TRIBUNALE DI LIVORNO

FALL.TO N. 43/2016

PRIMO ESPERIMENTO DI VENDITA

GIUDICE DELEGATO: DOTT. GIANMARCO MARINAI

CURATORE: DOTT. GIULIO NICOLETTI

DATA ASTA: 22/07/2025 ORE 16:20

Modalità dell'asta: Vendita telematica asincrona

(I tentativo di vendita)

VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

Il Curatore della Procedura in testata, Dott. Giulio Nicoletti, con studio in Livorno, Via Gen Armando Diaz n. 7

AVVISA

che procederà alla vendita telematica asincrona dei beni immobili della procedura di seguito meglio descritti ed invita i soggetti interessati a presentare le proprie offerte irrevocabili di acquisto, alle condizioni stabilite nell'ordinanza di vendita emessa dal Giudice Delegato e di quelle indicate ai paragrafi successivi.

INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI IN VENDITA

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 p**er 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.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 "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 € 232.520,00 su un valore di stima di € 273.533,00.

L'offerta minima ammissibile è pari ad € 174.390,00 (75% del prezzo base).

L'offerta è valida se contiene un prezzo pari o superiore a € 174.390,00 (offerta minima)

RILANCIO MINIMO

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Il rilancio minimo ammissibile è pari ad euro 5.000,00.

Cauzione: pari o superiore al 10% del prezzo offerto (e non del prezzo base)

Gestore della vendita telematica: Aste Giudiziarie in Linea Spa (Tel: 0586/095310 o 0586/20141 mail vendite@astegiudiziarie.it) attraverso la piattaforma informatica messa a disposizione dalla società sul sito www.astetelematiche.it.

IBAN del conto corrente sul quale versare la cauzione: IT05O0326814300052171922340 (I TI ZERO CINQUE O ZERO TRE DUE SEI OTTO UNO QUATTRO TRE ZERO ZERO ZERO CINQUE DUE UNO SETTE UNO NOVE DUE DUE TRE QUATTRO ZERO)

Causale da indicare per l'effettuazione del bonifico: "Versamento cauzione" senza ulteriori specificazioni di dati identificativi della procedura: né numero né anno di ruolo.

ATTENZIONE: il bonifico deve essere effettuato utilizzando preferibilmente il circuito SEPA, perché tale modalità rende piu' 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: 21/07/2025 ore 12,00.

Data e ora di inizio e fine delle operazioni di vendita Gli interessati sono invitati a partecipare alla gara di vendita con modalità telematica che si **aprirà il giorno 22/07/2025 alle ore 16:20 e terminerà il giorno 29/07/2025 alle ore 12:00**, salvo quanto appresso.

Le offerte si svolgeranno in 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 curatore 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.

Gli interessati potranno, **gratuitamente**:

- acquisire, dal Curatore, informazioni sullo stato del bene, sulle modalità per visionare l'immobile e sulle modalità per partecipare alla vendita;

- ricevere assistenza telefonica, dal Gestore della vendita telematica, per la presentazione dell'offerta telematica.

Il Tribunale non si avvale di mediatori e nessun compenso per mediazione deve essere dato ad Agenzie immobiliari o ad altri soggetti, né per vedere l'immobile né per qualsiasi altra attività.

Ogni ulteriore informazione (tra cui: destinazione urbanistica, regolarità edilizia, ecc.) è desumibile dalla relazione di stima, che ciascun interessato ha l'obbligo di esaminare unitamente all'ordinanza di vendita e suoi allegati, nonché dalle informazioni che saranno rilasciate dal Curatore.

Per ulteriori informazioni e per visitare l'immobile gli interessati potranno contattare il Curatore ai seguenti recapiti:

Dott. Giulio Nicoletti tel 0586/828965 e.mail. segreteria@studionicoletti.cloud.

Per le condizioni e modalità di vendita, le modalità di partecipazione alla gara, contenuto delle offerte, criteri di aggiudicazione e caratteristiche dell'acquisto si rinvia alla ordinanza di vendita e suoi allegati nonché alla perizia di stima redatta dal Geom. Valerio Morelli questi tutti documenti che la partecipazione alla gara impone di conoscere.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Livorno 05/05/2025

Il Curatore

Dott. Giulio Nicoletti

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009