



**TRIBUNALE DI LIVORNO**

**PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 175/2022**

**N. LOTTI 3 (1, 2 e 3)**

**DATA INIZIO ASTA: 13/04/2024 ORE 12.00**

**VENDITA TELEMATICA ASINCRONA**

**(1° TENTATIVO DI VENDITA)**

**\*\*\***

**LOTTO nr. 1**

**Comune:** Campiglia Marittima (LI)

**Indirizzo:** Via Verdi, 34 (**piano terra**)

**Categoria:** Cat. A/2 (abitazione) + C2 (magazzino/locale di deposito)

**Descrizione estesa** (ripresa dalla relazione di stima): Piena proprietà di un appartamento per civile abitazione posto nel Comune di Campiglia Marittima (LI) in via Verdi, 34 (**piano terra**); l'appartamento fa parte di un fabbricato, costruito antecedentemente al 01/09/1967, composto da piano terra e primo piano (quest'ultimo non oggetto di vendita); all'unità immobiliare si accede dalla corte comune con ingresso da Via Verdi, è composta da un ingresso che comprende soggiorno cucina e pranzo, due camere ed un bagno disimpegnati tra loro, per una Superficie Esterna Lorda (SEL) di mq. 77 circa; è presente un piccolo sottoscala rispetto alla scala di accesso all'unità immobiliare del primo piano di circa 4,00mq.

Al locale di deposito si accede sia dalla corte comune con ingresso da Via Verdi, il cui ingresso è adiacente a quello dell'unità immobiliare, sia direttamente da Via Verdi; è composto da due vani aperti tra loro, separati solo parzialmente da un divisorio, per una Superficie Esterna Lorda (SEL) di mq. 24 circa.

Il cortile, di circa 300 mq, è a comune con l'appartamento al primo piano

**Descrizione catastale:** Il bene è distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Campiglia Marittima (LI) l'appartamento è distinto nel **foglio 50 mappale 592 sub. 2, categoria A/2 di classe 1a, consistenza 4 vani, superficie catastale mq. 70, rendita catastale € 361,52, il magazzino/locale di deposito nel foglio 50 mappale 592, categoria C/2 di classe 5a, consistenza mq. 24, superficie catastale mq. 29, rendita catastale € 48,34**, mentre il cortile a comune nel foglio 50 mappale 592

**Lo stimatore rende noto che:** Dalla perizia depositata - che si invita a visionare attentamente - il perito stimatore, precisa che per entrambi i beni *"emergono alcune difformità rispetto allo stato approvato, regolarizzabili con presentazione di sanatoria con sanzione di € 1.000,00 a unità oltre a diritti e spese professionali ..... Non sussiste corrispondenza catastale. La planimetria in atti rappresenta lo stato di progetto e non correttamente la situazione reale ottenuta a seguito di interventi eseguiti in difformità dalla licenza originaria, e indicati nel capitolo "regolarità edilizia". E' necessario provvedere alla presentazione di nuova scheda catastale con pratica docfa."*

**Diritto oggetto di vendita:** proprietà 1/1

**Disponibilità del bene:** il bene è occupato con titolo non opponibile

**Prezzo base di vendita:** Euro **109.200,00** (centonovemiladuecento/00), valore di mercato stimato in perizia Euro 123.200,00 (centoventitremiladuecento/00).

**Offerta minima:** Euro **81.900,00** (ottantunomilanovecento/00), 75% del prezzo base. L'offerta è valida se contiene un prezzo pari o superiore ad euro 81.900,00 (offerta minima)

**Rilancio minimo:** Euro 2.000,00 (duemila/00)

**Cauzione minima:** pari o superiore al 10% dell'offerta presentata

\*\*\*

## **LOTTO nr. 2**

**Comune:** Campiglia Marittima (LI)

**Indirizzo:** Via Sardegna, 7 (piano terreno e primo)

**Categoria:** Cat. A/2 (abitazione) + C6 (autorimessa)

**Descrizione estesa** (ripresa dalla relazione di stima): Piena proprietà di un appartamento per civile abitazione posto nel Comune di Campiglia Marittima (LI) Via Sardegna, 7 posto al primo piano di Via Sardegna con locale caldaia e magazzino al piano terra su corte comune; all'unità immobiliare si accede da corte comune con ingresso da Via Sardegna e dal vano scala, esclusivo, si accede al primo piano in un disimpegno e da qui ai vani principali e ad un bagno. E' composta da un ampio soggiorno/pranzo con cucina separata, tre camere di cui una che comprende un guardaroba ed un altro bagno con accesso direttamente dall'interno. Dal soggiorno si accede ad un terrazzo con affaccio su Via Sardegna e dall'interno ad un ripostiglio per una Superficie Esterna Lorda (SEL) di mq. 156 circa; è presente nel cortile un locale deposito di mq. 20.

Al garage, di superficie lorda 18,00 mq, si accede da corte comune con ingresso da Via Liguria.

Sono comprese le spettanti quote di comproprietà sulle parti comuni.

**Descrizione catastale:** Il bene è distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Campiglia Marittima (LI), l'appartamento è distinto nel **foglio 69 mappale 185, categoria A/2 di classe 2a, consistenza 7,5 vani, superficie catastale mq. 169, rendita catastale € 794,05, l'autorimessa nel foglio 69 mappale 259 sub. 3, categoria C/6 di classe 7a , consistenza mq. 16, superficie catastale mq. 19, rendita catastale € 47,10.**

**Lo stimatore rende noto che:** Dalla perizia depositata - che si invita a visionare attentamente- il perito stimatore, pur precisando che i beni sono conformi, rileva tra le quote rilevate e lo stato dei luoghi differenze lievi, relativamente alla porzione del volume tecnico al piano terra e significative per il garage.

**Diritto oggetto di vendita:** proprietà 1/1

**Disponibilità del bene:** il bene è occupato con titolo non opponibile

**Prezzo base di vendita:** Euro **187.000,00** (centoottantasettemila/00), valore di mercato stimato in perizia Euro 207.000,00 (duecentosettemila/00).



**Offerta minima:** Euro **140.250,00** (centoquarantamila duecentocinquanta/00), 75% del prezzo base.  
L'offerta è valida se contiene un prezzo pari o superiore ad euro 140.250,00 (offerta minima)

**Rilancio minimo:** Euro 3.000,00 (tremila/00)

**Cauzione minima:** pari o superiore al 10% dell'offerta presentata

\*\*\*

**LOTTO nr. 3**

**Comune:** Campiglia marittima (LI)

**Indirizzo:** Loc. Campiglia Stazione e località Le Coltie

**Categoria:** terreni

**Descrizione estesa:** Appezamenti di terreni, incolti e inutilizzati, il primo, di 930 mq, posto in prossimità del parcheggio della stazione ferroviaria di Campiglia Marittima e il secondo, di 9.160 mq, posto in prossimità dello svincolo della S.S. Variante Aurelia e della S.S. 398, su cui insiste una voliera per animali da cortile costituita da rete e pali in metallo, il tutto in pessimo stato conservativo, come meglio precisato nella perizia estimativa e nei chiarimenti in atti, a cui si rinvia per ogni ulteriore dettaglio

**Descrizione catastale:** i beni risultano distinti al Catasto Terreni del Comune di Campiglia Marittima (LI), al:

— Foglio 59, Particella 213, Classamento Seminativo, classe 1, Consistenza mq. 930, Rendita RD € 6,59 RA € 4,08;

— Foglio 69, Particella 896, Classamento Seminativo, classe 1, Consistenza mq. 9.160, Rendita RD € 64,93 RA € 40,21;

**Lo stimatore rende noto che:** Dalla perizia depositata - che si invita a visionare attentamente - il perito stimatore, precisa che i beni sono conformi

**Diritto oggetto di vendita:** proprietà 1/1

**Disponibilità del bene:** il bene è libero

**Prezzo base di vendita:** Euro **10.000,00** (diecimila/00), valore di mercato stimato in perizia Euro 10.000,00 (diecimila/00).

**Offerta minima:** Euro **7.500,00** (settemila/00), 75% del prezzo base. L'offerta è valida se contiene un prezzo pari o superiore ad euro 7.500,00 (offerta minima)

**Rilancio minimo:** Euro 1.000,00 (mille/00)

**Cauzione minima:** pari o superiore al 10% dell'offerta presentata

\*\*\*



**DISPOSIZIONI COMUNI A TUTTI I LOTTI**

**IBAN sul quale versare la cauzione:** l'offerente dovrà versare la cauzione (pari o superiore al 10% dell'offerta presentata) esclusivamente tramite un unico bonifico bancario sul **"conto corrente cauzioni" intestato al Tribunale di Livorno**, il cui iban è: **IT0500326814300052171922340** (I TL 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). 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. Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica il professionista delegato non riscontri l'accredito delle somme versate a titolo di cauzione, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile. **ATTENZIONE:** al fine di agevolare e rendere più spedita la restituzione delle cauzioni ai non aggiudicatari, il bonifico deve essere effettuato utilizzando preferibilmente il circuito SEPA. Si avvisa, altresì, che il saldo prezzo non dovrà essere versato sul conto cauzioni ma sul conto corrente intestato alla procedura che verrà indicato dal professionista delegato alla vendita.

**Termine per la presentazione delle offerte: entro le ore 12,00 del 12 aprile 2026**

**Data e ora di inizio delle operazioni di vendita: ore 10,00 del 13 aprile 2026**

**Termine finale, data e ora della fine della vendita telematica: ore 12,00 del 20 aprile 2026** (salvo prolungamento automatico)

**Eventuale previsione del prolungamento della gara:** qualora vengano presentate offerte negli ultimi 15 (quindici) minuti prima del suddetto termine finale, la scadenza della gara sarà prolungata automaticamente di 15 (quindici) minuti per eventuali ulteriori rilanci, e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento.

**Professionista delegato e Custode giudiziario:** Dott. Giovanni Giulietti, con studio in Livorno, Via F.lli Cairoli n. 31, tel. 0586/834192, [g.giulietti@commercialisti.livorno.it](mailto:g.giulietti@commercialisti.livorno.it), [giovanni.giulietti@pec.it](mailto:giovanni.giulietti@pec.it)

**Gestore della vendita telematica:** Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a. tramite il portale [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it), [info@astegiudiziarie.it](mailto:info@astegiudiziarie.it), tel. 0586/20141

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 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](http://www.tribunale.livorno.it) - area "Procedure esecutive immobiliari e mobiliari - Comunicati e documentazione sezione esecuzioni"**

**IN OGNI CASO SI RENDE NOTO SIN DA ORA:**

*a. che 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;*

*b. che 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;*

*c. che 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;*

*d. che l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese 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;*

*e. che, 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;*

*f. che 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](http://www.astegiudiziarie.it) e sarà onere degli offerenti prenderne adeguata conoscenza.*

*g. che la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali;*

*h. le informazioni di carattere tecnico circa le modalità di presentazione delle offerte saranno fornite dal gestore della vendita telematica, anche a mezzo di assistenza da remoto;*

*i. le informazioni di carattere tecnico circa lo svolgimento della gara saranno fornite dal delegato alla vendita.*

Livorno lì 31/01/2026

Il Delegato alle vendite Immobiliari

Dr. Giovanni Giulietti



**GIOVANNI GIULIETTI**  
Dottore Commercialista  
VIA CAIROLI 30 - 57123 LIVORNO

