

TRIBUNALE DI LIVORNO**PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 94/2012 LOTTI NUMERO 1 E 4****DATA ASTA: 23/01/2026 ORE 10,30****Modalità dell'asta: Vendita senza incanto****LOTTO NUMERO 1****Comune: Piombino (LI)****Indirizzo: Località Salivoli Via San Quirico (ambito denominato lottizzazione San Quirico).****Categoria: Altro (TERRENI EDIFICABILI).****Descrizione estesa:**

Terreno edificabile facente parte dell'intervento unitario i.u. 6 posto nel comune di Piombino (LI) località Salivoli Via San Quirico (denominato lottizzazione San Quirico) comprensivo di aree destinate dal piano di lottizzazione a strade, viabilità, verde di uso pubblico.

Dati Catastali: piena proprietà delle particelle numero 500, 501, 513, 515, 516, 522, 523, 534, 535 iscritte al Foglio 70 C.T. ed inoltre quota di 2/6 indivisa delle particelle numero 512 e 533 iscritte al Foglio 70 C.T. e delle particelle 2071, 2072 e 1361 iscritte al Foglio 73 C.T.

Conformità Urbanistica: conforme.

Conformità Catastale: conforme.

Si precisa che l'aggiudicatario dovrà prendere conoscenza dello statuto del Consorzio San Quirico costituito ai rogiti del notaio Morelli rep. 78951 che tra le altre cose all'art. 6 stabilisce che ciascun consorziato è obbligato, oltre che al rispetto dello statuto, a contribuire alle spese ed agli oneri tutti che si renderà necessario sostenere per la predisposizione ed il deposito degli elaborati progettuali definitivi del Piano di Lottizzazione "intervento unitario n. 6, per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, per la retrocessione gratuita delle aree al comune di Piombino ed in generale ogni ulteriore onere o costo da sostenersi e/o attività da svolgersi per il proseguimento degli scopi consortili e per la gestione del consorzio.

All'art. 8 dello statuto precisa che in caso di trasferimento a terzi non consorziati dei diritti vantati sulla porzione di area ricompresa nel comparto, il consorziato è obbligato a far sì che l'avente causa accetti espressamente di subentrare negli obblighi nascenti in forza della partecipazione al consorzio e dunque di aderirvi. L'aggiudicatario dovrà inoltre prendere conoscenza che la ripartizione del corrispettivo contrattuale fra tutti i consorziati verrà effettuata sulla base di una tabella redatta in funzione delle volumetrie afferenti ciascun lotto di proprietà dei consorziati medesimi.

Diritto oggetto di vendita: Proprietà.**Disponibilità del bene:** Libero.

Prezzo base di vendita: Euro 51.803,64, prezzo base ridotto del 10% rispetto alla precedente vendita come da autorizzazione ricevuta dal g.e. in data 30/09/2025. Valore stimato in perizia Euro 480.000,00.

Offerta minima: Euro 38.852,73 (75% del prezzo base). L'offerta è valida se contiene un prezzo pari o superiore a Euro 38.852,73 (offerta minima).

Rilancio minimo: Euro 2.000,00.**Cauzione minima:** pari o superiore al 10% del prezzo offerto.

LOTTO NUMERO 4**Comune: Piombino (LI)****Indirizzo: Località Salivoli Via San Quirico (denominato lottizzazione San Quirico).****Categoria: Altro (TERRENI EDIFICABILI).****Descrizione estesa:**

Terreno edificabile facente parte dell'intervento unitario i.u. 6 posto nel comune di Piombino (LI) località Salivoli Via San Quirico (denominato lottizzazione San Quirico) comprensivo di aree destinate dal piano di lottizzazione a strade, viabilità, verde di uso pubblico.

Dati Catastali: piena proprietà della particella numero 484 iscritta al Foglio 70 C.T. ed inoltre quota di 2/6 indivisi delle particelle numero 447, 453, 461, 465, 468, 476, 537 iscritta al Foglio 70 C.T.

Conformità Urbanistica: conforme.

Conformità Catastale: conforme.

Si precisa che l'aggiudicatario dovrà prendere conoscenza dello statuto del Consorzio San Quirico costituito ai rogiti del notaio Morelli rep. 78951 che tra le altre cose all'art. 6 stabilisce che ciascun consorziato è obbligato, oltre che al rispetto dello statuto, a contribuire alle spese ed agli oneri tutti che si renderà necessario sostenere per la predisposizione ed il deposito degli elaborati progettuali definitivi del Piano di Lottizzazione "intervento unitario n. 6, per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, per la retrocessione gratuita delle aree al comune di Piombino ed in generale ogni ulteriore onere o costo da sostenersi e/o attività da svolgersi per il proseguimento degli scopi consortili e per la gestione del consorzio.

All'art. 8 dello statuto precisa che in caso di trasferimento a terzi non consorziati dei diritti vantati sulla porzione di area ricompresa nel comparto, il consorziato è obbligato a far sì che l'avente causa accetti espressamente di subentrare negli obblighi nascenti in forza della partecipazione al consorzio e dunque di aderirvi.

L'aggiudicatario dovrà inoltre prendere conoscenza che la ripartizione del corrispettivo contrattuale fra tutti i consorziati verrà effettuata sulla base di una tabella redatta in funzione delle volumetrie afferenti ciascun lotto di proprietà dei consorziati medesimi.

Diritto oggetto di vendita: Proprietà.**Disponibilità del bene:** Libero.

Prezzo base di vendita: Euro 72.925,74, prezzo base ridotto del 10% rispetto alla precedente vendita come da autorizzazione ricevuta dal g.e. in data 30/09/2025. Valore stimato in perizia Euro 473.000,00.

Offerta minima: Euro 54.694,48 (75% del prezzo base). L'offerta è valida se contiene un prezzo pari o superiore a Euro 54.694,48 (offerta minima).

Rilancio minimo: Euro 2.000,00.

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

Custode Giudiziario: dott. Gabriele Martellucci, indirizzo e-mail
martellucci@smartconsultingstudio.com indirizzo PEC martellucci@pec.it

Professionista Delegato: dott. Gabriele Martellucci indirizzo e-mail
martellucci@smartconsultingstudio.com indirizzo PEC martellucci@pec.it

**TERMINE E MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA**

1. Gli offerenti dovranno depositare, presso lo Studio del Professionista delegato sito in Piombino (LI) Corso Italia n. 78-80, **entro e non oltre le ore 12,00 del giorno 22 gennaio 2026**, un'offerta in bollo da euro 16,00 per l'acquisto dei beni sopra descritti.

In conseguenza del fatto che nella presente esecuzione sono posti in vendita più lotti differenti tra loro, le offerte dovranno essere depositate in buste separate per ciascun lotto per il quale si intende partecipare alla gara.

L'offerta contenuta nella busta depositata dovrà riportare i seguenti dati:

- (a) l'indicazione del numero della Procedura esecutiva immobiliare a cui l'offerta si riferisce, il lotto per la quale è presentata ed i dati identificativi del bene (dati catastali e indirizzo) per il quale l'offerta è proposta;
- (b) le generalità complete (nome, cognome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, recapito telefonico) dell'offerente a cui andrà intestato l'immobile (o gli immobili) posti in vendita – allegando copia del documento di identità – e il suo regime patrimoniale; inoltre:
 - se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, l'offerta dovrà contenere anche i corrispondenti dati del coniuge;
 - se l'offerente agisce quale legale rappresentante di una società o altro ente: (i) l'offerta dovrà contenere sia le generalità del legale rappresentante che la sottoscrive, sia i dati identificativi della società o ente rappresentato (denominazione, sede, codice fiscale, numero di iscrizione al competente registro delle imprese se esistente); (ii) all'offerta dovrà essere allegata una copia del documento di identità del legale rappresentante; (iii) il legale rappresentante che sottoscrive l'offerta dovrà fornire prova della propria legittimazione ad agire allegando all'offerta una visura camerale aggiornata o, nel caso di soggetti diversi dalle società, altro documento idoneo dal quale possa evincersi l'attribuzione dei poteri;
 - se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare;
 - se l'offerta è presentata da più soggetti, essa dovrà riportare l'indicazione della quota di pertinenza di ciascuno dei soggetti che presenta l'offerta; ove tale indicazione manchi, le quote di pertinenza di ciascuno degli offerenti saranno considerate uguali tra loro; inoltre, sempre nel caso di offerta presentata da più soggetti, dovrà essere indicato quale tra questi abbia l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento;
 - se il soggetto interessato all'acquisto non intende far apparire il proprio nominativo, l'offerta, nel rispetto delle indicazioni di cui sopra, potrà essere presentata a mezzo di procuratore legale munito di procura notarile che parteciperà alla vendita "per persona da nominare";
- (c) l'indicazione del prezzo offerto, che dovrà essere pari o superiore al 75 per cento del prezzo base di vendita, a pena d'inefficacia;
- (d) l'indicazione del termine e del modo del versamento del saldo prezzo, nonché degli ulteriori oneri, diritti e spese, detto termine, tuttavia, **non potrà essere superiore a 120 giorni** dalla data di aggiudicazione, con possibilità però di indicare un termine più breve, con l'avvertenza che l'ampiezza del termine indicato nell'offerta sarà valutato dal Professionista Delegato ai fini della individuazione della migliore offerta;
- (e) l'espressa dichiarazione di non appartenere a una delle categorie di soggetti per i quali l'art. 1471 c.c. dispone il divieto assoluto di comprare, direttamente o per interposta persona, anche all'asta pubblica;

(f) **l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima** redatta dall'esperto stimatore e dell'ordinanza di vendita e di essere edotti delle condizioni di fatto e di diritto inerenti il bene immobile oggetto dell'Esecuzione.

2. Chiunque, tranne il debitore e coloro per i quali operano i divieti speciali di comprare di cui all'art. 1471 c.c., può presentare offerta per l'acquisto dell'immobile oggetto dell'esecuzione. L'offerta per la partecipazione alla vendita senza incanto deve essere presentata dall'interessato personalmente o a mezzo procuratore legale che interviene «per persona da nominare», ma non può essere presentata attraverso un mandatario, seppur munito di procura speciale.
3. L'offerta, sottoscritta da tutti i soggetti a favore dei quali dovrà essere intestato il bene immobile, con la precisazione delle quote e dei diritti che ciascuno intende acquistare, dovrà essere corredata da un **assegno circolare non trasferibile** di importo **non inferiore a un decimo del prezzo offerto** (e non del prezzo base).
4. L'assegno circolare non trasferibile, avente titolo di cauzione (e in conto prezzo dell'eventuale aggiudicazione), dovrà essere emesso all'ordine della Procedura Esecutiva con clausola “*non trasferibile*” e intestato: **“Procedura Esecutiva n. 94/2012”**.
5. Nel caso l'offerente *non* divenga aggiudicatario, l'assegno circolare non trasferibile dal medesimo presentato a cauzione sarà restituito immediatamente dopo la chiusura della vendita.
6. L'offerta, a norma dell'art. 571, secondo comma, c.p.c., *non sarà ritenuta efficace* se: **(i)** pervenuta oltre il termine sopra indicato, **(ii)** se inferiore al 75 per cento del prezzo determinato come base di vendita, o **(iii)** se non corredata da assegno circolare non trasferibile prestato a cauzione predisposto e presentato nei modi richiesti.
7. L'offerta corredata di tutti gli allegati e contenuta in una **busta chiusa priva di qualunque annotazione** e nella quale **dovrà essere inserito l'assegno circolare da versare a cauzione**, dovrà essere depositata presso lo Studio del Professionista Delegato alla vendita. Sull'esterno della busta, a norma dell'art. 571, u.c., c.p.c., saranno annotati (a cura del Professionista Delegato o di un suo incaricato), previa identificazione, le generalità della persona che materialmente provvede al deposito (che può essere anche persona diversa dall'offerente), il nome del Professionista Delegato, la data e l'ora del deposito e la data fissata per l'esame delle offerte (né numero o nome della procedura, né il bene o il lotto o i lotti per cui è stata fatta l'offerta o altro) deve essere apposta sull'esterno della busta. Nel caso in cui nella medesima esecuzione siano posti in vendita più lotti differenti tra loro, le offerte dovranno essere depositate in buste separate per ciascun lotto per il quale si intende partecipare alla gara.
8. L'offerta presentata è irrevocabile. L'offerente è tenuto a presentarsi alla data fissata per la vendita suindicata, salvo il caso in cui sia conferito, mediante procura speciale notarile, incarico a un procuratore legale di presentare l'offerta «per persona da nominare». In quest'ultimo caso, sarà il procuratore legale a presentarsi alla data fissata per la vendita. Qualora l'offerente (o il procuratore legale nel caso di cui sopra) non sia presente e l'offerta presentata sia l'unica per quell'immobile o per quel lotto, il bene sarà comunque aggiudicato all'offerente non presente.
9. Il giorno 23 gennaio 2026 alle ore 10,30 dinanzi al sottoscritto Professionista Delegato ed alla presenza degli offerenti si procederà all'apertura delle buste e all'esame delle offerte nonché all'eventuale aggiudicazione del bene:

(a) nel caso di presentazione di **un'unica offerta per il lotto in vendita**:

- se l'offerta è pari o superiore al 75 per cento del prezzo base di vendita sopra indicato, si procederà all'aggiudicazione all'unico offerente;
- se, tuttavia, l'unica offerta è inferiore al prezzo base e siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c., non si darà luogo all'aggiudicazione e il bene sarà assegnato al creditore istante in conformità a tale norma;

(b) nel caso di una **pluralità di offerte valide per lo stesso lotto** (è valida l'offerta al ribasso fino al limite del 25 per cento rispetto al prezzo base), si procederà, nella medesima seduta, subito dopo l'apertura delle buste, alla gara con rilanci verbali, in base alle seguenti regole:

— il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi, a seguito di rilanci abbia offerto il prezzo più alto, senza che, nel tempo di sessanta secondi dall'ultima e più alta offerta, vi siano stati ulteriori rilanci.

Di seguito si ricorda l'importo minimo dei rilanci effettuabili per ogni lotto in vendita:

- Lotto 1 Euro 2.000,00 (duemila/00);

— **se nessuno degli offerenti aderisce alla gara e si ritiene che non vi sia possibilità di conseguire un prezzo superiore con un nuovo tentativo di vendita**, il bene sarà aggiudicato al miglior offerente, considerando tale chi ha formulato l'offerta più alta; tuttavia:

- nel caso di offerte dello stesso valore, l'aggiudicazione avverrà a favore di colui che ha prestato la cauzione più alta;

- nel caso di offerte dello stesso valore e di cauzioni dello stesso importo, l'aggiudicazione avverrà a favore di colui che abbia indicato il più breve termine per il versamento del saldo prezzo, degli oneri, dei diritti e delle spese;

- nel caso di offerte dello stesso valore, di cauzioni dello stesso importo e di uno stesso termine previsto per il versamento del saldo prezzo, l'aggiudicazione avverrà a favore di chi ha depositato per primo l'offerta;

— nel caso in cui, tuttavia, il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima, così come il prezzo offerto all'esito della gara è inferiore al prezzo base e siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c., non si procederà all'aggiudicazione e il bene sarà assegnato al creditore istante in conformità a tale norma.

10. Non verranno, in ogni caso, prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara, qualunque sia il prezzo offerto.

DATA FISSATA PER LA VENDITA: 23 GENNAIO 2026 ORE 10,30

LUOGO DELLA VENDITA: STUDIO DEL PROFESSIONISTA DELEGATO ALLA VENDITA, DOTT: GABRIELE MARTELLUCCI, IN CORSO ITALIA N. 78-80 NEL COMUNE DI PIOMBINO (LI).

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. **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
Dott. Gabriele Martellucci

