

AVVISO DI VENDITA



Tribunale di Livorno

Procedura Esecutiva Immobiliare n. 69/2020

Data asta: 10/03/2023 ore 12,00 – 17/03/2023 ore 12,00

Modalità dell'asta: Vendita telematica asincrona

(1° tentativo di vendita)



LOTTO UNICO

Comune: Campo nell'Elba (LI), località La Pila

Indirizzo: Via Per Portoferraio numero 2090

Categoria: residenziale

Descrizione estesa:

appartamento posto nel Comune di Campo nell'Elba (LI), località La Pila, Via Per Portoferraio numero 2090, al piano primo, a sinistra per chi dalla strada guarda il fabbricato residenziale elevato per due piani oltre sottotetto di cui fa parte, con accesso dalla loggia esterna e formato da: due vani, cottura soggiorno ed accessori per una superficie lorda (SIL) di metri quadrati 72 circa, o quanti di fatto siano, mentre la loggia esterna ha una superficie di circa metri quadrati 11, e con annesso posto auto scoperto nella corte esterna di metri quadrati 13 circa (misure rilevate da planimetrie e parzialmente verificate sul posto).

In buono stato di manutenzione, l'appartamento presenta le seguenti caratteristiche di finitura interna: pavimenti in piastrelle di gres-ceramico, porte interne in legno, finestre e porte-finestre in legno protette da persiane in alluminio alla "fiorentina", pareti ad intonaco civile e rivestite in piastrelle di ceramica nella zona cottura e nei bagni, bagno dotato di w.c., lavabo, bidet, e doccia con apparecchi e rubinetterie di tipo corrente, bagno di servizio completo di tutti i sanitari ma non dotato di aerazione meccanica, loggia pavimentata in gres.

Tra gli impianti interni nella perizia si segnalano: quello elettrico, quello idrico e di riscaldamento con stufa a pellet; mentre tra gli impianti esterni si segnala quello citofonico (il tecnico precisa che non ha reperito certificati di conformità degli impianti né è stata verificato il loro funzionamento).

Confini: il bene confina con vano scale comune, corte comune, altre proprietà per più lati, salvo se altri e più precisi confini.

Il compendio in oggetto è così censito al Catasto Fabbricati del Comune di Campo nell'Elba (LI):

Foglio 18 particella 1545: sub. 623, categoria A/2, classe 4, vani catastali 4,5, superficie catastale mq. 80 (totale escluse aree scoperte mq. 75), rendita € 883,14 (l'appartamento); e sub. 611, categoria C/6, classe 2, consistenza mq. 13, superficie mq. 12, rendita € 51,03 (il posto auto).

Secondo le risultanze della perizia, il fabbricato di cui fa parte il compendio immobiliare in oggetto è stato realizzato a seguito della concessione edilizia n. 45 del 2007 (pratica edilizia n. 244/06) e successiva variante di cui alla concessione edilizia n. 83 del 2007, rilasciato alla cooperativa costruttrice per la realizzazione su area PEEP di un fabbricato comprendente dieci unità immobiliari (il tecnico precisa che non è stato reperito alcun certificato di abitabilità per l'immobile).

Si fa presente che il titolo edilizio fu rilasciato a seguito di convenzione edilizia n. 1625 del 24.02.2006 per la cessione in diritto di proprietà di aree PEEP. Nell'atto concessorio viene specificato che i parcheggi realizzati ai sensi della legge n. 765/67 e della legge n. 122/89 costituiscono pertinenze delle costruzioni e non possono essere ceduti separatamente dall'unità immobiliare alla quale sono legate da vincolo pertinenziale. Infatti, nell'atto d'obbligo edilizio stipulato in data 12.01.2006 rep. 1612 e trascritto a Portoferraio il 20.01.2006 al n. 95 reg. part. tra il Comune di Campo nell'Elba e la società dante causa dell'esecutata, il posto auto è legato da vincolo pertinenziale (art. 9 Legge n. 122/89) all'unità immobiliare abitativa e la stessa non può essere

Nella perizia si segnala che l'eventuale aggiudicatario dovrà prendere visione di tutto quanto indicato nella suddetta convenzione edilizia trascritta a Portoferraio in data 8.03.2006 al numero 412 reg. part., subentrano in tutti gli obblighi da questa derivanti. Sia la planimetria catastale depositata il 09.12.2009 che l'elaborato progettuale allegato alla suddetta concessione edilizia differiscono dallo stato di fatto per l'esecuzione di alcune modifiche interne quali la demolizione di tramezzi nella zona giorno a creazione di un unico ambiente tra cottura e soggiorno, la realizzazione di un bagno nella camera da letto, la realizzazione di un piccolo muretto nel bagno principale. Per la realizzazione di dette modifiche il perito non ha reperito presso gli archivi comunali alcuna pratica edilizia, pertanto le stesse sono da ritenersi eseguite in assenza di titoli edilizi.

A giudizio del tecnico, parte delle difformità sopra evidenziate, qualora ne ricorrano i presupposti anche alla luce del R.E. vigente, potranno essere sanate mediante il deposito di CILA tardiva ai sensi della L.R. 65/14; non potranno invece essere sanate le modifiche apportate nella zona giorno (demolizione di tramezzi) in quanto non appaiono rispettati i rapporti aeroilluminanti minimi del locale cottura-soggiorno pertanto si dovrà ripristinare lo stato legittimato. Successivamente previa verifica di tutte le condizioni igienico sanitarie ed impiantistiche anche mediante l'ausilio di imprese specializzate al fine di reperire le certificazioni di conformità degli stessi impianti, l'aggiudicatario dovrà incaricare un tecnico di fiducia per attestare l'abitabilità del bene; il costo da sostenersi per tutte le attività menzionate comprensivo di spese tecniche, secondo l'esperto è quantificabile forfettariamente in € 5.000,00.

L'immobile in oggetto non risulta, altresì, dotato dell'attestato di prestazione energetica.

Diritto oggetto di vendita: piena proprietà

Disponibilità del bene: occupato dall'esecutata e dai suoi familiari senza un titolo opponibile alla procedura.

Prezzo base di vendita: Euro 172.000,00 (centosettantaduemila/00) (valore stimato in perizia Euro 172.000,00)

Offerta minima: Euro 129.000,00 (centoventinovemila/00) (75% del prezzo base)

L'offerta è valida se contiene un prezzo pari o superiore ad Euro 129.000,00 (centoventinovemila/00)

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

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

Custode Giudiziario: Istituto Vendite Giudiziarie, Circondario dei Tribunali di Pisa Livorno Grosseto, Telefono: 050 554790; Email: ivglivorno@astagiudiziaria.com – **al quale è necessario rivolgersi anche per effettuare visite all'immobile.**

Professionista Delegato: Notaio Dott. Gianluigi De Paola, Telefono: 0586 881248 – 320 0344458; Indirizzo di posta elettronica: gdepaola@notariato.it;

Gestore della vendita telematica: Aste Telematiche (Aste Giudiziarie Inlinea SpA: tel. 0586 20141 <https://www.astetelematiche.it/>)

Intestatario del conto corrente sul quale versare la cauzione: Tribunale di Livorno.

IBAN sul quale versare la cauzione: IT05O0326814300052171922340.

Il bonifico bancario relativo alla cauzione, da effettuarsi sul cd. "conto corrente cauzioni" intestato al Tribunale di Livorno di cui sopra, con causale "versamento cauzione" (senza ulteriori specificazioni di dati identificativi della procedura: né numero né anno di ruolo), dovrà essere unico e dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica.

ATTENZIONE: il bonifico deve essere effettuato utilizzando preferibilmente il circuito SEPA, perché tale modalità rende più spedita ed agevole la restituzione della cauzione nell'ipotesi di mancata aggiudicazione. Si avvisa altresì che il saldo prezzo non deve essere versato sul conto cauzioni, ma sul conto intestato alla procedura che verrà indicato dal delegato alla vendita.

Termine per la presentazione delle offerte: Le offerte, con i documenti allegati e le ricevute di pagamento della cauzione pari al 10% del prezzo offerto, e del bello e buono, devono essere presentate entro pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale, - e vietata ogni pubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

e non oltre le ore 12,00 del giorno 9 marzo 2023, inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia: offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

Data e ora di inizio delle operazioni di vendita e termine finale (data e ora) della vendita telematica: La vendita è **partecipabile telematicamente**, tramite l'area riservata del sito del gestore della vendita telematica, **in modo continuativo dalle ore 12,00 del giorno 10 marzo 2023 alle ore 12,00 del giorno 17 marzo 2023.**

Eventuale previsione del prolungamento della gara: ove pervengano offerte nei 15 minuti antecedenti la fine della gara, il termine della stessa verrà posticipato di 15 minuti e così a seguire.

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.

Si comunicano, altresì, le seguenti circostanze:

- la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;
- la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;
- per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art.40 della legge 28 febbraio 1985, n.47 come integrato e modificato dall'art.46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;
- l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura della procedura. Non potrà però procedersi alla cancellazione dei sequestri disposti dal Giudice penale, né delle domande giudiziali, per le quali sarà necessario rivolgersi al Giudice competente;
- qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il custode procederà alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura sino alla approvazione del progetto di distribuzione;
- l'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita con la presente ordinanza sarà disponibile per la consultazione sul sito internet www.astegiudiziarie.it e sarà onere degli offerenti prenderne adeguata conoscenza.
- la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali;

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.

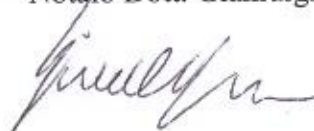
Maggiori informazioni ufficiali ad uso esclusivo personale e privata ogni pubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
immobiliari possono essere consultate sul sito web del Tribunale di Livorno

www.tribunale.livorno.it - area "Procedure esecutive immobiliari e mobiliari - Comunicati e documentazione sezione esecuzioni.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Livorno, li 29 dicembre 2022

Il professionista delegato
Notaio Dott. Gianluigi De Paola



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it