

TRIBUNALE DI LIVORNO
PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 80/2023

DATA ASTA: 07 OTTOBRE 2025 ORE 12:00

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

ASTE
GIUDIZIARIE® **LOTTO 1**

ASTE
GIUDIZIARIE®

Comune: Castellina Marittima (PI)

Indirizzo: Via della Repubblica n° 18

Categoria: residenziale

Descrizione estesa:

Il lotto oggetto di vendita consiste nella piena proprietà di un villa ubicata nel Comune di Castellina Marittima (Pisa), Via della Repubblica n° 18, piano terreno e primo, individuata al Catasto Fabbricati dell' Agenzia delle Entrate – Territorio di Pisa al Foglio 14 Particella 165 Subalterni 1 e 2 del Comune di Castellina Marittima.

L'edificio è composto da ampia abitazione con ingresso al piano terreno e i restanti vani al piano primo; vi è poi un'estesa autorimessa con adiacenti due locali accessori. Più precisamente si accede dalla pubblica via a detto fabbricato che risulta essere stato edificato ad una quota più bassa rispetto a quella della strada per effetto della pendenza naturale del terreno su cui insiste; la conformazione è a pianta rettangolare e prima di giungere al portoncino di accesso si transita sotto un grande portico sorretto da colonne laterali. Entrati nel disimpegno al piano terreno a destra si trova un'ampia scala a forma circolare con la quale si giunge ad altro disimpegno del piano primo dove si sviluppa la pressochè totalità della casa dotata di vasto soggiorno/pranzo, cucina, varie camere, corridoio, due bagni; vi è anche un discreto terrazzo lato anteriore (al quale si accede dal soggiorno) che in parte ricade sopra il portico prima descritto; dal lato opposto si trova un terrazzo coperto a forma quadrata. Dopo il portoncino d'ingresso si accede con una porta ad una grande autorimessa usata anche come locale di sgombero della casa. Questo locale, come ovvio, è dotato anche di porta carrabile posta sul lato opposto all'ingresso alla villa oltre che di n° 4 finestre in simmetria di facciata con quelle del piano primo; vi è anche un bagno a servizio di questa grande autorimessa/magazzino. Adiacente al bagno ma con accesso dall'esterno si trova un locale adibito a Centrale Termica della villa. Come è ovvio per giungere fino alla porta carrabile dell'ampia autorimessa vi è una rampa inclinata che porta dalla strada pubblica, posta a quota più alta, al piano del giardino perimetrale della villa, posto a quota più bassa. Lo stato di manutenzione della villa è buono anche se è visibile come la stessa non sia stata sottoposta a lavori di ristrutturazione da almeno 20 anni se non di più; la stessa è dotata dei consueti impianti tecnologici "standard" incluso il riscaldamento autonomo con produzione di acqua calda sanitaria.

La consistenza espressa in mq. – sia al netto che al lordo delle murature - del bene oggetto di stima, che qui di seguito viene sinteticamente elencata:

a) SUPERF. UTILE INTERNA DELL' ABITAZIONE	= mq. 141,45
b) SUPERF. UTILE DEL BALCONE P.1°	= mq. 11,85
c) SUPERF. UTILE PORTICO P.T. + TERR./COP. P.1°	= mq. 66,00
d) SUPERF. GIARDINO ESCLUSIVO CIRCOSTANTE ANTE	= mq. 200,85
e) SUPERF. UTILE AUTORIMESSA E ACCESSORI	= mq. 93,20

TOTALE SUPERFICIE VILLA, ACCESS. E GIARDINO = mq. 513,35

INQUADRAMENTO CATASTALE:

La villa e l'autorimessa risultano essere censite all'Agenzia delle Entrate – Territorio di Pisa - Catasto Fabbricati del Comune di Castellina Marittima al:

Foglio 14 Particella 165 Subalterno 1 come Categoria A/7, Classe Unica, Mq. 86, Superficie Catastale totale 98 mq. e Rendita Catastale di € 1.115,55 la villa;

Foglio 14 Particella 165 Subalterno 2 come Categoria C/6, Classe Unica, Vani 8,0, Superficie Catastale totale 180 mq. e Rendita Catastale di € 421,95 l'autorimessa.

Il bene non è conforme per alcune modifiche interne non denunciate, rispetto alle quali si fa esplicito richiamo all'elaborato peritale depositato

Diritto oggetto di vendita: Proprietà.

Disponibilità del bene: libero.

Prezzo base di vendita: Euro 206.437,50 (ducentoseimilaquattrocentotrentasette/50) (valore stimato in perizia Euro 405.334,00)

Offerta minima: Euro 154.828,12 (centocinquantaquattromilaottocentoventotto/12) (75% del prezzo base)

L'offerta è valida se contiene un prezzo pari o superiore a Euro 154.828,12 (centocinquantaquattromilaottocentoventotto/12 (offerta minima)

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

Cauzione minima: pari o superiore al 10% del prezzo offerto (in caso di offerta minima, € 15.482,81)

Custode Giudiziario: IVG PISA LIVORNO GROSSETO, Via del Brennero n.81 56123 PISA, Telefono 050/554790 email: ivgpisa@astagiudiziaria.com

Professionista Delegato: Avv. Simonetta Bendinelli, telefono 0565222363, cellulare 388 9950354, mail simonetta.bendinelli@ordineavvocatilivorno.it, pec simonettabendinelli@pec.ordineavvocatilivorno.it;

Gestore della vendita telematica: Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., www.astegiudiziarie.it, telefono 058620141, mail info@astegiudiziarie.it

IBAN 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) 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 06.10.2025

Termine finale (data e ora) della fine della vendita telematica: 14.10.2025 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.

o*o*o*

LOTTO 2

Comune: Castellina Marittima (PI)

Indirizzo: Castellina Marittima (PI)

Categoria: terreno

Descrizione estesa: piena proprietà di un terreno ubicato nel Comune di Castellina Marittima (PI) individuato al Catasto Terreni dell’Agenzia delle Entrate – Territorio di Pisa al Foglio 15 Particella 256 e censito come vigneto

Questo lotto riguarda la piena proprietà di un terreno ubicato s nel Comune di Castellina Marittima posto in una zona semi-pianeggiante ad una quota più bassa rispetto alla Strada Provinciale del Commercio che costeggia il Cimitero Comunale e le aree ad esso adiacenti; ad impatto visivo il terreno risulta incolto e senza segni di impianti a vigneto (come indicherebbero invece le risultanze catastali). Ovviamente è circondato da altri lotti di terreno tra i quali i quattro terreni verso Nord-Est sono sempre di proprietà dell’esecutato dei quali uno oggetto di Pignoramento Immobiliare.

Dai dati emersi dalle visure catastali ne scaturisce per questo terreno una consistenza di 2.280 mq. (ovvero Ha. 00.22.80) che qui di seguito viene sinteticamente elencata:

SUPERFICIE CATASTALE DEL TERRENO P.256 = mq. 2.280,00

TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE TERRENO = mq. 2.280,00

INQUADRAMENTO CATASTALE:

Il terreno in esame risulta essere censito all'Agenzia delle Entrate – Territorio di Pisa - Catasto Terreni del Comune di Castellina Marittima al:

Foglio 14 Particella 256 come Vigneto di 1° Classe, Mq. 2.280 e Reddito Dominicale di € 20,02 e Agrario di € 13,54.

Il terreno di cui al Lotto 2 di 3 dell'esecutato Tozzi Guido **risulta essere urbanisticamente conforme.**

Diritto oggetto di vendita: Proprietà

Disponibilità del bene: libero

Prezzo base di vendita: Euro 2.925,00 (duemilanovecentoventicinque/00) (valore stimato in perizia Euro 5.700,00)

Offerta minima: Euro 2.193,75 (duemilacentonovantatre/75) (75% del prezzo base)

L'offerta è valida se contiene un prezzo pari o superiore a Euro 2.193,75 (duemilacentonovantatre/75) (offerta minima)

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

Cauzione minima: pari o superiore al 10% del prezzo offerto (in caso di offerta minima, € 219,37)

Custode Giudiziario: IVG PISA LIVORNO GROSSETO, Via del Brennero n.81 56123 PISA
Telefono 050/554790 email: ivgpisa@astagiudiziaria.com;

Professionista Delegato: Avv. Simonetta Bendinelli, telefono 0565222363, cellulare 388 9950354,
m a i l simonetta.bendinelli@ordineavvocatilivorno.it, p e c
simonettabendinelli@pec.ordineavvocatilivorno.it

Custode Giudiziario: Gestore della vendita telematica: Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.,
www.astegiudiziarie.it, telefono 058620141, mail info@astegiudiziarie.it

IBAN 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) 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 accredito 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 06.10.2025

Termine finale (data e ora) della fine della vendita telematica: 14.10.2025 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.

*o*o*o

LOTTO 3

Comune: Castellina Marittima (PI)

Indirizzo: Castellina Marittima (PI)

Categoria: terreno

Descrizione estesa: piena proprietà di un terreno posto nel Comune di Castellina Marittima (PI) individuato al Catasto Terreni dell'Agenzia delle Entrate – Territorio di Pisa al Foglio 15 Particella 258 e censito come vigneto.

Il lotto riguarda la piena proprietà di un terreno ubicato nel Comune di Castellina Marittima posto in una zona semi-pianeggiante ad una quota più bassa rispetto alla Strada Provinciale del Commercio che costeggia il Cimitero Comunale e le aree ad esso adiacenti; ad impatto visivo il terreno risulta incolto e senza segni di impianti a vigneto (come indicherebbero invece le risultanze catastali). Ovviamente è circondato da altri lotti di terreno tra i quali tre terreni verso Nord-Est ed uno verso Sud-Ovest che sono sempre di proprietà dell'esecutato dei quali uno tra essi oggetto di Pignoramento Immobiliare.

Dai dati emersi dalle visure catastali ne scaturisce per questo terreno una consistenza di 2.520 mq. (ovvero Ha. 00.25.20) che qui di seguito viene sinteticamente elencata:

SUPERFICIE CATASTALE DEL TERRENO P.256 = mq. 2.520,00

TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE TERRENO = mq. 2.520,00

INQUADRAMENTO CATASTALE:

Il terreno in esame risulta essere censito all'Agenzia delle Entrate – Territorio di Pisa - Catasto Terreni del Comune di Castellina Marittima al:

Foglio 14 Particella 258 come Vigneto di 1° Classe, Mq. 2.520 e Reddito Dominicale di € 22,13 e Agrario di € 14,97.

Il terreno di cui al Lotto 3 di 3 dell'esecutato Tozzi Guido **risulta essere urbanisticamente conforme.**

Diritto oggetto di vendita: Proprietà

Disponibilità del bene: libero

Prezzo base di vendita: Euro Euro 3.206,25 (tre miladuecentosei/25) (valore stimato in perizia Euro 6.300,00)

Offerta minima: Euro 2.404,68 (duemilaquattrocentoquattro/68) (75% del prezzo base)

L'offerta è valida se contiene un prezzo pari o superiore a Euro 2.404,68 (duemilaquattrocentoquattro/68) (offerta minima)

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

Cauzione minima: pari o superiore al 10% del prezzo offerto (in caso di offerta minima, € 240,46)

Custode Giudiziario: IVG PISA LIVORNO GROSSETO, Via del Brennero n.81 56123 PISA
Telefono 050/554790 email: ivgpisa@astagiudiziaria.com;

Professionista Delegato: Avv. Simonetta Bendinelli, telefono 0565222363, cellulare 388 9950354,
mail simonetta.bendinelli@ordineavvocatilivorno.it, pec
simonettabendinelli@pec.ordineavvocatilivorno.it

Custode Giudiziario: Gestore della vendita telematica: Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.,
www.astegiudiziarie.it, telefono 058620141, mail info@astegiudiziarie.it

IBAN 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) 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 accredito 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 06.10.2025

Termine finale (data e ora) della fine della vendita telematica: 14.10.2025 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.



Livorno, 26.05.2025

Il Professionista Delegato alla vendita
Avv. Simonetta Bendinelli

