

N. Fall. 43/2016



TRIBUNALE DI LIVORNO
ORDINANZA VENDITA IMMOBILIARE

Il Giudice Delegato Dott. Gianmarco Marinai

visto il programma di liquidazione e le relative integrazioni predisposte dal Curatore ed approvato dal Comitato dei Creditori;

vista la relazione depositata in atti il 27/10/2023 e l'integrazione peritale dell'esperto stimatore del 28/08/2024

ORDINA

la vendita al miglior offerente del seguente immobile di proprietà della fallita società per i lotti identificati nella perizia nei lotti 5, 6, 9, suddiviso in 4 sub lotti 9 A, 9B, 9C e 9D, 14 e 15 sito in Comune di Suvereto (LI), con modalità telematica asincrona alle condizioni indicate nel "Regolamento per la partecipazione alle aste immobiliari telematiche" (in seguito "**Regolamento**") e riportate nel VADEMECUM PER LA PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE NELLE VENDITE TELEMATICHE, (scaricabile al seguente link: http://www.tribunale.livorno.it/documentazione/D_14687.pdf) allegate sub A (ndr. sarà cura del curatore scaricare detti documenti ed allegarli sub A alla ordinanza), e di quelle indicate ai paragrafi successivi.

BENI OGGETTO DI VENDITA

LOTTO nr. 5

Ubicazione del bene: Comune di Suvereto (LI), limitrofa a Loc. Fontenuova.

Descrizione: il lotto 5 non era previsto all'interno della variante alla lottizzazione, esso, come numerazione è stato saltato. Per semplicità viene assegnato il n. 5 al terreno agricolo esterno all'area di lottizzazione ed avente numero di particella 643. Non essendo costruzioni e manufatti non sono presenti pratiche edilizie. La natura del luogo è quasi pianeggiante con giacitura minimamente acclive. Il lotto è recintato lungo la zona di lottizzazione Fontenuova ed il muro a retta in cemento armato costruito per delimitare i lotti 6, 7 ed 8 ne costituisce il confine ovest. Superficie catastale mq 2210. Il lotto non ha capacità edificatoria.

Identificazione catastale: Comune di Suvereto Fg 25 mappale 643, qualità Uliveto di classe 2, mq 2210 rd 6,85€ ra 5,14€. Tipo mappale del 17/05/2010 protocollo n. LI0064871 in atti dal 17/05/2010 presentato il 14/05/2010 (n.64871.1/2010).

Conformità catastale: conforme

Conformità urbanistica: l'esperto rileva che visto che non vi sono costruzioni e che la recinzione ed il muro di contenimento verso est rientra nella lottizzazione Fontenuova, lo scrivente ne dichiara la conformità urbanistica.

Regime Fiscale: Vendita soggetta ad I.V.A. secondo misura di legge.

Stato di possesso: l'immobile è libero.

Il bene immobile è analiticamente descritto nella relazione di stima redatta da Geom. Valerio Morelli e le sue integrazioni che risalgono al momento della stesura della stessa; alle stesse relazioni si rinvia anche per l'individuazione di eventuali oneri, vincoli e pesi, servitù attive o passive gravanti sugli immobili oggetto di vendita a qualsiasi titolo, anche di natura fiscale e urbanistica.

La relazione di stima, gli allegati planimetrici e fotografici ed eventuali altri documenti sono disponibili sul sito internet www.astetelematiche.it, www.astegiudiziarie.it,



www.tribunale.livorno.it nonché sul sito www.pvp.giustizia.it, e/o possono essere richiesti al Curatore.

PREZZO BASE DI OFFERTA

Il prezzo base di vendita dell'immobile è di euro 6.246,00 su un valore di stima di euro 6.574,75.

L'offerta minima ammissibile è pari al 75% del prezzo base.

CAUZIONE

Almeno pari al 10% del prezzo offerto esclusivamente tramite bonifico bancario sul cd. "conto corrente cauzioni" intestato al Tribunale di Livorno, il cui IBAN sarà indicato dal Curatore nell'avviso di vendita.

RILANCI

Nell'ipotesi di presentazione di più offerte valide il Curatore aprirà la gara telematica tra gli offerenti, i quali potranno effettuare rilanci attraverso la procedura telematica messa a disposizione dal gestore. In questo caso le offerte minime in aumento saranno pari ad Euro 1.000,00 per gli immobili con valore d'asta fino a Euro 50.000,00; ad Euro 2.000,00 per gli immobili con valore d'asta superiore a Euro 50.000,00, sino ad Euro 120.000,00; ad Euro 3.000,00 per gli immobili con valore d'asta superiore a Euro 120.000,00, sino ad Euro 200.000,00; ad Euro 5.000,00 per gli immobili con valore d'asta superiore ad euro 200.000,00 e sino ad euro 500.000,00; ad euro 10.000,00 per gli immobili con valore d'asta superiore ad euro 500.000,00.

LOTTO nr. 6

Ubicazione del bene: Comune di Suvereto (LI), Loc. Fontenuova.

Descrizione: Villa unifamiliare disposta su due livelli con garage e giardino esclusivo sui 4 lati. Edificata come struttura ma ancora allo stato grezzo. Nessun tipo di finitura è presente. L'immobile, da progetto, prevede la realizzazione di una abitazione su due livelli di mq 132,26 al piano superiore, mq 72,64 al piano inferiore per totali mq 205 circa e di un garage di mq 30 circa. Permesso a Costruire n. 28 del 29/10/2008 di cui pratica edilizia n. 107 del 2008, senza agibilità e senza fine lavori. Superficie catastale 540. Trattasi di un fabbricato monofamiliare articolato su due livelli di cui il piano seminterrato (descritto anche come piano terra sugli elaborati catastali) è destinato progettualmente ad abitazione e garage mentre al piano primo (descritto anche come piano primo sugli elaborati catastali) si svilupperà corpo principale del dell'abitazione.

Il perito nella relazione di stima evidenzia **una nota relativa a tutti i lotti**. Infatti per tutti i lotti l'oggetto di stima è stata la piena proprietà e gli immobili sono stati stimati come liberi. Per tutti i lotti in alienazione ad eccezione del lotto 5, esterno alla lottizzazione, viene compresa nella vendita la comproprietà delle particelle nn. 701, 702, 706, 711 e 717 del foglio 25, le quali, una volta completati i lavori di urbanizzazione e verde dovranno essere cedute al Comune di Suvereto. La vendita degli immobili si intende a corpo e non a misura e nelle condizioni in cui si è documentato lo stato dei luoghi durante i sopralluoghi, consultabile nelle fotografie allegate, di cui l'ultima documentazione fotografica è risalente al giugno 2024.

Si rimanda integralmente alla perizia per le precisioni alle previsioni urbanistiche ed alle opere di completamento delle urbanizzazioni e delle zone a verde.

Identificazione catastale: Comune di Suvereto Fg. 25 mappale 644, ente urbano di mq 540 Particella censita con Tipo mappale del 17/05/2010 protocollo n. LI0064871 in atti dal 17/05/2010 presentato il 14/05/2010 (n. 64871.1/2010). Si precisa che i mq catastali non corrispondono alla effettiva area del lotto che si aggira attorno a mq 1120. I due subalterni che compongono l'immobile che sono desunti dal progetto ad esso relativo sono 2, entrambi censiti in categoria F3. Il sub 601, che appare destinato ad abitazione al pt e p1 con corte esclusiva ed il 602, che appare destinato a garage al piano terra.

Conformità catastale: L'esperto precisa nella perizia estimativa che gli estratti di mappa e gli elaborati planimetrici delle unità immobiliari depositati presso l'ex agenzia del territorio sono catastalmente conformi. L'esperto, esaminate gli elaborati e visto che gli stessi risultano conformi allo stato di fatto dei beni specifica che, ai sensi e per gli effetti dell'art. 29, comma 1-bis della Legge 27 febbraio 1985 n. 52 come aggiunto dall'art. 19 del D.L. n. 78/2010 convertito con Legge 30 luglio 2010 n. 122, e come pre-



cisato dalla Circolare dell'Agenzia delle Entrate n. 2 del 09.07.2010, ritiene garantita la cosiddetta coerenza oggettiva delle planimetrie e risulta pertanto non obbligatorio presentare un nuovo elaborato planimetrico catastale. La presentazione delle planimetrie catastali dello stato di fatto dovrà però essere compiuto al momento del completamento dei lavori nelle varie U.I. in modo da aggiornare la situazione catastale al termine delle opere.

Conformità urbanistica: l'esperto evidenzia che per i lotti nn. 6, 9, 14, 15 e 18, visto lo stato dei lavori non completi e visto che dovranno obbligatoriamente essere presentate pratiche edilizie per i completamenti da eseguire e con la possibilità di trasmettere varianti in corso d'opera prima della fine dei lavori, visto che le strutture dovranno essere dotate di fine lavori strutturali e conseguenti collaudi, nonché dovranno essere dichiarate le conformità degli impianti, lo scrivente non ritiene di aver trovato particolari difformità durante le ispezioni che meritino segnalazione in quanto durante lo stato di "cantiere aperto" si possono verificare necessità di realizzazione o spostamento di vani di accesso in corso d'opera, come la presenza di ispezioni nei volumi interrati e le ispezioni negli scannafossi che senza la possibilità di accesso non sarebbero stati costruiti a regola d'arte. Tali opere all'interno dei lotti in corso di esecuzione per l'esperto non ne costituiscono difformità in quanto nella totalità dei lotti esaminati non sono state presentate fine lavori né agibilità e pertanto l'esperto ritiene che vi sia, allo stato attuale dei luoghi conformità edilizia. (..) .

Regime Fiscale: Vendita soggetta ad I.V.A. secondo misura di legge.

Stato di possesso: l'immobile è libero.

Il bene immobile è analiticamente descritto nella relazione di stima redatta da Geom. Valerio Morelli e le sue integrazioni che risalgono al momento della stesura della stessa; alle stesse relazioni si rinvia anche per l'individuazione di eventuali oneri, vincoli e pesi, servitù attive o passive gravanti sugli immobili oggetto di vendita a qualsiasi titolo, anche di natura fiscale e urbanistica.

La relazione di stima, gli allegati planimetrici e fotografici ed eventuali altri documenti sono disponibili sul sito internet www.astetelematiche.it, www.astegiudiziarie.it, www.tribunale.livorno.it nonché sul sito www.pvp.giustizia.it, e/o possono essere richiesti al Curatore.

PREZZO BASE DI OFFERTA

Il prezzo base di vendita dell'immobile è di euro 152.809,00 su un valore di stima di euro 179.776,00.

L'offerta minima ammissibile è pari al 75% del prezzo base.

CAUZIONE

Almeno pari al 10% del prezzo offerto esclusivamente tramite bonifico bancario sul cd. "conto corrente cauzioni" intestato al Tribunale di Livorno, il cui IBAN sarà indicato dal Curatore nell'avviso di vendita.

RILANCI

Nell'ipotesi di presentazione di più offerte valide il Curatore aprirà la gara telematica tra gli offerenti, i quali potranno effettuare rilanci attraverso la procedura telematica messa a disposizione dal gestore. In questo caso le offerte minime in aumento saranno pari ad Euro 1.000,00 per gli immobili con valore d'asta fino a Euro 50.000,00; ad Euro 2.000,00 per gli immobili con valore d'asta superiore a Euro 50.000,00, sino ad Euro 120.000,00; ad Euro 3.000,00 per gli immobili con valore d'asta superiore a Euro 120.000,00, sino ad Euro 200.000,00; ad Euro 5.000,00 per gli immobili con valore d'asta superiore ad euro 200.000,00 e sino ad euro 500.000,00; ad euro 10.000,00 per gli immobili con valore d'asta superiore ad euro 500.000,00.

LOTTO nr. 9A

Ubicazione del bene: Comune di Suvereto (LI), Loc. Fontenuova.

Descrizione: Il lotto 9A fa parte della riclassificazione del lotto 9 della perizia in quanto facente parte di un piccolo condominio edificato come struttura completa ma ancora allo stato grezzo ancora prive delle scale in CA di collegamento fra piano terra ed i due appartamenti in costruzione al piano primo.



L'edificio si compone di 4 appartamenti, due al piano primo e due al piano secondo e 4 garage al piano terra. Permesso a costruire 2 del 06.03.2010 di cui pratica edilizia n. 140 del 2009 senza fine lavori e senza agibilità.

Il lotto 9A è costituito in un garage in costruzione al piano terra ed un appartamento in costruzione al piano secondo. Gli immobili sono al grezzo. Nessun tipo di finitura è presente ad eccezione di parte delle soglie in marmo. L'appartamento misura mq lordi 73.175 mentre il garage che è il primo da sinistra misura mq 20.95 con locale interrato di mq 13.77. per un totale di circa 108 mq.

Il perito nella relazione di stima evidenzia **una nota relativa a tutti i lotti**. Infatti per tutti i lotti (ad eccezione del lotto 5 non oggetto della presente) l'oggetto di stima è stata la piena proprietà e gli immobili sono stati stimati come liberi. Per tutti i lotti in alienazione ad eccezione del lotto 5, esterno alla lottizzazione, viene compresa nella vendita la comproprietà delle particelle nn. 701, 702, 706, 711 e 717 del foglio 25, le quali, una volta completati i lavori di urbanizzazione e verde dovranno essere cedute al Comune di Suvereto. La vendita degli immobili si intende a corpo e non a misura e nelle condizioni in cui si è documentato lo stato dei luoghi durante i sopralluoghi, consultabile nelle fotografie allegate, di cui l'ultima documentazione fotografica è risalente al giugno 2024.

Si rimanda integralmente alla perizia per le precisioni alle previsioni urbanistiche ed alle opere di completamento delle urbanizzazioni e delle zone a verde.

Identificazione catastale: Foglio 25 mappale 714 sub 601 categoria F3 (costruendo garage al piano terra) e sub 607 categoria F3 (costruendo appartamento al piano secondo). L'appartamento come da tavole progettuali si trova al piano secondo, alla sinistra del fabbricato guardando la facciata principale da via Unità d'Italia. L'appartamento misura mq lordi 73.175 mentre il garage che è il primo da sinistra misura mq 20.95 con locale interrato di mq 13.77.

Conformità catastale: L'esperto precisa nella perizia estimativa che gli estratti di mappa e gli elaborati planimetrici delle unità immobiliari depositati presso l'ex agenzia del territorio sono catastalmente conformi. L'esperto, esaminate gli elaborati e visto che gli stessi risultano conformi allo stato di fatto dei beni specifica che, ai sensi e per gli effetti dell'art. 29, comma 1-bis della Legge 27 febbraio 1985 n. 52 come aggiunto dall'art. 19 del D.L. n. 78/2010 convertito con Legge 30 luglio 2010 n. 122, e come precisato dalla Circolare dell'Agenzia delle Entrate n. 2 del 09.07.2010, ritiene garantita la cosiddetta coerenza oggettiva delle planimetrie e risulta pertanto non obbligatorio presentare un nuovo elaborato planimetrico catastale. La presentazione delle planimetrie catastali dello stato di fatto dovrà però essere compiuto al momento del completamento dei lavori nelle varie U.I. in modo da aggiornare la situazione catastale al termine delle opere.

Conformità urbanistica: l'esperto evidenzia che per i lotti nn. 6, 9, 14, 15 e 18, visto lo stato dei lavori non completi e visto che dovranno obbligatoriamente essere presentate pratiche edilizie per i completamenti da eseguire e con la possibilità di trasmettere varianti in corso d'opera prima della fine dei lavori, visto che le strutture dovranno essere dotate di fine lavori strutturali e conseguenti collaudi, nonché dovranno essere dichiarate le conformità degli impianti, lo scrivente non ritiene di aver trovato particolari difformità durante le ispezioni che meritino segnalazione in quanto durante lo stato di "cantiere aperto" si possono verificare necessità di realizzazione o spostamento di vani di accesso in corso d'opera, come la presenza di ispezioni nei volumi interrati e le ispezioni negli scannafossi che senza la possibilità di accesso non sarebbero stati costruiti a regola d'arte. Tali opere all'interno dei lotti in corso di esecuzione per l'esperto non ne costituiscono difformità in quanto nella totalità dei lotti esaminati non sono state presentate fine lavori né agibilità e pertanto l'esperto ritiene che vi sia, allo stato attuale dei luoghi conformità edilizia. (..) .

Regime Fiscale: Vendita soggetta ad I.V.A. secondo misura di legge.

Stato di possesso: l'immobile è libero.

Il bene immobile è analiticamente descritto nella relazione di stima redatta da Geom. Valerio Morelli e le sue integrazioni che risalgono al momento della stesura della stessa; alle stesse relazioni si rinvia anche per l'individuazione di eventuali oneri, vincoli e pesi, servitù attive o passive gravanti sugli immobili oggetto di vendita a qualsiasi titolo, anche di natura fiscale e urbanistica.



La relazione di stima, gli allegati planimetrici e fotografici ed eventuali altri documenti sono disponibili sul sito internet www.astetelematiche.it, www.astegiudiziarie.it, www.tribunale.livorno.it nonché sul sito www.pvp.giustizia.it, e/o possono essere richiesti al Curatore.

PREZZO BASE DI OFFERTA

Il prezzo base di vendita dell'immobile è di euro 70.227,00 su un valore di stima di euro 82.620,00.

L'offerta minima ammissibile è pari al 75% del prezzo base.

CAUZIONE

Almeno pari al 10% del prezzo offerto esclusivamente tramite bonifico bancario sul cd. "conto corrente cauzioni" intestato al Tribunale di Livorno, il cui IBAN sarà indicato dal Curatore nell'avviso di vendita.

RILANCI

Nell'ipotesi di presentazione di più offerte valide il Curatore aprirà la gara telematica tra gli offerenti, i quali potranno effettuare rilanci attraverso la procedura telematica messa a disposizione dal gestore. In questo caso le offerte minime in aumento saranno pari ad Euro 1.000,00 per gli immobili con valore d'asta fino a Euro 50.000,00; ad Euro 2.000,00 per gli immobili con valore d'asta superiore a Euro 50.000,00, sino ad Euro 120.000,00; ad Euro 3.000,00 per gli immobili con valore d'asta superiore a Euro 120.000,00, sino ad Euro 200.000,00; ad Euro 5.000,00 per gli immobili con valore d'asta superiore ad euro 200.000,00 e sino ad euro 500.000,00; ad euro 10.000,00 per gli immobili con valore d'asta superiore ad euro 500.000,00.

LOTTO nr. 9B

Ubicazione del bene: Comune di Suvereto (LI), Loc. Fontenuova.

Descrizione: Il lotto 9B fa parte della riclassificazione del lotto 9 della perizia in quanto facente parte di un piccolo condominio edificato come struttura completa ma ancora allo stato grezzo ancora prive delle scale in CA di collegamento fra piano terra ed i due appartamenti in costruzione al piano primo. L'edificio si compone di 4 appartamenti, due al piano primo e due al piano secondo e 4 garage al piano terra. Permesso a costruire 2 del 06.03.2010 di cui pratica edilizia n. 140 del 2009 senza fine lavori e senza agibilità.

Il lotto 9B è costituito in un garage in costruzione al piano terra ed un appartamento in costruzione al piano primo. Gli immobili sono al grezzo. Nessun tipo di finitura è presente ad eccezione di parte delle soglie in marmo. L'appartamento misura mq lordi 73.175 mentre il garage che è il secondo da sinistra misura mq 21.28 con locale interrato di mq 5,74. Per un totale di circa mq 100.

Il perito nella relazione di stima evidenzia **una nota relativa a tutti i lotti**. Infatti per tutti i lotti. (ad eccezione del lotto 5 non oggetto della presente) l'oggetto di stima è stata la piena proprietà e gli immobili sono stati stimati come liberi. Per tutti i lotti in alienazione ad eccezione del lotto 5, esterno alla lottizzazione, viene compresa nella vendita la comproprietà delle particelle nn. 701, 702, 706, 711 e 717 del foglio 25, le quali, una volta completati i lavori di urbanizzazione e verde dovranno essere cedute al Comune di Suvereto. La vendita degli immobili si intende a corpo e non a misura e nelle condizioni in cui si è documentato lo stato dei luoghi durante i sopralluoghi, consultabile nelle fotografie allegate, di cui l'ultima documentazione fotografica è risalente al giugno 2024.

Si rimanda integralmente alla perizia per le precisioni alle previsioni urbanistiche ed alle opere di completamento delle urbanizzazioni e delle zone a verde.

Identificazione catastale: Foglio 25 mappale 714 sub 602 categoria F3 (costruendo garage al piano terra) e sub 605 categoria F3 (costruendo appartamento al piano primo). L'appartamento come da tavole progettuali si trova al piano primo, alla sinistra del fabbricato guardando la facciata principale da via Unità d'Italia.



Conformità catastale: L'esperto precisa nella perizia estimativa che gli estratti di mappa e gli elaborati planimetrici delle unità immobiliari depositati presso l'ex agenzia del territorio sono catastalmente conformi. L'esperto, esaminate gli elaborati e visto che gli stessi risultano conformi allo stato di fatto dei beni specifica che, ai sensi e per gli effetti dell'art. 29, comma 1-bis della Legge 27 febbraio 1985 n. 52 come aggiunto dall'art. 19 del D.L. n. 78/2010 convertito con Legge 30 luglio 2010 n. 122, e come precisato dalla Circolare dell'Agenzia delle Entrate n. 2 del 09.07.2010, ritiene garantita la cosiddetta coerenza oggettiva delle planimetrie e risulta pertanto non obbligatorio presentare un nuovo elaborato planimetrico catastale. La presentazione delle planimetrie catastali dello stato di fatto dovrà però essere compiuto al momento del completamento dei lavori nelle varie U.I. in modo da aggiornare la situazione catastale al termine delle opere.

Conformità urbanistica: l'esperto evidenzia che per i lotti nn. 6, 9, 14, 15 e 18, visto lo stato dei lavori non completi e visto che dovranno obbligatoriamente essere presentate pratiche edilizie per i completamenti da eseguire e con la possibilità di trasmettere varianti in corso d'opera prima della fine dei lavori, visto che le strutture dovranno essere dotate di fine lavori strutturali e conseguenti collaudi, nonché dovranno essere dichiarate le conformità degli impianti, lo scrivente non ritiene di aver trovato particolari difformità durante le ispezioni che meritino segnalazione in quanto durante lo stato di "cantiere aperto" si possono verificare necessità di realizzazione o spostamento di vani di accesso in corso d'opera, come la presenza di ispezioni nei volumi interrati e le ispezioni negli scannafossi che senza la possibilità di accesso non sarebbero stati costruiti a regola d'arte. Tali opere all'interno dei lotti in corso di esecuzione per l'esperto non ne costituiscono difformità in quanto nella totalità dei lotti esaminati non sono state presentate fine lavori né agibilità e pertanto l'esperto ritiene che vi sia, allo stato attuale dei luoghi conformità edilizia. (..) .

Regime Fiscale: Vendita soggetta ad I.V.A. secondo misura di legge.

Stato di possesso: l'immobile è libero.

Il bene immobile è analiticamente descritto nella relazione di stima redatta da Geom. Valerio Morelli e le sue integrazioni che risalgono al momento della stesura della stessa; alle stesse relazioni si rinvia anche per l'individuazione di eventuali oneri, vincoli e pesi, servitù attive o passive gravanti sugli immobili oggetto di vendita a qualsiasi titolo, anche di natura fiscale e urbanistica.

La relazione di stima, gli allegati planimetrici e fotografici ed eventuali altri documenti sono disponibili sul sito internet www.astetelematiche.it, www.astegiudiziarie.it, www.tribunale.livorno.it nonché sul sito www.pvp.giustizia.it, e/o possono essere richiesti al Curatore.

PREZZO BASE DI OFFERTA

Il prezzo base di vendita dell'immobile è di euro 63.941,00 su un valore di stima di euro 75.225,00.

L'offerta minima ammissibile è pari al 75% del prezzo base.

CAUZIONE

Almeno pari al 10% del prezzo offerto esclusivamente tramite bonifico bancario sul cd. "conto correnti cauzioni" intestato al Tribunale di Livorno, il cui IBAN sarà indicato dal Curatore nell'avviso di vendita.

RILANCI

Nell'ipotesi di presentazione di più offerte valide il Curatore aprirà la gara telematica tra gli offerenti, i quali potranno effettuare rilanci attraverso la procedura telematica messa a disposizione dal gestore. In questo caso le offerte minime in aumento saranno pari ad Euro 1.000,00 per gli immobili con valore d'asta fino a Euro 50.000,00; ad Euro 2.000,00 per gli immobili con valore d'asta superiore a Euro 50.000,00, sino ad Euro 120.000,00; ad Euro 3.000,00 per gli immobili con valore d'asta superiore a Euro 120.000,00, sino ad Euro 200.000,00; ad Euro 5.000,00 per gli immobili con valore d'asta superiore ad euro 200.000,00 e sino ad euro 500.000,00; ad euro 10.000,00 per gli immobili con valore d'asta superiore ad euro 500.000,00.



LOTTO nr. 9C

Ubicazione del bene: Comune di Suvereto (LI), Loc. Fontenuova.

Descrizione: Il lotto 9C fa parte della riclassificazione del lotto 9 della perizia in quanto facente parte di un piccolo condominio edificato come struttura completa ma ancora allo stato grezzo ancora prive delle scale in CA di collegamento fra piano terra ed i due appartamenti in costruzione al piano primo. L'edificio si compone di 4 appartamenti, due al piano primo e due al piano secondo e 4 garage al piano terra. Permesso a costruire 2 del 06.03.2010 di cui pratica edilizia n. 140 del 2009 senza fine lavori e senza agibilità.

Il lotto 9C è costituito in un garage in costruzione al piano terra ed un appartamento in costruzione al piano secondo. Gli immobili sono al grezzo. Nessun tipo di finitura è presente ad eccezione di parte delle soglie in marmo. L'appartamento misura mq lordi 75.57 mentre il garage che è il terzo da sinistra misura mq 20.95 con locale interrato di mq 13.77. per un totale di circa mq 110.

Il perito nella relazione di stima evidenzia che **una nota relativa a tutti i lotti**. Infatti per tutti i lotti (ad eccezione del lotto 5 non oggetto della presente) l'oggetto di stima è stata la piena proprietà e gli immobili sono stati stimati come liberi. Per tutti i lotti in alienazione ad eccezione del lotto 5, esterno alla lottizzazione, viene compresa nella vendita la comproprietà delle particelle nn. 701, 702, 706, 711 e 717 del foglio 25, le quali, una volta completati i lavori di urbanizzazione e verde dovranno essere cedute al Comune di Suvereto. La vendita degli immobili si intende a corpo e non a misura e nelle condizioni in cui si è documentato lo stato dei luoghi durante i sopralluoghi, consultabile nelle fotografie allegate, di cui l'ultima documentazione fotografica è risalente al giugno 2024.

Si rimanda integralmente alla perizia per le precisioni alle previsioni urbanistiche ed alle opere di completamento delle urbanizzazioni e delle zone a verde.

Identificazione catastale: Foglio 25 mappale 714 sub 603 categoria F3 (costruendo garage al piano terra) e sub 608 categoria F3 (costruendo appartamento al piano secondo). L'appartamento come da tavole progettuali si trova al piano secondo, alla destra del fabbricato guardando la facciata principale da via Unità d'Italia. L'appartamento misura mq lordi 75.57 mentre il garage che è il terzo da sinistra misura mq 20.95 con locale interrato di mq 13.77.

Conformità catastale: L'esperto precisa nella perizia estimativa che gli estratti di mappa e gli elaborati planimetrici delle unità immobiliari depositati presso l'ex agenzia del territorio sono catastalmente conformi. L'esperto, esaminate gli elaborati e visto che gli stessi risultano conformi allo stato di fatto dei beni specifica che, ai sensi e per gli effetti dell'art. 29, comma 1-bis della Legge 27 febbraio 1985 n. 52 come aggiunto dall'art. 19 del D.L. n. 78/2010 convertito con Legge 30 luglio 2010 n. 122, e come precisato dalla Circolare dell'Agenzia delle Entrate n. 2 del 09.07.2010, ritiene garantita la cosiddetta coerenza oggettiva delle planimetrie e risulta pertanto non obbligatorio presentare un nuovo elaborato planimetrico catastale. La presentazione delle planimetrie catastali dello stato di fatto dovrà però essere compiuto al momento del completamento dei lavori nelle varie U.I. in modo da aggiornare la situazione catastale al termine delle opere.

Conformità urbanistica: l'esperto evidenzia che per i lotti nn. 6, 9, 14, 15 e 18, visto lo stato dei lavori non completi e visto che dovranno obbligatoriamente essere presentate pratiche edilizie per i completamenti da eseguire e con la possibilità di trasmettere varianti in corso d'opera prima della fine dei lavori, visto che le strutture dovranno essere dotate di fine lavori strutturali e conseguenti collaudi, nonché dovranno essere dichiarate le conformità degli impianti, lo scrivente non ritiene di aver trovato particolari difformità durante le ispezioni che meritino segnalazione in quanto durante lo stato di "cantiere aperto" si possono verificare necessità di realizzazione o spostamento di vani di accesso in corso d'opera, come la presenza di ispezioni nei volumi interrati e le ispezioni negli scannafossi che senza la possibilità di accesso non sarebbero stati costruiti a regola d'arte. Tali opere all'interno dei lotti in corso di esecuzione per l'esperto non ne costituiscono difformità in quanto nella totalità dei lotti esaminati non sono state presentate fine lavori né agibilità e pertanto l'esperto ritiene che vi sia, allo stato attuale dei luoghi conformità edilizia. (..) .

Regime Fiscale: Vendita soggetta ad I.V.A. secondo misura di legge.

Stato di possesso: l'immobile è libero.



Il bene immobile è analiticamente descritto nella relazione di stima redatta da Geom. Valerio Morelli e le sue integrazioni che risalgono al momento della stesura della stessa; alle stesse relazioni si rinvia anche per l'individuazione di eventuali oneri, vincoli e pesi, servitù attive o passive gravanti sugli immobili oggetto di vendita a qualsiasi titolo, anche di natura fiscale e urbanistica.

La relazione di stima, gli allegati planimetrici e fotografici ed eventuali altri documenti sono disponibili sul sito internet www.astetelematiche.it, www.astegiudiziarie.it, www.tribunale.livorno.it nonché sul sito www.pvp.giustizia.it, e/o possono essere richiesti al Curatore.

PREZZO BASE DI OFFERTA

Il prezzo base di vendita dell'immobile è di euro 71.528,00 su un valore di stima di euro 84.150,00.

L'offerta minima ammissibile è pari al 75% del prezzo base.

CAUZIONE

Almeno pari al 10% del prezzo offerto esclusivamente tramite bonifico bancario sul cd. "conto corrente cauzioni" intestato al Tribunale di Livorno, il cui IBAN sarà indicato dal Curatore nell'avviso di vendita.

RILANCI

Nell'ipotesi di presentazione di più offerte valide il Curatore aprirà la gara telematica tra gli offerenti, i quali potranno effettuare rilanci attraverso la procedura telematica messa a disposizione dal gestore. In questo caso le offerte minime in aumento saranno pari ad Euro 1.000,00 per gli immobili con valore d'asta fino a Euro 50.000,00; ad Euro 2.000,00 per gli immobili con valore d'asta superiore a Euro 50.000,00, sino ad Euro 120.000,00; ad Euro 3.000,00 per gli immobili con valore d'asta superiore a Euro 120.000,00, sino ad Euro 200.000,00; ad Euro 5.000,00 per gli immobili con valore d'asta superiore ad euro 200.000,00 e sino ad euro 500.000,00; ad euro 10.000,00 per gli immobili con valore d'asta superiore ad euro 500.000,00.

LOTTO nr. 9D

Ubicazione del bene: Comune di Suvereto (LI), Loc. Fontenuova.

Descrizione: Il lotto 9D fa parte della riclassificazione del lotto 9 della perizia in quanto facente parte di un piccolo condominio edificato come struttura completa ma ancora allo stato grezzo ancora prive delle scale in CA di collegamento fra piano terra ed i due appartamenti in costruzione al piano primo. L'edificio si compone di 4 appartamenti, due al piano primo e due al piano secondo e 4 garage al piano terra. Permesso a costruire 2 del 06.03.2010 di cui pratica edilizia n. 140 del 2009 senza fine lavori e senza agibilità.

Il lotto 9D è costituito in un garage in costruzione al piano terra ed un appartamento in costruzione al piano primo. Gli immobili sono al grezzo. Nessun tipo di finitura è presente ad eccezione di parte delle soglie in marmo. L'appartamento misura mq lordi 75.57 mentre il garage che è il terzo da sinistra misura mq 20.95 con locale interrato di mq 13.77. per un totale di circa mq 110.

Il perito nella relazione di stima evidenzia **una nota relativa a tutti i lotti**. Infatti per tutti i lotti. (ad eccezione del lotto 5 non oggetto della presente) l'oggetto di stima è stata la piena proprietà e gli immobili sono stati stimati come liberi. Per tutti i lotti in alienazione ad eccezione del lotto 5, esterno alla lottizzazione, viene compresa nella vendita la comproprietà delle particelle nn. 701, 702, 706, 711 e 717 del foglio 25, le quali, una volta completati i lavori di urbanizzazione e verde dovranno essere cedute al Comune di Suvereto. La vendita degli immobili si intende a corpo e non a misura e nelle condizioni in cui si è documentato lo stato dei luoghi durante i sopralluoghi, consultabile nelle fotografie allegate, di cui l'ultima documentazione fotografica è risalente al giugno 2024.

Si rimanda integralmente alla perizia per le precisioni alle previsioni urbanistiche ed alle opere di completamento delle urbanizzazioni e delle zone a verde.

Identificazione catastale: Foglio 25 mappale 714 sub 604 categoria F3 (costruendo garage al piano terra) e sub 606 categoria F3 (costruendo appartamento al piano primo). L'appartamento come da tavole progettuali si trova al piano primo, alla destra del fabbricato guardando la facciata principale da via



Unità d'Italia. L'appartamento misura mq lordi 75.175 mentre il garage che è il quarto da sinistra misura mq 21.28 con locale interrato di mq 5,74.

Conformità catastale: L'esperto precisa nella perizia estimativa che gli estratti di mappa e gli elaborati planimetrici delle unità immobiliari depositati presso l'ex agenzia del territorio sono catastalmente conformi. L'esperto, esaminate gli elaborati e visto che gli stessi risultano conformi allo stato di fatto dei beni specifica che, ai sensi e per gli effetti dell'art. 29, comma 1-bis della Legge 27 febbraio 1985 n. 52 come aggiunto dall'art. 19 del D.L. n. 78/2010 convertito con Legge 30 luglio 2010 n. 122, e come precisato dalla Circolare dell'Agenzia delle Entrate n. 2 del 09.07.2010, ritiene garantita la cosiddetta coerenza oggettiva delle planimetrie e risulta pertanto non obbligatorio presentare un nuovo elaborato planimetrico catastale. La presentazione delle planimetrie catastali dello stato di fatto dovrà però essere compiuto al momento del completamento dei lavori nelle varie U.I. in modo da aggiornare la situazione catastale al termine delle opere.

Conformità urbanistica: l'esperto evidenzia che per i lotti nn. 6, 9, 14, 15 e 18, visto lo stato dei lavori non completi e visto che dovranno obbligatoriamente essere presentate pratiche edilizie per i completamenti da eseguire e con la possibilità di trasmettere varianti in corso d'opera prima della fine dei lavori, visto che le strutture dovranno essere dotate di fine lavori strutturali e conseguenti collaudi, nonché dovranno essere dichiarate le conformità degli impianti, lo scrivente non ritiene di aver trovato particolari difformità durante le ispezioni che meritino segnalazione in quanto durante lo stato di "cantiere aperto" si possono verificare necessità di realizzazione o spostamento di vani di accesso in corso d'opera, come la presenza di ispezioni nei volumi interrati e le ispezioni negli scannafossi che senza la possibilità di accesso non sarebbero stati costruiti a regola d'arte. Tali opere all'interno dei lotti in corso di esecuzione per l'esperto non ne costituiscono difformità in quanto nella totalità dei lotti esaminati non sono state presentate fine lavori né agibilità e pertanto l'esperto ritiene che vi sia, allo stato attuale dei luoghi conformità edilizia. (..) .

Regime Fiscale: Vendita soggetta ad I.V.A. secondo misura di legge.

Stato di possesso: l'immobile è libero.

Il bene immobile è analiticamente descritto nella relazione di stima redatta da Geom. Valerio Morelli e le sue integrazioni che risalgono al momento della stesura della stessa; alle stesse relazioni si rinvia anche per l'individuazione di eventuali oneri, vincoli e pesi, servitù attive o passive gravanti sugli immobili oggetto di vendita a qualsiasi titolo, anche di natura fiscale e urbanistica.

La relazione di stima, gli allegati planimetrici e fotografici ed eventuali altri documenti sono disponibili sul sito internet www.astetelematiche.it, www.astegiudiziarie.it, www.tribunale.livorno.it nonché sul sito www.pvp.giustizia.it, e/o possono essere richiesti al Curatore.

PREZZO BASE DI OFFERTA

Il prezzo base di vendita dell'immobile è di euro 65.242,00 su un valore di stima di euro 76.755,00

L'offerta minima ammissibile è pari al 75% del prezzo base.

CAUZIONE

Almeno pari al 10% del prezzo offerto esclusivamente tramite bonifico bancario sul cd. "conto corrente cauzioni" intestato al Tribunale di Livorno, il cui IBAN sarà indicato dal Curatore nell'avviso di vendita.

RILANCI

Nell'ipotesi di presentazione di più offerte valide il Curatore aprirà la gara telematica tra gli offerenti, i quali potranno effettuare rilanci attraverso la procedura telematica messa a disposizione dal gestore. In questo caso le offerte minime in aumento saranno pari ad Euro 1.000,00 per gli immobili con valore d'asta fino a Euro 50.000,00; ad Euro 2.000,00 per gli immobili con valore d'asta superiore a Euro 50.000,00, sino ad Euro 120.000,00; ad Euro 3.000,00 per gli immobili con valore d'asta superiore a Euro 120.000,00, sino ad Euro 200.000,00; ad Euro 5.000,00 per gli immobili con valore d'asta superiore ad euro 200.000,00 e sino ad euro 500.000,00; ad euro 10.000,00 per gli immobili con valore d'asta superiore ad euro 500.000,00.



LOTTO nr. 14

Ubicazione del bene: Comune di Suvereto (LI), Loc. Fontenuova.

Descrizione: villino unifamiliare con garage e giardino esclusivo su 4 lati. Lotto edificato in cui sono state realizzate parte delle finiture ma rimasto parzialmente da completare; non è presente agibilità né fine lavori. Lo stato dei luoghi secondo lo stimatore ha raggiunto un completamento dell'85% rispetto allo stato finito. Permesso a costruire n. 03 del 22/01/2008 pratica edilizia 8397/07 del 21/09/2007 senza fine lavori ed agibilità. Superficie catastale del lotto mq 555. L'immobile, da progetto, prevede la realizzazione di una abitazione su due livelli di mq 93,57 al piano terra, mq 30,24 al piano primo per totali mq 123,81 circa e di un garage di mq 34,65 con sottostante interrato di mq 27,90. È stato previsto un porticato da 18,67 ed un pergolato di mq 13,20.

Il lotto in esame è il secondo sul lato sinistro entrando nell'area di lottizzazione

Il perito nella relazione di stima evidenzia **una nota relativa a tutti i lotti**. Infatti per tutti i lotti l'oggetto di stima è stata la piena proprietà e gli immobili sono stati stimati come liberi. Per tutti i lotti in alienazione ad eccezione del lotto 5, esterno alla lottizzazione, viene compresa nella vendita la proprietà delle particelle nn. 701, 702, 706, 711 e 717 del foglio 25, le quali, una volta completati i lavori di urbanizzazione e verde dovranno essere cedute al Comune di Suvereto. La vendita degli immobili si intende a corpo e non a misura e nelle condizioni in cui si è documentato lo stato dei luoghi durante i sopralluoghi, consultabile nelle fotografie allegate, di cui l'ultima documentazione fotografica è risalente al giugno 2024.

Si rimanda integralmente alla perizia per le precisioni alle previsioni urbanistiche ed alle opere di completamento delle urbanizzazioni e delle zone a verde.

Identificazione catastale: Comune di Suvereto Fg 25 mappale 642, ente urbano di mq 555. Particella censita con Tipo mappale del 17/05/2010 protocollo n. LI0064871 in atti dal 17/05/2010 presentato il 14/05/2010 (n.64871.1/2010). I due subalterni che compongono l'immobile che sono desunti dal progetto ad esso relativo sono 2, entrambi censiti in categoria F3. Il sub 601, che appare destinato ad abitazione al pt e p1 con corte esclusiva ed il 602, destinato a garage al piano terra e locali seminterrati.

Conformità catastale: L'esperto precisa nella perizia estimativa che gli estratti di mappa e gli elaborati planimetrici delle unità immobiliari depositati presso l'ex agenzia del territorio sono catastalmente conformi. L'esperto, esaminate gli elaborati e visto che gli stessi risultano conformi allo stato di fatto dei beni specifica che, ai sensi e per gli effetti dell'art. 29, comma 1-bis della Legge 27 febbraio 1985 n. 52 come aggiunto dall'art. 19 del D.L. n. 78/2010 convertito con Legge 30 luglio 2010 n. 122, e come precisato dalla Circolare dell'Agenzia delle Entrate n. 2 del 09.07.2010, ritiene garantita la cosiddetta coerenza oggettiva delle planimetrie e risulta pertanto non obbligatorio presentare un nuovo elaborato planimetrico catastale. La presentazione delle planimetrie catastali dello stato di fatto dovrà però essere compiuto al momento del completamento dei lavori nelle varie U.I. in modo da aggiornare la situazione catastale al termine delle opere.

Conformità urbanistica: l'esperto evidenzia che per i lotti nn. 6, 9, 14, 15 e 18, visto lo stato dei lavori non completi e visto che dovranno obbligatoriamente essere presentate pratiche edilizie per i completamenti da eseguire e con la possibilità di trasmettere varianti in corso d'opera prima della fine dei lavori, visto che le strutture dovranno essere dotate di fine lavori strutturali e conseguenti collaudi, nonché dovranno essere dichiarate le conformità degli impianti, lo scrivente non ritiene di aver trovato particolari difformità durante le ispezioni che meritino segnalazione in quanto durante lo stato di "cantier aperto" si possono verificare necessità di realizzazione o spostamento di vani di accesso in corso d'opera, come la presenza di ispezioni nei volumi interrati e le ispezioni negli scannafossi che senza la possibilità di accesso non sarebbero stati costruiti a regola d'arte. Tali opere all'interno dei lotti in corso di esecuzione per l'esperto non ne costituiscono difformità in quanto nella totalità dei lotti esaminati non sono state presentate fine lavori né agibilità e pertanto l'esperto ritiene che vi sia, allo stato attuale dei luoghi conformità edilizia. (..) .

Regime Fiscale: Vendita soggetta ad I.V.A. secondo misura di legge.

Stato di possesso: l'immobile è libero.



Il bene immobile è analiticamente descritto nella relazione di stima redatta da Geom. Valerio Morelli e le sue integrazioni che risalgono al momento della stesura della stessa; alle stesse relazioni si rinvia anche per l'individuazione di eventuali oneri, vincoli e pesi, servitù attive o passive gravanti sugli immobili oggetto di vendita a qualsiasi titolo, anche di natura fiscale e urbanistica.

La relazione di stima, gli allegati planimetrici e fotografici ed eventuali altri documenti sono disponibili sul sito internet www.astetelematiche.it, www.astegiudiziarie.it, www.tribunale.livorno.it nonché sul sito www.pvp.giustizia.it, e/o possono essere richiesti al Curatore.

PREZZO BASE DI OFFERTA

Il prezzo base di vendita dell'immobile è di euro 232.520,00 su un valore di stima di euro 273.553,00. L'offerta minima ammissibile è pari al 75% del prezzo base.

CAUZIONE

Almeno pari al 10% del prezzo offerto esclusivamente tramite bonifico bancario sul cd. "conto corrente cauzioni" intestato al Tribunale di Livorno, il cui IBAN sarà indicato dal Curatore nell'avviso di vendita.

RILANCI

Nell'ipotesi di presentazione di più offerte valide il Curatore aprirà la gara telematica tra gli offerenti, i quali potranno effettuare rilanci attraverso la procedura telematica messa a disposizione dal gestore. In questo caso le offerte minime in aumento saranno pari ad Euro 1.000,00 per gli immobili con valore d'asta fino a Euro 50.000,00; ad Euro 2.000,00 per gli immobili con valore d'asta superiore a Euro 50.000,00, sino ad Euro 120.000,00; ad Euro 3.000,00 per gli immobili con valore d'asta superiore a Euro 120.000,00, sino ad Euro 200.000,00; ad Euro 5.000,00 per gli immobili con valore d'asta superiore ad euro 200.000,00 e sino ad euro 500.000,00; ad euro 10.000,00 per gli immobili con valore d'asta superiore ad euro 500.000,00.

LOTTO nr. 15

Ubicazione del bene: Comune di Suvereto (LI), Loc. Fontenuova.

Descrizione: villino unifamiliare con garage giardino esclusivo su 4 lati. Lotto edificato in cui sono state realizzate parte delle finiture ma rimasto parzialmente da completare. Permesso a costruire n. 6 del 23.06/2009 pratica edilizia n. 153/2007 senza fine lavori e senza agibilità. Superficie catastale del lotto mq 560. L'immobile, da progetto, prevede la realizzazione di una abitazione su due livelli di mq 92,80 al piano terra, mq 30,24 al piano primo per totali mq 123,20 circa e di un garage di mq 34,59 circa con sottostante interrato di mq 27,90 circa. È stato previsto un porticato da 18,56 ed un pergolato di mq 17,55.

Il lotto in esame è il primo sul lato sinistro entrando nell'area di lottizzazione

Il perito nella relazione di stima evidenzia **una nota relativa a tutti i lotti**. Infatti per tutti i lotti l'oggetto di stima è stata la piena proprietà e gli immobili sono stati stimati come liberi. Per tutti i lotti in alienazione ad eccezione del lotto 5, esterno alla lottizzazione, viene compresa nella vendita la proprietà delle particelle nn. 701, 702, 706, 711 e 717 del foglio 25, le quali, una volta completati i lavori di urbanizzazione e verde dovranno essere cedute al Comune di Suvereto. La vendita degli immobili si intende a corpo e non a misura e nelle condizioni in cui si è documentato lo stato dei luoghi durante i sopralluoghi, consultabile nelle fotografie allegate, di cui l'ultima documentazione fotografica è risalente al giugno 2024.

Si rimanda integralmente alla perizia per le precisioni alle previsioni urbanistiche ed alle opere di completamento delle urbanizzazioni e delle zone a verde.

Identificazione catastale: Comune di Suvereto Fg 25 mappale 641, ente urbano di mq 560. Particella censita con Tipo mappale del 17/05/2010 protocollo n. LI0064871 in atti dal 17/05/2010 presentato il 14/05/2010 (n.64871.1/2010). I due subalterni che compongono l'immobile che sono desunti dal pro-



getto ad esso relativo sono 2, entrambi censiti in categoria F3. Il sub 601, che appare destinato ad abitazione al pt e p1 con corte esclusiva ed il 602, che appare destinato a garage al piano terra e locali seminterrati.

Conformità catastale: L'esperto precisa nella perizia estimativa che gli estratti di mappa e gli elaborati planimetrici delle unità immobiliari depositati presso l'ex agenzia del territorio sono catastalmente conformi. L'esperto, esaminate gli elaborati e visto che gli stessi risultano conformi allo stato di fatto dei beni specifica che, ai sensi e per gli effetti dell'art. 29, comma 1-bis della Legge 27 febbraio 1985 n. 52 come aggiunto dall'art. 19 del D.L. n. 78/2010 convertito con Legge 30 luglio 2010 n. 122, e come precisato dalla Circolare dell'Agenzia delle Entrate n. 2 del 09.07.2010, ritiene garantita la cosiddetta coerenza oggettiva delle planimetrie e risulta pertanto non obbligatorio presentare un nuovo elaborato planimetrico catastale. La presentazione delle planimetrie catastali dello stato di fatto dovrà però essere compiuto al momento del completamento dei lavori nelle varie U.I. in modo da aggiornare la situazione catastale al termine delle opere.

Conformità urbanistica: l'esperto evidenzia che per i lotti nn. 6, 9, 14, 15 e 18, visto lo stato dei lavori non completi e visto che dovranno obbligatoriamente essere presentate pratiche edilizie per i completamenti da eseguire e con la possibilità di trasmettere varianti in corso d'opera prima della fine dei lavori, visto che le strutture dovranno essere dotate di fine lavori strutturali e conseguenti collaudi, nonché dovranno essere dichiarate le conformità degli impianti, lo scrivente non ritiene di aver trovato particolari difformità durante le ispezioni che meritino segnalazione in quanto durante lo stato di "cantiere aperto" si possono verificare necessità di realizzazione o spostamento di vani di accesso in corso d'opera, come la presenza di ispezioni nei volumi interrati e le ispezioni negli scannafossi che senza la possibilità di accesso non sarebbero stati costruiti a regola d'arte. Tali opere all'interno dei lotti in corso di esecuzione per l'esperto non ne costituiscono difformità in quanto nella totalità dei lotti esaminati non sono state presentate fine lavori né agibilità e pertanto l'esperto ritiene che vi sia, allo stato attuale dei luoghi conformità edilizia. (..) .

Regime Fiscale: Vendita soggetta ad I.V.A. secondo misura di legge.

Stato di possesso: l'immobile è libero.

Il bene immobile è analiticamente descritto nella relazione di stima redatta da Geom. Valerio Morelli e le sue integrazioni che risalgono al momento della stesura della stessa; alle stesse relazioni si rinvia anche per l'individuazione di eventuali oneri, vincoli e pesi, servitù attive o passive gravanti sugli immobili oggetto di vendita a qualsiasi titolo, anche di natura fiscale e urbanistica.

La relazione di stima, gli allegati planimetrici e fotografici ed eventuali altri documenti sono disponibili sul sito internet www.astetelematiche.it, www.astegiudiziarie.it, www.tribunale.livorno.it nonché sul sito www.pvp.giustizia.it, e/o possono essere richiesti al Curatore.

PREZZO BASE DI OFFERTA

Il prezzo base di vendita dell'immobile è di euro 202.887,00 su un valore di stima di euro 238.690,00

L'offerta minima ammissibile è pari al 75% del prezzo base.

CAUZIONE

Almeno pari al 10% del prezzo offerto esclusivamente tramite bonifico bancario sul cd. "conto corrente cauzioni" intestato al Tribunale di Livorno, il cui IBAN sarà indicato dal Curatore nell'avviso di vendita.

RILANCI

Nell'ipotesi di presentazione di più offerte valide il Curatore aprirà la gara telematica tra gli offerenti, i quali potranno effettuare rilanci attraverso la procedura telematica messa a disposizione dal gestore. In questo caso le offerte minime in aumento saranno pari ad Euro 1.000,00 per gli immobili con valore d'asta fino a Euro 50.000,00; ad Euro 2.000,00 per gli immobili con valore d'asta superiore a Euro 50.000,00, sino ad Euro 120.000,00; ad Euro 3.000,00 per gli immobili con valore d'asta superiore a Euro 120.000,00, sino ad Euro 200.000,00; ad Euro 5.000,00 per gli immobili con valore d'asta superiore



ad euro 200.000,00 e sino ad euro 500.000,00; ad euro 10.000,00 per gli immobili con valore d'asta superiore ad euro 500.000,00.

CONDIZIONI DI VENDITA:

- il bene immobile sarà trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si troverà all'atto della consegna che avverrà successivamente al trasferimento, libero da debiti, oneri, pesi e vincoli, obbligazioni; non potranno invece essere oggetto di cancellazione gli eventuali vincoli trascritti quali: domande giudiziali, fondi patrimoniali o sequestri penali;
- le spese inerenti la vendita saranno a carico dell'aggiudicatario;
- rimarrà a carico dell'acquirente ogni eventuale responsabilità e/o obbligo previsto dalle vigenti disposizioni in materia amministrativa, di sicurezza, sanitaria, di prevenzione degli incendi, di tutela dell'atmosfera, delle acque e del suolo dall'inquinamento, di tutela dall'inquinamento acustico e di smaltimento dei rifiuti, nonché, ove necessario, la messa a norma delle attrezzature; tale elencazione si intende esemplificativa e non tassativa rinunciando altresì l'offerente a qualsiasi garanzia in merito da parte della Curatela.

MODALITÀ DI VENDITA

La vendita si svolgerà con la **modalità asincrona** mediante rilanci compiuti nell'ambito di un lasso temporale, con termine alle ore 12:00 del settimo giorno successivo a quello in cui il professionista abbia avviato la gara. Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 (quindici) minuti prima del predetto termine, 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.

Il curatore provvederà all'aggiudicazione al miglior offerente, stilando apposito verbale, entro il giorno immediatamente successivo alla scadenza della gara.

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

Per lo svolgimento della vendita telematica il curatore si avvarrà dei servizi offerti dal gestore della vendita telematica individuato nella società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.. (o altro gestore delle vendite telematiche).

MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE

Le modalità di partecipazione e di iscrizione alla gara, di seguito sintetizzate, sono descritte nel *"Regolamento per la partecipazione alle aste immobiliari telematiche del Tribunale di Livorno – Sezione Procedure Concorsuali"* (in seguito **"Regolamento"**) allegato sub A.

Il giorno stabilito per l'inizio delle operazioni di vendita telematica il Curatore procederà all'esame delle offerte tramite il portale www.astetelematiche.it.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica ed allo svolgimento dell'eventuale gara avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito www.astetelematiche.it, accedendo alla stessa con le credenziali personali, con la precisazione che in caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente l'aggiudicazione potrà essere disposta a suo favore.

CONTENUTO DELLE OFFERTE

L'offerta di acquisto deve:

- (1) essere redatta in forma di documento informatico e dovrà contenere i dati identificativi previsti dall'art. 12 del D.M. 32/2015, a tal fine sarà possibile utilizzare lo strumento messo a disposizione dal gestore della vendita telematica;
- (2) l'offerta con i documenti allegati dovrà essere depositata entro le ore 12,00 del giorno antecedente a quello fissato nell'avviso per l'udienza di vendita telematica, inviandola all'indirizzo pec del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it
- (3) essere sottoscritte digitalmente, ovvero sia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015



esclusivamente dal soggetto offerente, da un suo procuratore speciale, rappresentante legale o da un avvocato munito di procura.

(4) L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

L'offerta dovrà **necessariamente essere relativa al medesimo lotto**, per cui, laddove venga presentata un'offerta per un diritto reale minore sebbene oggetto della vendita sia la piena proprietà, la stessa dovrà ritenersi irricevibile.

All'offerta dovranno essere **allegati**:

- (a) copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- (b) la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto della procedura fallimentare dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- (c) se il soggetto **offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni**, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- (d) se il soggetto offerente è **minorenne**, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- (e) se il soggetto offerente è un **interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno**, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;
- (f) se il soggetto **offerente è una società o persona giuridica**, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- (g) se **l'offerta è formulata da più persone**, copia anche per immagine, della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata.
- (h) L'offerente dovrà indicare nell'offerta telematica il CRO o il TRN del bonifico effettuato per il versamento della cauzione.
- (i) L'offerente deve procedere al **pagamento del bollo** dovuto per legge (attualmente pari ad euro 16,00) con modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del D.P.R. 447/2000. Il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel «Manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica» presente sul modulo web «Offerta telematica» del Ministero della Giustizia.

MODALITÀ DI VERSAMENTO ANTICIPATO DELLA CAUZIONE

Il versamento della cauzione, nella misura non inferiore al 10% del prezzo offerto, deve avvenire anticipatamente ed esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato al Tribunale di Livorno e recante codice IBAN indicato nell'avviso di vendita specificando nella causale del bonifico "Versamento cauzione" senza ulteriori specificazioni di dati identificativi della procedura: né numero né anno di ruolo.

La suddetta cauzione verrà imputata in conto prezzo in caso di aggiudicazione, ovvero restituita all'offerente a seguito dell'esclusione dello stesso dalla procedura di aggiudicazione. La restituzione avverrà esclusivamente a mezzo bonifico bancario sul conto di provenienza.

Il bonifico, dovrà essere effettuato in modo tale che la somma sia presente sul conto corrente intestato alla procedura entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica.

Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica il curatore non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla Procedura Fallimentare, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.

CRITERI DI AGGIUDICAZIONE DELL'IMMOBILE



1. Modalità di svolgimento della gara

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara sarà effettuato dal curatore attraverso la piattaforma informatica messa a disposizione dal gestore della vendita. Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal curatore nella data ed all'orario indicati nell'avviso con riferimento all'udienza di vendita telematica. La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo tramite l'area riservata del sito del gestore della vendita telematica che dovrà essere indicato nell'avviso di vendita, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta, precisando che anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.

Nell'ipotesi di presentazione di più offerte valide il curatore aprirà la gara telematica tra gli offerenti. Gli offerenti potranno effettuare rilanci attraverso la procedura telematica messa a disposizione dal gestore. In questo caso le offerte minime in aumento saranno pari ad euro 10.000,00.

Il gestore della vendita telematica comunicherà ai partecipanti ogni rilancio all'indirizzo di posta elettronica certificata o di posta elettronica certificata per la vendita telematica comunicato dal soggetto partecipante e con SMS. Al termine del lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita telematica comunicherà a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata, trasmettendo al curatore l'elenco dei rilanci e di coloro che li hanno effettuati.

2. La deliberazione sulle offerte avverrà:

In caso di offerta unica

- Qualora sia stata proposta un'unica offerta valida pari o superiore al prezzo base, essa è senz'altro accolta e il bene aggiudicato all'unico offerente; non saranno accolte, invece, per nessun motivo, offerte di acquisto inferiori al prezzo base.

In caso di pluralità di offerte

- Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara sulla base della offerta più alta;

- Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il curatore dispone l'aggiudicazione a favore di colui che abbia proposto la offerta più vantaggiosa (nell'individuare la offerta più vantaggiosa, si terrà sempre conto del prezzo ma: (i) a parità di prezzo offerto, sarà prescelta l'offerta che preveda il versamento del saldo nel più breve tempo possibile; (ii) a parità di prezzo offerto e di termine per il versamento del saldo prezzo, sarà prescelta l'offerta che preveda la cauzione di maggiore entità; (iii) a parità di prezzo offerto, di termine per il versamento del saldo e di cauzione, sarà prescelta l'offerta per prima presentata.

3. Aggiudicazione provvisoria

Terminata la gara viene dichiarato aggiudicatario colui che ha presentato la migliore offerta valida. Le comunicazioni ai partecipanti alla gara ed all'aggiudicatario verranno effettuate nei termini e nei modi espressamente illustrati nel Regolamento.

4. Termini di versamento del saldo prezzo

Il termine per il versamento del saldo prezzo, dei diritti d'asta, pari ad euro 244,00 + Iva, nonché degli ulteriori oneri diritti e spese, non potrà essere superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione.

Il bene sarà trasferito all'aggiudicatario mediante atto pubblico ai rogiti di un notaio individuato dal Aggiudicatario ma nel comprensorio del Comune di Livorno a seguito del versamento del saldo prezzo, dei diritti d'asta, detratta la cauzione già versata, da eseguire a mezzo bonifico bancario sul conto corrente della Procedura.

Riguardo alle spese di trasferimento si fa presente che tutte le spese relative alle formalità della trascrizione e voltura dell'atto di trasferimento, le imposte – imposta di registro o imposta sul valore aggiunto – connesse al trasferimento del diritto reale sull'immobile, nonché i diritti d'asta, il costo notarile dell'atto di trasferimento e le spese allo stesso collegate, sono a carico dell'aggiudicatario.

In ogni caso di mancato, insufficiente o tardivo versamento del residuo prezzo, delle spese connesse, dei diritti d'asta, verrà dichiarata la decadenza dall'aggiudicazione con incameramento della cauzione versata.



Per i beni immobili e gli altri beni iscritti in pubblici registri, una volta eseguita la vendita e riscosso interamente il prezzo, il Giudice Delegato ordina, con decreto, la cancellazione delle iscrizioni relative ai diritti di prelazione, nonché delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi e di ogni altro vincolo, con la sola eccezione dei “Gravami non cancellabili”.

5. Pubblicità

Della vendita dovrà essere data pubblica notizia in conformità alle direttive pubblicate sul sito del Tribunale.

6. Visite.

Per ulteriori informazioni inerenti la vendita e per visitare gli immobili è possibile rivolgersi al Curatore Dott. Giulio Nicoletti, con studio in Livorno Via Gen. Armando Diaz n. 7, contattandolo ai seguenti recapiti:

Telefono al numero 0586/828965 int. 2 - Mail: segreteriastudionicoletti@gmail.com

1 Il curatore potrà altresì suggerire la pubblicazione sul sito internet per le vendite giudiziarie convenzionato con il Tribunale del luogo ove è ubicato l'immobile.

La visita dell'immobile potrà essere richiesta anche tramite il portale delle vendite pubbliche raggiungibile anche cliccando l'apposito link “RICHIEDI PRENOTAZIONE VISITA” presente sulla scheda di ciascun bene in pubblicità sul sito www.astegiudiziarie.it.

CARATTERISTICHE DELL'ACQUISTO COATTIVO

La partecipazione alla gara comporta, da parte degli offerenti e degli aggiudicatari, l'accettazione incondizionata delle condizioni di vendita.

L'acquisto mediante pubblica gara presenta alcune peculiarità, che chi intenda parteciparvi è tenuto a conoscere. Così, se non è necessario preoccuparsi, come invece normalmente avviene, dell'esistenza di pignoramenti e/o iscrizioni ipotecarie (che nel caso di specie certamente esistono, ma che verranno cancellati con spese a carico della Procedura pochi giorni dopo l'emissione dell'atto di trasferimento), è fondamentale, invece, dare preventiva attenta lettura alla relazione di stima del perito che, al pari dell'Avviso di vendita, della presente ordinanza e dei suoi allegati (la partecipazione alla gara presuppone infatti la conoscenza integrale di tutti i predetti documenti), potrà essere visionata, oltre che in Cancelleria e presso lo Studio del Curatore, anche attraverso la consultazione dei siti internet sopra indicati e ciò in quanto:

- l'acquisto avverrà nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con le relative pertinenze e servitù, accessori, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, senza alcuna garanzia per vizi, mancanza di qualità e/o irregolarità urbanistiche, a corpo e non a misura, così che eventuali differenze di metratura, nonché vizi, mancanze di qualità o difformità, che venissero a riscontrarsi nell'immobile oggetto di vendita non potranno dar luogo a risarcimenti, indennità o riduzioni di prezzo;
- la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo;
- l'aggiudicatario subentrerà nei diritti della società fallita proprietaria verso chiunque vantati e a qualunque titolo, con tutte le pertinenze, i vincoli ed i limiti che erano propri di quest'ultima;
- eventuali abusi urbanistici dovranno essere regolarizzati a cura e spese dell'aggiudicatario, ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano; in difetto, l'immobile dovrà essere rimesso in pristino sempre a spese dell'aggiudicatario l'esistenza di eventuali vizi per mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla necessità di adeguamento degli impianti alle norme vigenti e quelli connessi alle 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 nella perizia, non potranno dar luogo ad alcuno risarcimento indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;



- l'immobile è venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti che, ove esistenti al momento della vendita, saranno cancellati a cura e spese della procedura; non potranno invece essere oggetto di cancellazione gli eventuali vincoli trascritti quali: domande giudiziali, fondi patrimoniali o sequestri penali.
- L'aggiudicatario risponde in solido con il debitore per le spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente

Livorno, 25 marzo 2025

IL GIUDICE DELEGATO
dott. Gianmarco Marinai

