

**TRIBUNALE DI LIVORNO**

**PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 164/2024**

**DATA ASTA: DALLE ORE 10:00 DEL 22 OTTOBRE 2025 ALLE ORE 12:00 DEL 29 OTTOBRE 2025**

**Vendita telematica asincrona  
(1° tentativo di vendita)**

**LOTTO UNICO**

**Comune:** Piombino (LI)

**Indirizzo:** Borgata Cotone n. 31 - piano terzo

**Categoria:** Residenziale

**Descrizione:** Piena proprietà di un appartamento per civile abitazione posto nel Comune di Piombino (LI) in Borgata Cotone n. 31 al piano terzo, seconda porta a destra per chi sale le scale, composto da disimpegno d'ingresso, cucina, due camere e bagno, per una superficie esterna lorda (SEL) di mq. 56 circa. È compresa la quota di comproprietà pari a 1/115 (un centoquindicesimo) sulla corte condominiale della superficie di mq. 5.000 rappresentata in catasto terreni dal mappale 692 (ente urbano).

*NB: l'uso esclusivo del box in lamiera, menzionato in perizia, non sarà oggetto del trasferimento in quanto non costituisce un diritto trasferibile.*

**Dati catastali:** censito al Catasto Fabbricati Foglio 75, particella 143, Sub. 604, Cat. A/3, Classe 2, Consistenza 3,5 vani, superficie catastale mq. 56 e Rendita Catastale euro 1.249,83;

**Diritto oggetto di vendita:** Piena proprietà.

**Disponibilità del bene:** L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione registrato in data 19/07/2022 (Piombino, n. 861 serie 3T), opponibile *ex art. 2923 I comma c.c.* in quanto il perito ha valutato che il canone, pari ad euro 4.800,00 annui, sia da considerarsi congruo.

Non essendo stata fornita copia del contratto di locazione il Custode, IVG di Pisa, ha inviato una formale richiesta all'Agenzia delle Entrate per avere il testo del contratto in modo da poter inviare la disdetta al conduttore, ma l'Ade ha risposto che *"purtroppo in fase di registrazione non è stato scansionato l'atto"*. Nella ricevuta di registrazione si legge che la locazione è relativa ad un immobile ad uso abitati ed il contratto ha durata dal 01/07/2022 al 30/06/2025. Detto titolo sembrerebbe essere di tipologia 3+2 pertanto il Custode ha chiesto ed ottenuto l'autorizzazione del Giudice dell'esecuzione a intimare formale disdetta per il 30/06/2027. Con mail del 19 giugno 2025 il custode ha comunicato al delegato alla vendita di aver inviato, a mezzo raccomandata, formale disdetta del contratto di locazione al 30/06/2027.

**Prezzo base di vendita:** euro 22.000,00 (ventiduemila/00).

**Offerta minima:** Euro 16.500,00 (sedecimilacinquecento/00) (75% del prezzo base).

L'offerta è valida se contiene un prezzo pari o superiore all'offerta minima.

**Rilancio minimo:** euro 1.000,00 (mille/00).

**Cauzione minima:** pari o superiore al 10% del prezzo offerto (e non del prezzo base).

oo0oo

**Custode Giudiziario:** *Istituto Vendite Giudiziarie di Pisa* Telefono: 050/554790 e-mail [prenotazionilivorno@astagiudiziaria.com](mailto:prenotazionilivorno@astagiudiziaria.com) (soggetto a cui rivolgersi per la visita);

**Professionista Delegato alla Vendita:** *Dott. Giuseppe Santarsiero*, Telefono: 0586/896090, e-mail: [giuseppe.santarsiero@guerrinivitti.it](mailto:giuseppe.santarsiero@guerrinivitti.it), pec: [giuseppesantarsiero@legalmail.it](mailto:giuseppesantarsiero@legalmail.it).

**Gestore della vendita telematica:** *Asta legale.net S.p.a.* tramite il portale [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it)

**IBAN del conto corrente sul quale versare la cauzione:** L'offerente dovrà versare a titolo di cauzione una somma pari al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite un unico bonifico bancario sul conto intestato al "Tribunale di Livorno" il cui IBAN è:

**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)

Le somme versate a titolo di cauzione dovranno essere obbligatoriamente depositate su un conto corrente e dal bonifico dovrà risultare il codice IBAN del conto corrente dell'offerente sul quale è stato addebitato il versamento.

**Causale da indicare per l'effettuazione del bonifico:** "Versamento cauzione" (N.B. senza ulteriori specificazioni di dati identificativi della procedura: né numero né anno di ruolo)

**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:** l'offerta con i documenti allegati dovrà essere presentata *entro le ore 12:00 del giorno 21 ottobre 2025* (giorno antecedente a quello fissato nell'avviso per l'udienza di vendita telematica).

**Data e ora di inizio delle operazioni di vendita:** *ore 10:00 del 22 ottobre 2025.*

**Termine finale della vendita telematica:** *ore 12:00 del 29 ottobre 2025*, salvo prolungamento.

**Eventuale previsione del prolungamento della gara:** Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi quindici minuti di gara, il termine finale sarà prolungato automaticamente di

quindici minuti per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci, e così di seguito, con ulteriori eventuali prolungamenti, fino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento.

Gli interessati potranno, **gratuitamente**:

- acquisire, dal *Custode Giudiziario*, 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.**

L'acquisto avverrà nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova al momento della consegna, con le relative pertinenze, accessori, ragioni, azioni, atti di destinazione, domande giudiziali, servitù attive e passive, senza alcuna garanzia per vizi, mancanza di qualità e/o irregolarità urbanistiche, a corpo e non a misura.

Tutte le informazioni ed i costi stimati per l'eliminazione delle eventuali irregolarità urbanistiche e catastali, nonché ogni ulteriore informazione (tra cui: destinazione urbanistica, regolarità edilizia, trascrizioni non cancellabili ecc.) è desumibile dalla relazione di stima allegata al presente Avviso di vendita, che ciascun interessato ha l'obbligo di esaminare, nonché dalle informazioni che saranno rilasciate dal custode giudiziario e dal professionista delegato. Per il relativo dettaglio si rinvia alla lettura della perizia di stima.

Livorno, 3 luglio 2025

Il Delegato alla Vendita  
Dott. Giuseppe Santarsiero

