MINISTERO DELLO SVILUPPO ECONOMICO

LIQUIDAZIONE COATTA AMMINISTRATIVA D.M. 244/2019

Commissario Liquidatore: Dott. Simone Sardelli

***

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO

Il giorno 16 maggio 2025, alle ore 10:00, dinanzi al Notaio Gianluca Giovannini presso lo studio sito in Livorno, via Giovanni Marradi 30, avrà luogo la vendita competitiva dei beni immobili di seguito descritti secondo le modalità esposte.

DESCRIZIONE DEI BENI

Piena proprietà di un terreno edificabile in Livorno, loc. Nuovo Centro, nonché di 10 posti auto e 7 posti moto in loc. Coteto.

TERRENO EDIFICABILE

Catasto Terreni

Unità	Foglio	Part.	Qualità	ha are ca.
1	42	518	ENTE URBANO	00 50 63
2	42	632	ENTE URBANO	00 00 28
3	42	633	ENTE URBANO	00 00 19
4	42	634	ENTE URBANO	00 06 61
5	42	635	ENTE URBANO	00 06 60
6	42	636	ENTE URBANO	00 06 55
7	42	637	ENTE URBANO	00 06 54
8	42	638	ENTE URBANO	00 06 67

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

9	42	639	ENTE URBANO	00 06 71
10	42	640	ENTE URBANO	00 01 03
11	42	641	ENTE URBANO	00 06 76
12	42	642	ENTE URBANO	00 01 53
13	42	643	ENTE URBANO	00 01 54
14	42	644	ENTE URBANO	00 01 50
15	42	645	ENTE URBANO	00 01 53
16	42	646	ENTE URBANO	00 00 63
17	42	647	ENTE URBANO	00 00 90
18	42	648	ENTE URBANO	00 01 52
19	42	649	ENTE URBANO	00 00 50
20	42	650	ENTE URBANO	00 01 58
			Tot.	01 09 80

Catasto Fabbricati

Unità	Foglio	Part.	Sub.	Categ.
1	42	518	602	F/1
2	42	632		F/1
3	42	633		F/1
4	42	634		F/1
5	42	635		F/1
6	42	636		F/1
7	42	637		F/1

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

8	42	638		F/1
9	42	639		F/1
10	42	640		F/1
11	42	641		F/1
12	42	642		F/1
13	42	643		F/1
14	42	644		F/1
15	42	645		F/1
16	42	646		F/1
17	42	647		F/1
18	42	648		F/1
19	42	649		F/1
20	42	650		F/1

Trattasi di un lotto di terreno edificabile ubicato in una zona periferica del Comune di Livorno, nell'area denominata Nuovo Centro, tra via Giovanni Lazzara e Largo Petrolini, anche se catastalmente viene indicato come indirizzo via Lidia Poet.

Sul terreno è prevista la realizzazione di un complesso residenziale costituito da 84 appartamenti, suddivisi su 7 edifici da 12 unità oltre a 100 posti auto

PROGETTO PRESENTATO E RELATIVI ONERI DI URBANIZZAZIONE

E' stato presentato al Comune un progetto per un edificio di 12 alloggi che superò l'iter istruttorio fino al rilascio della lettera di invito al ritiro del Permesso di Costruire,

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

protocollata con il n.68506/2015 del 14/12/2015.

Nella predetta lettera di invito risultano dovuti i seguenti oneri e contributi:

per contributo sul costo di costruzione Euro 19.243,85

per oneri di urbanizzazione secondaria Euro 159.016,64

Euro 178.260,49

Non risultano ricevute attestanti versamenti per gli oneri sopra riportati, né risulta ritirato il permesso di costruire.

L'intervento rientra nel piano particolareggiato dell'UTOE 4-C-18 RES 1 "Nuovo Centro" adottato ed approvato dal Consiglio Comunale del Comune di Livorno con deliberazioni nn.195 del 4/12/2007 e 78 del 15/5/2008.

Il soggetto attuatore del piano, diverso dal proprietario del terreno, in base alla Convenzione rep. n. 59274 del 15/11/2011 assumeva l'obbligo di eseguire tutte le opere di urbanizzazione previste dallo stralcio n.2 del piano particolareggiato, con esonero dal pagamento degli oneri di urbanizzazione primaria previsti per il rilascio del Permesso di Costruire sul lotto.

PIANO OPERATIVO COMUNALE

A seguito dell'adozione da parte del Consiglio Comunale di Livorno della Variante al Piano Strutturale e del Piano Operativo rispettivamente con delibere n.159 del 13/7/23 e n. 160 del 14/7/23 il soggetto attuatore potrà:

- procedere all'attuazione del sub-comparto sulla base delle potenzialità edificatorie e dei parametri urbanistico-edilizi stabiliti dal PP Nuovo Centro, ottemperando agli obblighi

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

convenzionali derivanti dalla convenzione sopra richiamata;

- predisporre un nuovo progetto, ferme restando le potenzialità edificatorie pregresse, al fine di attuare il sub-comparto in più stralci funzionali o unità minime di intervento, mediante presentazione di un Progetto Unitario convenzionato di cui all'art.4 delle NN.TT.A. del P.O.C.

La convenzione relativa al PUC, oltre a confermare la realizzazione delle opere di urbanizzazione derivanti dagli obblighi convenzionali pregressi, eventualmente da articolare in sub-stralci collegati alle Unità minime di intervento, dovrà disciplinare la realizzazione e cessione di parcheggi ad uso pubblico per mq. 700.

CONFORMITA' URBANISTICA:

La conformità urbanistica non è stata verificata poiché ad oggi non sono state eseguite le opere.

STATO DI POSSESSO: libero.

TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI

Sulla base della documentazione ipotecaria in atti risultano le seguenti trascrizioni e iscrizioni presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Livorno:

Trascrizioni

[secretato]

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

Iscrizioni

[secretato]

Il tutto come meglio descritto nella perizia estimativa in atti redatta dall'Ing. Riccardo Del Corso in data 25/2/2021, successiva integrazione del 10/03/2021 e memoria integrativa dell'8/9/2023 che fanno fede a tutti gli effetti per l'esatta individuazione dei beni stessi e per la loro situazione di fatto e di diritto.

POSTI AUTO

N.	Foglio	Part.	Sub.	Cat.	Cl.	Cons.	Rend.
1	32	1666	607	C/6	2	13 mq.	15,44
2	32	1666	609	C/6	2	13 mq.	15,44
3	32	1666	610	C/6	2	13 mq.	15,44
4	32	1666	611	C/6	2	13 mq.	15,44
5	32	1666	612	C/6	2	13 mq.	15,44
6	32	1666	619	C/6	2	12 mq.	14,25
7	32	1666	620	C/6	2	13 mq.	15,44
8	32	1666	621	C/6	2	12 mq.	14,25
9	32	1666	622	C/6	2	13 mq.	15,44
10	32	1666	626	C/6	2	13 mq.	15,44

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

POSTI MOTO

N.	Foglio	Part.	Sub.	Cat.	Cl.	Cons.	Rend.
1	32	1665	927	C/6	2	3 mq.	3,56
2	32	1665	928	C/6	2	3 mq.	3,56
3	32	1665	929	C/6	2	3 mq.	3,56
4	32	1665	930	C/6	2	3 mq.	3,56
5	32	1665	931	C/6	2	3 mq.	3,56
6	32	1665	932	C/6	2	3 mq.	3,56
7	32	1665	933	C/6	2	3 mq.	3,56

I posti auto e moto sono scoperti ed ubicati in una zona periferica del Comune di Livorno ai margini del quartiere denominato Coteto. Più precisamente sono parte del complesso residenziale Borgo degli Etruschi, che si sviluppa fra il quartiere Coteto e la linea ferroviaria Livorno-Roma. Parte dei posti auto si trova lungo la via Luigi Cocchella in un'area a parcheggio privata, decentrata rispetto al complesso residenziale. Le pavimentazioni sono in asfalto e cemento.

CONFORMITA' URBANISTICA:

Dalla documentazione disponibile gli immobili risultano realizzati in forza delle seguenti pratiche edilizie:

- Concessione Edilizia n.16 rilasciata dal Comune di Livorno il 10 febbraio 2004, protocollo n. 79548 del 10 ottobre 2002;

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

- Concessione Edilizia rilasciata in data 6 settembre 2006, protocollo n. 90037 del 28 novembre 2005;
- Permesso di Costruire n.17 del 27 febbraio 2007, protocollo n. 58848 del 24 luglio 2006 e successiva Variante essenziale del 12 giugno 2009, protocollo n. 42502 del 8 maggio 2009;
- Comunicazione di Fine Lavori del 16 luglio 2009, protocollo n. 106665.

Non è stata verificata la conformità urbanistica/edilizia.

STATO DI POSSESSO: gli immobili sono liberi.

TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI

Sui beni di cui ai lotti sopra indicati risultano le seguenti trascrizioni presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Livorno: [secretato]

Il tutto come meglio descritto nella perizia estimativa in atti redatta dall'Ing. Riccardo Del Corso in data 25/2/2021 e successiva integrazione del 10/03/2021 che fanno fede a tutti gli effetti per l'esatta individuazione dei beni stessi e per la loro situazione di fatto e di diritto.

La vendita viene effettuata **in unico lotto** alle seguenti condizioni:

Prezzo base **€ 894.240,00**

di cui:

prezzo base terreno edificabile	€ 876.355,00
prezzo base posti auto e moto	€ 17.885,00

Prezzo base per le offerte residuali **€ 670.680,00**

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

di cui:

prezzo base offerte residuali terreno edificabile € 657.266,00

prezzo base offerte residuali posti auto e moto € 13.414,00

Aumento minimo **€ 45.000,00**

Deposito cauzionale **10% del prezzo offerto**

Acconto per spese e diritti di gara **5% del prezzo offerto**

N.B.: il deposito cauzionale e l'acconto per spese e diritti di gara sono infruttiferi.

CONDIZIONI DI VENDITA

I beni sono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, a corpo e non a misura, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni e azioni, e servitù attive e passive.

La vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità ex art. 2922 c.c., anche con riferimento alla L. n. 47/85 e successive modifiche, nonché al D.P.R. n. 380/2001, a vincoli o servitù, abitabilità, licenze, permessi, e autorizzazioni di qualsivoglia genere, nonché alle disposizioni in materia di sicurezza dei luoghi e degli impianti ivi esistenti; eventuali adeguamenti per difformità alle prescrizioni di legge, ad atti della PA e a regolamenti saranno ad esclusivo carico dell'aggiudicatario. All'acquirente competeranno altresì gli oneri e le spese relative all'asporto e smaltimento di eventuali cose di qualunque genere presenti sugli immobili.

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

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE IRREVOCABILI DI ACQUISTO

Le offerte irrevocabili dovranno essere presentate in bollo in plichi chiusi e sigillati entro le ore 12 del giorno lavorativo precedente la data fissata per l'asta (sabato escluso), presso lo studio del Notaio Gianluca Giovannini sito in Livorno, via Giovanni Marradi 30 ai seguenti orari: dalle ore 08:30 alle ore 12:30 e dalle ore 15:30 alle ore 19:30.

Contenuto dell'offerta

L'offerta irrevocabile d'acquisto dovrà contenere:

1) cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico, PEC ed indirizzo e-mail dell'offerente-persona fisica; (se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge);
2) ragione sociale, sede, codice fiscale, recapito telefonico ed indirizzo e-mail o PEC dell'offerente-persona giuridica;
3) è ammessa l'offerta per persona da nominare, ma, in tal caso, nell'ipotesi di aggiudicazione, sarà indispensabile depositare presso il notaio banditore, nei tre giorni successivi all'aggiudicazione, in originale o copia autentica, la procura notarile di data anteriore a quella fissata per la vendita, rilasciata dal soggetto per conto del quale è stata presentata l'offerta; l'aggiudicazione altrimenti diverrà definitiva a nome di colui che ha presentato l'offerta;
4) sommaria descrizione del bene immobile per il quale l'offerta è presentata;
5) l'indicazione del prezzo offerto e del termine di versamento dello stesso, il prezzo offerto non potrà essere inferiore al prezzo base d'asta per le offerte residuali a

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

pena di inefficacia dell'offerta;

6) gli estremi dei mezzi di pagamento della cauzione e dell'acconto spese e diritti di gara;

7) le eventuali dichiarazioni in ordine alle agevolazioni fiscali richieste, ove necessarie.

L'offerta deve essere accompagnata dal deposito:

- della cauzione a mezzo di assegno circolare non trasferibile intestato a "LCA D.M. 244/2019";
- dell'acconto spese e diritti di gara a mezzo di separato assegno circolare non trasferibile intestato a "LCA D.M. 244/2019";
- di una copia del documento di identità dell'offerente-persona fisica;
- di una copia del documento di identità del legale rappresentante dell'offerente-persona giuridica, unitamente a copia dei documenti giustificativi della rappresentanza, ovvero delle delibere autorizzative, ove necessarie.

L'offerta può essere presentata personalmente dalla persona fisica o dal legale rappresentante della persona giuridica che intende acquistare l'immobile ovvero a mezzo mandatario munito di procura speciale.

In caso di offerta per persona da nominare, dovrà essere rilasciata una procura notarile, con data certa anteriore o pari al termine di scadenza di presentazione delle offerte, necessariamente a favore di un Avvocato ai sensi dell'art.579 comma terzo C.P.C. ed attestante i poteri conferiti; l'aggiudicatario ai sensi dell'art. 583 C.P.C. dovrà, entro tre giorni dall'aggiudicazione, depositare presso lo studio del notaio banditore la dichiarazione di nomina con indicazione del nome della persona per la quale ha presentato l'offerta corredata dalla predetta procura speciale. In mancanza di detta

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

indicazione, l'aggiudicazione diventerà definitiva nei confronti di colui che ha presentato l'offerta.

Il presentatore può presentare una sola offerta per lotto e per tentativo di vendita.

La cauzione e l'acconto per spese e diritti di gara saranno trattenuti e acquisiti dalla procedura in caso di mancato versamento del saldo prezzo nei termini e con le modalità previste.

La partecipazione alla vendita implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso, nelle relazioni peritali e nei suoi allegati; inoltre dispensa esplicitamente la procedura dal produrre la certificazione relativa alla conformità dei beni alle norme sulla sicurezza e la certificazione/attestato di prestazione energetica e manifesta di voler assumere direttamente tali incombenze.

ESAME DELLE OFFERTE E MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI VENDITA

Alla data stabilita per la vendita, il notaio procederà all'apertura delle buste, all'esame delle eventuali offerte, alla delibera sulle stesse ed alla verifica delle cauzioni prestate. Il notaio dichiarerà inefficaci (alla luce dell'art. 571 c.p.c.) e/o inammissibili le offerte presentate oltre il termine fissato; le offerte prive delle indicazioni (ivi compreso il prezzo offerto) nonché della documentazione sopra indicata; quelle non accompagnate dalla cauzione, acconto per spese e diritti di gara nella misura determinata con le modalità sopra precisate; quelle formulate per un importo inferiore al prezzo base per le offerte residuali; le offerte che prevedano il pagamento del prezzo in un termine superiore a 60 giorni dall'aggiudicazione (termine perentorio, non prorogabile e non sottoposto al regime di sospensione feriale dei termini processuali); nonché le eventuali offerte (ulteriori e successive rispetto alla prima ma relative allo stesso lotto ed allo stesso tentativo di vendita) che siano presentate da uno stesso soggetto c.d. presentatore.

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

In caso di unica offerta valida, questa sarà senz'altro accolta se uguale o superiore al prezzo base indicato nell'avviso di vendita; se inferiore al prezzo base indicato nell'avviso di vendita ma non inferiore alla base d'asta per le offerte residuali non si determinerà immediata aggiudicazione, ma l'offerta resterà ferma, per l'offerente, per i trenta giorni successivi, termine entro il quale la procedura potrà comunicare all'offerente l'eventuale accettazione dell'offerta residuale; la ricezione di tale comunicazione determinerà l'aggiudicazione a tutti gli effetti.

In presenza di più offerte si procederà immediatamente alla gara fra gli offerenti, ivi inclusi coloro che hanno presentato offerte inferiori al prezzo base d'asta, partendo dall'offerta più alta, con rilancio minimo obbligatorio dell'importo sopra indicato;

- la gara dovrà considerarsi chiusa quando siano trascorsi 3 minuti dall'ultima offerta senza che siano stati effettuati ulteriori rilanci;
- ove nessuno degli offerenti intenda partecipare alla gara, il bene sarà aggiudicato all'offerta più alta, ovvero nell'ipotesi in cui siano state presentate più offerte uguali e valide, all'offerta depositata per prima;
- ove, a seguito dell'esperimento della gara e per effetto dei rilanci si determini un'aggiudicazione per un importo almeno pari al prezzo base indicato nell'avviso di vendita, tale aggiudicazione dovrà intendersi definitiva;

nell'ipotesi invece che l'aggiudicazione avvenga per importo inferiore al prezzo base indicato nell'avviso di vendita ma non inferiore alla base d'asta per le offerte residuali, non si determinerà immediata aggiudicazione, ma l'offerta resterà ferma, per l'offerente, per i trenta giorni successivi, termine entro il quale la procedura potrà comunicare

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

all'offerente l'eventuale accettazione dell'offerta residuale; la ricezione di tale comunicazione determinerà l'aggiudicazione a tutti gli effetti

TRASFERIMENTO DEL BENE

L'aggiudicazione non produrrà alcun effetto traslativo, e pertanto il trasferimento del bene sarà effettuato solo previo deposito a mani del Commissario Liquidatore del saldo prezzo, il tutto entro il termine massimo di 60 giorni dall'aggiudicazione, pena, per l'aggiudicatario, la perdita della cauzione e dell'acconto per spese e diritti di gara.

La stipula dell'atto di trasferimento dei beni in oggetto sarà affidata al notaio banditore con oneri (imposte, spese ed onorari) a carico dall'aggiudicatario, che dovrà provvedere al loro assolvimento in contestualità della stipula, a mezzo assegno circolare.

CONFORMITA' CATASTALE – APE – CDU

In caso di aggiudicazione, l'immobile dovrà, se del caso, essere reso conforme circa l'intestazione catastale, il censimento e la planimetria depositata in catasto; l'immobile inoltre dovrà essere dotato, ove necessario, di attestato di prestazione energetica e certificato di destinazione urbanistica. Le eventuali spese ed oneri per gli adempimenti catastali e la predisposizione dell'attestato di prestazione energetica e del certificato di destinazione urbanistica saranno a carico dell'aggiudicatario.

REGIME FISCALE

La vendita sarà soggetta ad imposta sul valore aggiunto.

Gli oneri fiscali e le altre spese di vendita ed aggiudicazione sono a carico dell'aggiudicatario.

Sono a carico della procedura esclusivamente le spese di cancellazione dei gravami da

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

effettuarsi successivamente all'atto di trasferimento del bene nei modi e termini di legge prescritti in merito alla procedura di liquidazione coatta amministrativa.

In caso di variazione di aliquota o di imposizione per intervenute modifiche legislative successive alla pubblicazione del presente avviso, è onere dell'aggiudicatario corrispondere le somme per oneri tributari nella misura e con le modalità che saranno vigenti al trasferimento della proprietà, senza responsabilità per la procedura e senza diritto alla risoluzione della vendita.

Per tutto quanto non previsto nel presente bando, si fa rinvio alle disposizioni contenute negli articoli 570 e seguenti del c.p.c., incluso l'art. 572.

***

Tutta la documentazione inerente la gara (regolamento, perizie, planimetrie ecc.) sarà depositata presso lo studio del notaio banditore Gianluca Giovannini in Livorno, via Giovanni Marradi n.30, tel. 0586-260957, e-mail ggiovannini@notariato.it.

Maggiori informazioni possono essere reperite anche sul sito internet www.astegiudiziarie.it. nonché presso lo studio del Commissario Liquidatore tel. 0571/78525 – 725104 e-mail simone@studiosr-commercialisti.it PEC edilporto.lca@legalmail.it.

***

Empoli, 26/02/2025

Il Commissario Liquidatore

Dott. Simone Sardelli

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