

TRIBUNALE DI LIVORNO

Ufficio del GIP

ORDINANZA DI VENDITA DI BENE IMMOBILE

SIGE 86/2018 – RGNR 5066/2011 – RG 2832/2013

Data asta: 29 maggio 2025 ore 10:00

Modalità dell'asta: Vendita telematica asincrona

Lotto: UNICO (IV° tentativo di vendita)

Comune: LIVORNO (LI)

Indirizzo: Via dei Bagnetti 15/19 (LI)

Categoria: MAGAZZINO

Descrizione immobile

Trattasi della piena proprietà di un immobile ad uso magazzino posto nel Comune di Livorno in Via dei Bagnetti n. 15 e n. 19 al piano terreno, costituito da sette vani, quattro vani ed accessori per una superficie esterna lorda complessiva di mq. 170 circa, oltre ad una corte esclusiva sul retro di mq. 107 circa sulla quale insiste una ciminiera avente un basamento di mq. 3,5 circa.

Descrizione catastale, conformità e confini

Al Catasto Fabbricati del Comune di Livorno il bene, ancora intestato alla XXXXX per la proprietà ed a XXXXXXXX per il diritto d'uso (cancellato a seguito di ordine del GIP del 28 settembre 2023), è così identificato:

PORZIONE ACCESSIBILE DA VIA DEI BAGNETTI N. 15

- foglio 93 mappale 43 sub. 604, categoria A/2 di classe 1a, consistenza 4,5 vani, superficie catastale mq. 90, rendita catastale € 488,05.

La planimetria catastale è difforme dallo stato di fatto in quanto manca della rappresentazione di un bagno, e presenta varie difformità interne. Inoltre, la destinazione abitativa attribuita a livello catastale non risulta urbanisticamente legittima e dovrebbe correttamente essere quella di essere magazzino.

PORZIONE ACCESSIBILE DA VIA DEI BAGNETTI N. 19, CON CORTE E CIMINIERA

- foglio 93 mappale 43 sub. 4, categoria C/2 di classe 4a, consistenza mq. 56, superficie catastale mq. 84, rendita catastale € 112,79.

La planimetria catastale è difforme dallo stato di fatto in quanto rappresenta un ripostiglio esterno non presente e perché vi sono varie difformità interne ed esterne.

Il compendio immobiliare confina con Via dei Bagnetti su due lati, Mueblè Leopoldo LTD, Comune di Livorno, s.s.a.

Diritto oggetto di vendita: PIENA PROPRIETA'

Disponibilità del bene: libero ai fini della vendita.

Prezzo base di vendita: Euro 39.234,00 (Trentanovemila duecento trentaquattro/00; rispetto al valore di mercato stimato in perizia pari ad Euro 109.000,00 (cento nove mila /00).

Fiscalità: vendita NON soggetta ad Iva e quindi soggetta ad imposta di registro.

Offerta minima: Euro 29.425,50 (Venti novemila quattrocento venticinque /50, pari al 75% del prezzo base).

Rilancio minimo: Euro 1.000,00 (mille).

Cauzione minima: pari o superiore al 10% del prezzo offerto.

Termine massimo entro il quale effettuare il pagamento in caso di aggiudicazione: 120 giorni.

Disposizioni generali

Nel rispetto delle disposizioni del GIP, anche in deroga alle linee guida pubblicate sul sito del Tribunale, si avvisa che a seguito dell'aggiudicazione, **il trasferimento del diritto di proprietà del bene oggetto del lotto in favore dell'aggiudicatario avverrà con atto notarile anziché con decreto di trasferimento.** L'atto notarile, il cui onorario sarà a carico del soggetto aggiudicatario, dovrà riportare espressa indicazione dei gravami da cancellare e la prova dell'esistenza di tali gravami.
Per tutto quanto sopra esposto, ogni eventuale riferimento al decreto di trasferimento presente all'interno della documentazione ufficiale, è da intendersi sostituito dalle disposizioni sopra citate che prevedono che il trasferimento avvenga tramite atto notarile.

Si precisa che la cancellazione dei gravami incombenti sull'immobile oggetto di aggiudicazione avverrà a cura dell'aggiudicatario, previa individuazione e nomina di un eventuale professionista di sua fiducia. **L'onorario dovuto al professionista incaricato della cancellazione per la prestazione resa sarà a carico dello stesso aggiudicatario, mentre saranno a carico della procedura le imposte previste e dovute per la cancellazione degli stessi gravami.**

Per ogni eventuale approfondimento di natura tecnica finalizzato all'acquisizione di informazioni ulteriori e più dettagliate rispetto a quelle riportate nel presente avviso con riferimento al bene, si rinvia alla perizia di stima redatta dall'esperto stimatore.

Custode e Delegato: Dottor Simone Morfini, con studio in Collesalveti (Li), Strada Prima n.5, Edificio C – Interporto Amerigo Vespucci – Tel. 0586 884381 Fax 0586 885025 E-MAIL: smorfi@tin.it PEC: simonemorfini@livornopec.it

Gestore della vendita telematica: ASTE GIUDIZIARIE IN LINEA S.p.A. Sede: Via delle Grazie, 5 57125 Livorno tel. 0586/201411 - Fax 0586/201431 – 219164 P. Iva e C.F. 01301540496 CCIAA Livorno N° Rea LI-116749 PEC amministrazione@pec.astegiudiziarie.eu E-MAIL assistenza@astetelematiche.it sito www.astetelematiche.it

IBAN sul quale versare la cauzione: IT0500326814300052171922340 (IT 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) intestato al Tribunale di Livorno. Si precisa che ai fini del versamento della cauzione il bonifico deve essere **unico** (cioè: un solo bonifico per l'intero importo versato a titolo di cauzione) ed effettuato esclusivamente mediante prelievo da conto corrente, nel senso che i soldi versati a titolo di cauzione devono essere depositati su un conto corrente dal quale effettuare il bonifico; non è consentito, cioè, che il bonifico sia effettuato con utilizzo di contanti portati allo sportello bancario o postale. Inoltre, il versamento dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica. È consigliabile effettuare il bonifico a titolo di cauzione utilizzando preferibilmente il circuito SEPA, perché tale modalità rende più spedita ed agevole la restituzione della cauzione nell'ipotesi di mancata aggiudicazione.

Causale da indicare per l'effettuazione del bonifico: “Versamento cauzione” (**senza ulteriori specificazioni di dati identificativi della procedura**)

All'offerta dovranno essere allegati:

- copia del codice fiscale del soggetto offerente e del documento di identità;
- la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario dell'importo della cauzione da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico (**a pena di inammissibilità**);

- la documentazione attestante il versamento dell'imposta di bollo;
- 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 (salvo 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 (**a pena di inammissibilità**);
- 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 (**a pena di inammissibilità**);
- 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 (**a pena di inammissibilità**). Nel caso di società con amministrazione congiunta, il potere rappresentativo potrà anche essere desunto dal verbale dell'assemblea con la quale gli altri amministratori autorizzano uno di loro a partecipare all'asta;
- 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 titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata (**a pena di inammissibilità**);
- se il soggetto offerente è un cittadino straniero, anche extracomunitario, copia del permesso di soggiorno e/o del passaporto, se regolarmente residente o domiciliato in Italia dal almeno tre anni. Altrimenti, il cittadino extracomunitario deve offrire documentazione attestante la condizione di reciprocità tra l'Italia e il suo Stato di appartenenza o indicare il Trattato Internazionale che gli consente l'acquisto dell'immobile in Italia.

Termine per la presentazione delle offerte: entro le ore 12:00 del giorno antecedente a quello fissato per la gara (29 maggio 2025), cioè a dire entro le ore 12:00 del giorno 28 maggio 2025.

Termine finale (data e ora) della fine della vendita telematica: 5 giugno 2025 ore 12:00.

Eventuale previsione del prolungamento della 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 Custode Delegato, informazioni sullo stato del bene, sulle modalità per visionare l'immobile e sulle modalità per partecipare alla vendita;
- ricevere assistenza 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, nonché dalle informazioni che saranno rilasciate dal Custode Delegato.

Collesalveti 24 febbraio 2025

Il Delegato alla Vendita
Dott. Simone Morfini