

MINISTERO DELLE IMPRESE E DEL MADE IN ITALY

LIQUIDAZIONE COATTA AMMINISTRATIVA D.M. 244/2019

Commissario Liquidatore: Dott. Simone Sardelli

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO

Il giorno 28 aprile 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.

BORGO DI MAGRIGNANO

Piena proprietà di cantine/rispostigli in contesto condominiale di seguito elencati:

LOTTO	IMMOBILE	IDENTIFICATIVI CATASTALI	STATO DI POSSESSO
7	Cantina al piano seminterrato del fabbricato 2.1, via G. Lomi 14 (lotto 1 della perizia)	Fg. 34, Part. 2473, Sub. 611, Cat.C/2, Cl.8, Cons. 4 mq.	Libero
8	Cantina al piano seminterrato del fabbricato 2.1, via G. Lomi 14 (lotto 2 della perizia)	Fg. 34, Part. 2473, Sub. 613, Cat.C/2, Cl.8, Cons. 4 mq.	Libero
9	Cantina al piano seminterrato del fabbricato 2.4, via G. Lomi 38 (lotto 3 della perizia)	Fg. 34, Part. 2535, Sub. 631, Cat.C/2, Cl.8, Cons. 4 mq.	Libero
10	Cantina al piano seminterrato del fabbricato 2.5, via G. Lomi 64 (lotto 4 della perizia)	Fg. 34, Part. 2608, Sub. 661, Cat.C/2, Cl.4, Cons. 7 mq.	Libero
11	Cantina al piano seminterrato del fabbricato 3.5, via R. Natali 56 (lotto 5 della perizia)	Fg. 34, Part. 2685, Sub. 618, Cat.C/2, Cl.8, Cons. 3 mq.	Libero
13	Cantina al piano seminterrato del fabbricato 8.2, via G.	Fg.34, Part.2713, Sub.626, Cat.C/2,	Libero

	Romiti 199 (lotto 10 della perizia)	Cl.8, Cons.4 mq.	
15	Cantina al piano seminterrato del fabbricato 8.7, via G. Romiti 171/177 (lotto 13 della perizia)	Fg. 34, Part. 2714, Sub. 627, Cat C/2, Cl.8, Cons.5 mq.	Libero

DESCRIZIONE

Per la descrizione dettagliata degli immobili si fa rinvio alla perizia estimativa in atti redatta dall'Ingegnere Riccardo Del Corso in data 6/2/2024 con giuramento del 22/2/2024.

CONFORMITA' URBANISTICA

Pratiche edilizie

- L'edificio di cui fa parte il lotto n. 13) è stato realizzato in forza del Permesso di Costruire n. 34 prot. n. 017012/06 del 04/05/2007 rinnovato in data 02/02/2011 prot. n.10055. La fine lavori è stata comunicata in data 11/10/2012 prot. n. 84292.

L'attestazione di agibilità risulta depositata al Comune di Livorno in data 4/11/2014 prot.n.104870.

- L'edificio di cui fanno parte i lotti n. 7) e 8) è stato realizzato in forza del Permesso di Costruire n. 47 del 7/8/2006, prot. n. 098804/05. E' stata presentata la DIA 95576/09 a rinnovo del PC. La fine lavori con Variante al PC 47/06 è stata comunicata in data 26/04/2010 prot. n. 44114. L'attestazione di agibilità è stata depositata in data 22/7/2010 prot. n. 75952.

- L'edificio di cui fa parte il lotto n. 9) è stato realizzato in forza del Permesso di Costruire n. 77 del 7/11/2006, prot. n. 066179/05. In data 27/7/2007 risulta presentata la variante prot. n. 037769/07da, ed in data 3/9/2009 la variante prot. n. 029768/09da.

- L'edificio di cui fa parte il lotto n. 10) è stato realizzato in forza del Permesso di Costruire n. 4 prot. n. 010631/06 del 03/01/2007. La fine lavori parziale è stata comunicata in data 31/1/2011 prot. n. 8927. Le opere da terminare non risultavano influenti all'utilizzo dell'edificio ed al rilascio dell'abitabilità. La fine lavori definitiva è stata comunicata in data 22/6/2011 prot. n. 57738. L'attestazione di agibilità è stata depositata in data 21/7/2011 prot. n. 67980.

- L'edificio di cui fa parte il lotto n. 11) è stato realizzato in forza del Permesso di Costruire n. 52/56 prot. n. 008771/07da del 29/05/2007. In data 20/12/2010 risulta presentata la DIA prot. n. 126365 per rinnovo del Permesso di Costruire 56/2007. La fine lavori parziale è stata comunicata in data 29/6/2011 prot. n. 60429. Le opere da terminare non risultavano influenti all'utilizzo dell'edificio ed al rilascio dell'abitabilità.

- L'edificio di cui fanno parte il lotto n. 15) è stato realizzato in forza del Permesso di Costruire n. 44 prot. n. 017010/06 del 15/5/2007. E' stata presentata una DIA a rinnovo prot. n. 10053/11 ed una comunicazione di fine lavori parziale in data 31/10/2011 prot. n. 98281. La fine lavori è stata comunicata in data 14/02/2014 prot. n. 15101. L'attestazione di agibilità risulta depositata al Comune di Livorno in data 28/3/2019 prot. n. 47965.

La vendita viene effettuata alle seguenti condizioni:

Lotto	Prezzo base	Prezzo base per le offerte residuali	Aumento minimo 5% del prezzo base	Deposito cauzionale	Acconto per spese e diritti di gara
7	1.680,00	1.260,00	85,00	10% del prezzo offerto	5% del prezzo offerto
8	1.360,00	1.020,00	70,00	10% del prezzo offerto	5% del prezzo offerto

9	1.680,00	1.260,00	85,00	10% del prezzo offerto	5% del prezzo offerto
10	2.640,00	1.980,00	135,00	10% del prezzo offerto	5% del prezzo offerto
11	960,00	720,00	50,00	10% del prezzo offerto	5% del prezzo offerto
13	2.000,00	1.500,00	100,00	10% del prezzo offerto	5% del prezzo offerto
15	2.000,00	1.500,00	100,00	10% del prezzo offerto	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.

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 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 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.

- 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 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 – SPESE LIBERAZIONE

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. All'aggiudicatario competeranno, altresì, gli oneri e le spese relative all'asporto e smaltimento di eventuali cose di qualunque genere presenti all'interno degli immobili.

REGIME FISCALE

La vendita sarà soggetta ad imposta di registro.

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 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.



Previo appuntamento è possibile la visita dei beni posti in vendita e la consultazione
della relativa documentazione.



Empoli, 21/02/2025



Il Commissario Liquidatore

Dott. Simone Sardelli

