conforme rispetto alla planimetria in atti.

Diritto oggetto di vendita: Proprietà.

Disponibilità del bene: Occupato dall'esecutato, da intendersi libero.

Prezzo base di vendita: Euro 80.000,00 (ottantamila//00) (valore stimato in perizia Euro 94.000,00)

Offerta minima: Euro 60.000,00 (sessantamila//00) (75% del prezzo base)

L'offerta è valida se contiene un prezzo pari o superiore a Euro 60.000,00 (sessantamila//00) (offerta minima)

Rilancio minimo: Euro 2.000,00 (mille//00)

Cauzione minima: pari o superiore al 10% del prezzo offerto (in caso di offerta minima, € 6.000,00)

Custode Giudiziario: Istituto Vendite Giudiziarie, in persona del legale rappresentante p.t. , con sede in Pisa – Via del Brennero, 81, telefono 050554790, mail ivgpisa@astagiudiziaria.com;

Professionista Delegato: Avv. Simonetta Bendinelli, telefono 0565222363, cellulare 3889950354, mail simonetta.bendinelli@ordineavvocatilivorno.it, pec simonetta.bendinelli@pec.ordineavvocatilivorno.it;

Gestore della vendita telematica: Astalegale.net S.p.A., www.astalegale.net, telefono 036290761, mail info@astalegale.net

IBAN sul quale versare la cauzione: IT79P0326814300052171922341 (I TI SETTE NOVE PI ZERO TRE DUE SEI OTTO UNO QUATTRO TRE ZERO ZERO ZERO CINQUE DUE UNO SETTE UNO NOVE DUE DUE TRE QUATTRO UNO) intestato a Tribunale di Livorno.

Il bonifico, con causale “versamento cauzione” (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 l'udienza di vendita telematica.

E' quindi onere dell'offerente acquisire presso la propria banca le opportune informazioni in ordine alla tipologia e alle modalità di bonifico che garantiscano che questo sia accreditato sul conto della procedura entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica.

Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica il professionista delegato non riscontri l'accredito delle somme sull'indicato conto corrente, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.

Termine per la presentazione delle offerte: entro le ore 12:00 del giorno 19/10/2026

Termine finale (data e ora) della fine della vendita telematica: 27/10/2026 ore 12:00

Eventuale previsione del prolungamento della gara: Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 (quindici) minuti prima del predetto termine finale della vendita telematica, 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.

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.

Il Professionista Delegato alla vendita

Avv. Simonetta Bendinelli