

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 15:40

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. 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 € 70.227,00 su un valore di stima di € 82.620,00.

L'offerta minima ammissibile è pari ad € 52.670,00 (75% del prezzo base)

L'offerta è valida se contiene un prezzo pari o superiore a € 52.670,00 (offerta minima)

RILANCIO MINIMO

Il rilancio minimo ammissibile è pari ad euro 2.000,00.

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 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: 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 15:40 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.

Livorno 05/05/2025

Il Curatore

Dott. Giulio Nicoletti