



FABBRICATO IN COSTRUZIONE, COLLESALVETTI

Avviso ufficiale, pubblicato dal Tribunale. NON E' DOVUTO ALCUN COMPENSO (né a titolo di intermediazione, né per vedere l'immobile, né per ricevere istruzioni sulle modalità di presentazione dell'offerta, né a nessun altro titolo), se ci si rivolge a persone incaricate dal Tribunale (custode, professionista delegato, curatore, società incaricata di gestire la vendita telematica). La pubblicità relativa a questo bene immobile, venduto dal Tribunale nella procedura indicata, potrebbe essere inserita, su questo o su altri siti Internet, anche da altri soggetti. Se l'interessato all'acquisto si rivolge a questi ultimi, potrebbe essergli richiesto di pagare spese o compensi di mediazione. LOTTO n.2 Categoria: immobile in corso di costruzione Descrizione: terreno di circa 1.110 metri quadri, con sovrastante fabbricato parzialmente realizzato, rappresentato al catasto terreni foglio 53, mappali 458 e 471; valore commerciale stimato dal CTU euro 1.400.000. Detto edificio è costituito da 4 "blocchi" adiacenti tra loro (tipo "E ed "F" del piano di lottizzazione di cui sopra), che nel loro insieme costituiscono un fabbricato di pianta regolare, che si eleva tra piani fuori terra, costruito per ospitare dieci appartamenti di differenti tipologie, tutti dotati di garage al piano terreno, alcuni provvisti di giardino e terrazza, realizzati conformemente ai dettami del piano di lottizzazione; detto fabbricato, in cemento armato gettato in opera, presenta tamponamenti esterni in laterizio del tipo termo-acustici, interni in muratura di laterizio, copertura piana, e solai latero-cementizi, il tutto realizzato "al grezzo"; risultano inoltre realizzate le scale esterne ed interne in cemento armato, i terrazzi, alcuni contro-telai alle porte interni, e la posa di alcuni scarichi interni alle murature; al momento del sopralluogo del CTU non risultavano in essere recenti attività edilizie. libero da persone e cose.

RIVOLGERSI A:

CUSTODE:

I.V.G Pisa

RECAPITO TELEFONICO:

050554790

GIUDICE:

Capurso Simona

DELEGATO:

Giovanni Riccetti

TELEFONO DELEGATO:

0586829150

INFORMAZIONI:

NUMERO DEL LOTTO:

2

BASE D'ASTA:

€ 405.900,00

AUMENTO OFFERTE:

€ 10.000,00

CAUZIONE:

€ 40.590,00

TEMPISTICHE PER LA PARTECIPAZIONE:

DATA UDIENZA SENZA INCANTO:

15/01/2020 ore 09:00

DOVE:

MODALITÀ DEPOSITO:

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. Si evidenzia che il Tribunale non si avvale di mediatori e nessun compenso per mediazione deve essere dato ad Agenzie immobiliari o ad altri soggetti, né per visionare l'immobile né per qualsiasi altra attività. Ogni ulteriore informazione (tra cui: destinazione urbanistica, regolarità edilizia, ecc.) è desumibile dalle perizie di stima del CTU Geometra Alberto Amore Bianco datate 16 settembre 2015 (per il lotti 1 e 2) e 17 gennaio 2017 (per il lotto 3), che ciascun interessato ha l'obbligo di esaminare, nonché dalle informazioni che saranno rilasciate dal professionista delegato. Si avvisa: - che gli oneri tributari e le spese dell'attività del professionista delegato poste a carico dell'aggiudicatario ex D.M. 227/2015 saranno tempestivamente comunicate da questi, e dovranno essere versate nello stesso termine previsto per il saldo del prezzo (120 giorni dall'aggiudicazione, termine inderogabile e non prorogabile, salvo minor termine indicato nell'offerta ove non vi sia gara per rilanci); - che al momento dell'offerta dovrà dichiararsi la residenza, o eleggersi domicilio, nel Comune di Livorno, ed in mancanza le comunicazioni all'aggiudicatario verranno effettuate mediante deposito presso la Cancelleria del locale Tribunale; - che tutte le attività che, a norma degli articoli 571 e seguenti del c.p.c. devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, o a cura del Cancelliere o del Giudice dell'Esecuzione, saranno eseguite dal professionista delegato presso il suo studio. Si avvisa inoltre: - che gli interessati potranno, gratuitamente, acquisire dal Professionista Delegato informazioni sullo stato del bene in base alle risultanze processuali, e sulle modalità per partecipare alla vendita; - che le offerte, da presentarsi esclusivamente con modalità telematica, dovranno contenere l'indicazione del prezzo, del tempo (non superiore a 120 giorni, in quanto non saranno ricevute efficaci eventuali offerte che ne prevedano il pagamento in tempi superiori) e del modo del pagamento, ed ogni altro elemento utile alla valutazione delle offerte, nonché l'indicazione del recapito telefonico e di posta elettronica, ed ove possibile di PEC, della residenza, o del domicilio eletto, nel Comune di Livorno, giacché in mancanza le comunicazioni all'aggiudicatario verranno effettuate mediante deposito presso la Cancelleria del Tribunale di Livorno; - - 5 - - che la presentazione dell'offerta di acquisto comporta l'accettazione dei contenuti dell'ordinanza di vendita e delle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine agli impianti, nonché la dispensa esplicita da parte della procedura dal produrre la certificazione relativa alla conformità dei beni ed alle norme sulla sicurezza e la certificazione attestato di prestazione energetica, assumendosi direttamente l'offerente tali incombenze; - che la dichiarazione contenente l'offerta è soggetta a bollo da euro 16,00, il cui pagamento dovrà essere effettuato applicando una marca da bollo (da procurarsi a cura dell'offerente) di pari importo sull'offerta contenuta nella busta consegnata chiusa e priva di diciture allo studio del professionista delegato; - che lo scrivente Professionista Delegato provvederà al controllo delle cauzioni ed alla successiva restituzione delle medesime ai non aggiudicatari mediante restituzione dell'assegno circolare depositato; - che il saldo del prezzo dovrà avvenire entro 120 giorni dall'aggiudicazione, termine inderogabile e non prorogabile, salvo minor termine indicato nell'offerta (vincolante solo laddove non vi sia aggiudicazione a seguito di gara per rilanci), mediante bonifico sul conto corrente predetto, - che in base all'art.624 bis del codice di procedura civile, il Giudice dell'esecuzione potrà, sentito il debitore, sospendere il processo fino a 24 (ventiquattro) mesi su istanza di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo, previa istanza da proporsi fino a 20 (venti) giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte di acquisto, e che qualora non sia stata proposta istanza, o essa non sia stata accolta, in base al disposto dell'art. 161 bis disposizione di attuazione al codice di procedura civile, il rinvio della vendita potrà essere disposto solo con il consenso di tutti i creditori titolari e degli offerenti che abbiano prestato cauzione ai sensi dell'articolo 571 del codice di procedura civile, consenso che deve essere manifestato in modo espresso al professionista delegato, che avrà cura di verbalizzarlo, fino al momento dell'inizio della gara; - che i sopra descritti beni immobili sono posti in vendita come meglio descritti in ogni loro parte - ivi compresi i dati catastali ed i confini che qui si intendono integralmente riportati - nella consulenza estimativa in atti, cui si fa completo riferimento per la più completa descrizione e che i partecipanti sono tenuti a visionare con attenzione prima della presentazione della domanda di partecipazione, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, anche in riferimento alle vigenti leggi in materia urbanistica, ed in particolare della legge 47 del 28 febbraio 1985 e del D.P.R.380 del 6

giugno 2001 e al Decreto Ministeriale 37/08, e successive modificazioni, ed alle altre vigenti norme di legge per quanto non espressamente indicato, e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c., ed a quelle indicate ai paragrafi successivi; - che la vendita avviene a corpo e non a misura, ed eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, senza essere soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, così che non potrà essere revocata per alcun motivo attinente lo stato dell'immobile. 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, - 6 - spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore esecutato, 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; - che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina di cui all'articolo 40 della già citata legge 47/1985, come integrato e modificato dall'articolo 46 del menzionato D.P.R. 380/2001380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dal ricevimento della notifica del decreto di trasferimento; le spese di tale regolarizzazione resteranno a carico dell'aggiudicatario, che ove non presenti la sanatoria, o questa risulti non presentabile, dovrà rimettere in pristino l'immobile sempre a proprie cura e spese; - che gli immobili aggiudicati verranno liberati dai pignoramenti e dalle iscrizioni che attualmente lo gravano, venendo le relative cancellazioni poste in essere a cura e spese della procedura, mentre non saranno cancellate, trattandosi comunque di acquisto a titolo derivativo dagli esecutati, altre eventuali formalità pregiudizievoli, che ove presenti risultano evidenziate nel presente avviso d'asta; - che le offerte di acquisto dovranno essere depositate, con le modalità sotto indicate, entro le ore 12,00 del 14 gennaio 2020 (giorno antecedente a quello della udienza di vendita), mediante deposito in busta chiusa e priva di diciture esterne presso lo studio del Professionista Delegato in Livorno, Piazza Grande n.4, piano secondo, ingresso a sinistra; - che l'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta dall'offerente una volta presentata è irrevocabile ai sensi dell'articolo 571, terzo comma, del codice di procedura civile, che si richiama al fine della validità e dell'efficacia della medesima, e dovrà contenere: - il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015; se l'offerente è coniugato in comunione legale di beni dovranno essere indicati anche i dati del coniuge, invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179, del codice civile, allegandola all'offerta (ossia caricandola sul portale); se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare; - l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura; - l'anno e il numero di ruolo generale della procedura; - il numero o altro dato identificativo del lotto; - l'indicazione del referente della procedura; - la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita; - il prezzo offerto, che non potrà essere inferiore oltre il 25% rispetto al prezzo base; - il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione e non soggetto a sospensione feriale); - l'importo versato a titolo di cauzione; - l'eventuale recapito di telefonia mobile e/o di posta elettronica ove ricevere le comunicazioni previste; - l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e del regolamento tecnico di partecipazione. - 7 - La busta, presentata chiusa e priva di diciture esterne presso il predetto studio del Professionista Delegato, dovrà inoltre contenere: - copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente; - assegno circolare portante l'importo della cauzione, intestato a "esecuzione immobiliare n.154/14 Tribunale di Livorno"; - la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore"), salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo (unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario ex art.2, comma settimo del D.M. 227/2015); - 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 (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo); - 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; - 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; - 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; - 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 che effettua l'offerta e che ha l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento. - che l'offerta d'acquisto sarà inefficace: se perverrà non seguendo le modalità qui descritte e/o oltre la tempistica prevista; se sarà inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base d'asta indicato; se l'offerente presterà cauzione con modalità diverse da quelle indicate nel presente avviso di vendita o in misura inferiore al decimo del prezzo da lui concretamente offerto; - che l'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara sarà effettuato dal Professionista delegato nel luogo ed ora sopraindicate, precisandosi che in caso di mancata presenza da parte dell'unico offerente che abbia presentato regolare domanda corredata di tutta la prescritta documentazione, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore; - che in caso di unica offerta di importo pari o superiore al prezzo base d'asta sopra indicato, il sottoscritto Professionista Delegato procederà all'aggiudicazione all'unico offerente, mentre ove risulti pari o superiore all'offerta minima, ma non inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base d'asta, l'unico offerente sarà dichiarato aggiudicatario solo ove non siano state presentate istanze di assegnazione da parte del creditore procedente o di creditori intervenuti muniti di credito esecutivo, precisandosi che della presenza di tali istanze non sarà possibile avere notizia prima dell'apertura delle offerte e dell'eventuale svolgimento della gara; - 8 - - che nell'ipotesi di presentazione di più offerte valide (anche in presenza di due o più offerte del medesimo importo) si procederà tra gli offerenti a gara per rilanci (per l'importo minimo sopra indicato), che avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte ricevute; i rilanci dovranno essere effettuati il primo entro 3 minuti dalla dichiarazione di apertura della gara da parte del Professionista Delegato, ed i successivi entro 3 minuti dal precedente. Ove non siano presentati rilanci, l'immobile sarà aggiudicato a favore del miglior offerente (purché l'offerta sia risultata superiore al prezzo base d'asta, od ove inferiore, ma non oltre un quarto, allo stesso, non risultino presentate istanze di assegnazione secondo quanto sopra precisato), con questo ordine di priorità: maggior importo del prezzo offerto; a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata, indipendentemente dal termine indicato per il versamento del saldo prezzo; a parità altresì di cauzione prestata, sarà preferita l'offerta con il minor termine indicato per il versamento del saldo prezzo; a parità altresì di termine per il versamento del saldo prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta. Ove invece vi sia stata adesione alla gara, e siano quindi stati validamente effettuati rilanci (ciascuno dell'importo minimo sopra riportato), trascorsi 3 minuti dall'ultimo rilancio valido, senza che ne segua un altro superiore, l'immobile predetto sarà aggiudicato all'ultimo offerente (purché l'offerta sia risultata superiore al prezzo base d'asta, od ove inferiore, ma non oltre un quarto, allo stesso, non risultino presentate istanze di assegnazione secondo quanto sopra precisato); - che terminata la vendita, il sottoscritto Professionista Delegato procederà all'eventuale aggiudicazione, e stilerà apposito verbale; - che l'aggiudicatario dovrà versare, mediante bonifico sul conto corrente della procedura i cui dati verranno comunicati dal Professionista delegato, il residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione), nel termine indicato nell'offerta o, in mancanza, o qualora l'aggiudicazione sia stata effettuata a chi ha effettuato un rilancio, nel termine di 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione (termine improrogabile e indifferibile per qualsiasi motivo, e non soggetto a sospensione feriale); nello stesso termine e con le medesime modalità l'aggiudicatario dovrà versare le spese derivanti dal trasferimento del bene (imposte di registro, ipotecarie e catastali, IVA dove dovuta, nella misura prevista dalla legge e poste a suo carico, unitamente al compenso spettante allo scrivente Professionista Delegato a carico dell'aggiudicatario acquirente ai sensi dell'articolo 2, settimo comma, del Decreto Ministeriale 227/2015, secondo la quantificazione e le istruzioni che gli verranno comunicate tramite posta elettronica come indicatogli dallo

stesso Professionista Delegato), mentre le spese necessarie per la cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli gravanti sull'immobile trasferito saranno a carico dalla procedura; il tutto salvo che lo scrivente Professionista Delegato non comunichi una diversa modalità di pagamento; - 9 - - che il mancato versamento nel termine stabilito del saldo prezzo, nonché delle somme necessarie al pagamento degli oneri tributari, alla trascrizione del decreto di trasferimento ed ogni altra spesa di legge, comporterà la decadenza dell'aggiudicatario dichiarata dal Giudice dell'Esecuzione, la perdita della cauzione a titolo di multa e, qualora poi l'aggiudicazione segua, in base a successiva gara, ad un prezzo che, sommato alla cauzione come sopra trattenuta, sia inferiore al prezzo di aggiudicazione a favore dell'aggiudicatario decaduto, l'obbligo a suo carico del versamento della differenza, ai sensi degli articoli 587 del codice di procedura civile e 177 delle relative disposizioni di attuazione; si precisa che ai sensi dell'art. 585, ultimo comma, del codice di procedura civile; - che l'aggiudicatario potrà versare il saldo prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita, rivolgendosi preventivamente agli Istituti di Credito che offrano detto servizio, dandone peraltro con congruo anticipo avviso allo scrivente Professionista Delegato; - che qualora uno dei creditori sia un Istituto di Credito fondiario, l'aggiudicatario dovrà, ai sensi dell'articolo 41, quarto comma, del Decreto Legislativo 385 del primo settembre, e successive sue modifiche ed integrazioni, Testo Unico delle vigenti normative in materia bancaria e creditizia, corrispondere direttamente al creditore fondiario entro il termine di deposito del saldo prezzo, senza attendere il prosieguo della procedura e la gradazione dei crediti, l'85 (ottantacinque) per cento del saldo del prezzo (detratta la cauzione) di aggiudicazione fino alla concorrenza del credito del predetto Istituto per capitale, accessori e spese, con le modalità che comunque saranno preventivamente comunicate dallo scrivente Professionista Delegato, versando il restante 15 (quindici) per cento del saldo prezzo (detratta la cauzione) per il pagamento delle spese di procedura sul conto corrente della procedura, seppur in alternativa l'aggiudicatario, ai sensi dell'articolo 41, quinto comma, del predetto Testo Unico, avrà facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento/mutuo, senza necessità di autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione, purché entro 15 (quindici) giorni dalla data di aggiudicazione definitiva, paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese; eventuali disguidi od omissioni nell'indicazione del calcolo da parte dell'istituto di credito o contestazioni del medesimo da parte dell'aggiudicatario non potranno essere addotte come giusta causa per il mancato versamento del prezzo e l'aggiudicatario sarà tenuto al pagamento nel termine indicato nell'offerta oppure nel termine di 120 (centoventi) giorni all'esito della gara, precisandosi inoltre che in ogni caso l'aggiudicatario, qualora non riceva dette indicazioni nel termine di giorni 20 decorrenti dall'aggiudicazione, è legittimato a versare il saldo prezzo direttamente sul conto corrente della procedura, e che eventuale apposito provvedimento del Giudice dell'Esecuzione potrà modificare la suddivisione dell'importo da versare a saldo tra creditore fondiario e delegato; - che maggiori informazioni potranno essere reperite presso lo scrivente Professionista delegato, previo appuntamento telefonico e via e-mail; - che per tutto quanto qui non espressamente previsto o riportato si applicano comunque le vigenti norme di legge in materia, senza che i partecipanti possano eccepire carenza di conoscenza della normativa predetta. Livorno, lì 2 ottobre 2019 Il Professionista Delegato Notaio Giovanni Riccetti

TERMINI DEPOSITO:

14/01/2020 ore 12:00

LUOGO DI VENDITA

c/o lo studio del delegato in Livorno - P.zza Grande,4, piano 2°

[Scarica la documentazione per partecipare](#)