

TRIBUNALE DI LIVORNO

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 211/2022

DATAASTA: 28.11.24 ORE 12.00 – 05.12.24 ORE 12.00

Modalità dell'asta: Vendita telematica asincrona

(1° tentativo di vendita)

LOTTO 1)

Comune: Campo nell'Elba

Indirizzo: fraz. La Pila,

Via degli Artigiani n. 1

Categoria: laboratorio ad uso industriale
artigianale

Descrizione dei beni: piena proprietà di un laboratorio ad uso industriale artigianale con annessi terrazza esclusiva e resedi esclusivi, ubicato nel Comune di Campo nell'Elba (LI), fraz. La Pila, Via degli Artigiani n. 1, piano primo.

L' u.i. risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune di Campo nell'Elba (LI) al Foglio **16**, P.lla **180** Sub. **605**, Cat. **A/10**, Classe **U**, Vani **4,5**, Superficie Catastale Totale **75 mq** e Rendita Catastale **€ 1.452,54**

Al momento del sopralluogo **l'u.i. non è risultata essere catastalmente conforme** per le difformità meglio indicate all'interno della perizia di stima, e per l'attribuzione di una categoria catastale (A/10 uffici-studi privati) non corrispondente con quella urbanistica (C/3 laboratori per arti e mestieri) desumibile dai titoli edilizi.

Inoltre il resede esclusivo di forma irregolare, posto sul lato tergale dell'u.i. e rappresentato in planimetria catastale con la dicitura "resede", anche se in assenza dell'esecuzione di indagini topografico-catastali volte alla verifica dell'attendibilità dei confini, risulterebbe corrispondere in maniera evidente ad una porzione della proprietà confinante.

Detta incongruenza deriva non solo da una errata rappresentazione grafica in sede di redazione della planimetria catastale, ma anche da una diversa indicazione della conformazione della p.lla nella mappa catastale, risalente fin dall'impianto al N.C.T.

L'immobile si presenta diviso in due U.I. distinte, di fatto.

Conformità: il bene non risulta conforme per quanto sopra esposto e in modo più dettagliato per quanto riportato nella perizia di stima che avrete l'obbligo di consultare.



L'immobile si presenta diviso in due U.I. distinte, di fatto.

Imposte di acquisto:

Disciplina fiscale del trasferimento

Il trasferimento dei lotti è soggetto ad imposta di registro con opzione IVA.

Nel caso in cui l'aggiudicatario sia una persona fisica, questa non potrà usufruire delle agevolazioni fiscali previste per l'acquisto della prima casa.

I lotti presentano delle irregolarità incidenti sulla rendita catastale, per le quali l'aggiudicatario non può richiedere che la base imponibile per il calcolo delle imposte di registro, ipotecaria e catastale, sia costituita dal valore determinato ai sensi dell'art. 52, commi 4 e 5 del D.P.R. 131/86, indipendentemente dall'importo dell'aggiudicazione, in applicazione dell'art. 1, comma 497, della L. 266/2005 (cosiddetto pezzo-valore)

Condominio:

Non risulta condominio costituito

Per ulteriori precisazioni siete tenuti a consultare la perizia di stima la cui visione e presa d'atto sarà confermata dalla domanda di partecipazione all'asta.

Diritto oggetto di vendita: Proprietà

Disponibilità del bene: libero

Prezzo base di vendita: Euro 63.000,00 (sessantatremila,00) valore di mercato stimato in perizia
Euro 90.000,00 (novantamila,00)

Offerta minima: Euro 47.250,00 (quarantasettemiladuecentocinquanta00) (75% del prezzo base)

L'offerta è valida se contiene un prezzo pari o superiore a Euro 47.250,00 (quarantasettemiladuecentocinquanta00) (75% del prezzo base)

LOTTO 2)

Comune: Campo nell'Elba

Indirizzo: fraz. La Pila, Via degli Artigiani n. 1

Categoria: laboratorio ad uso industriale artigianale

piena proprietà di un laboratorio ad uso industriale artigianale



con annessa terrazza esclusiva, ubicato nel Comune di Campo nell'Elba (LI), fraz.

La Pila, Via degli Artigiani n. 1, piano primo

L' u.i. risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune di Campo nell'Elba (LI) al Foglio **16**,

P.lla **180** Sub. **607**, Cat. **A/10**, Classe **U**, Vani **4,5**, Superficie Catastale Totale **85 mq** e

Rendita Catastale € **1.452,54**

Al momento del sopralluogo l'**u.i. non è risultata essere catastalmente conforme.**

Al momento del sopralluogo l'u.i. in oggetto si presentava di fatto frazionata in due distinte

u.i. ad uso abitativo, non collegate tra di loro, ciascuna con una sua porzione di terrazza in

uso esclusivo antistante e retrostante il fabbricato, in parte coperta con tettoie in legno.

Ciascuna porzione ha accesso dalle rispettive terrazze coperte per mezzo di portefinestre.

Al momento del sopralluogo l'**u.i. non è risultata essere catastalmente conforme** per le

medesime difformità meglio indicate all'interno della perizia di stima, e per l'attribuzione di una categoria catastale (A/10 uffici-studi privati) non corrispondente con quella urbanistica (C/3 laboratori per arti e mestieri) desumibile dai titoli edilizi.

Conformità: il bene non risulta conforme per quanto sopra esposto e in modo più dettagliato per quanto riportato nella perizia di stima che avrete l'obbligo di consultare.

L'immobile si presenta diviso in due U.I. distinte, di fatto.

Imposte di acquisto:

Disciplina fiscale del trasferimento

Il trasferimento dei lotti è soggetto ad imposta di registro con opzione IVA.

Nel caso in cui l'aggiudicatario sia una persona fisica, questa non potrà usufruire delle agevolazioni fiscali previste per l'acquisto della prima casa.

I lotti presentano delle irregolarità incidenti sulla rendita catastale, per le quali l'aggiudicatario non può richiedere che la base imponibile per il calcolo delle imposte di registro, ipotecaria e catastale, sia costituita dal valore determinato ai sensi dell'art. 52, commi 4 e 5 del D.P.R. 131/86, indipendentemente dall'importo dell'aggiudicazione, in applicazione dell'art. 1, comma 497, della L. 266/2005 (cosiddetto pezzo-valore)

Condominio:

Non risulta condominio costituito

Per ulteriori precisazioni siete tenuti a consultare la perizia di stima la cui visione e presa d'atto sarà confermata dalla domanda di partecipazione all'asta.



Diritto oggetto di vendita: Proprietà

Disponibilità del bene: libero

Prezzo base di vendita: Euro70.000,00 (settantamila,00) valore di mercato stimato in perizia Euro 90.000,00 (novantamila,00)

Offerta minima: Euro52.500,00 (cinquantaduemilacinquecentomila,00) (75% del prezzo base)

L'offerta è valida se contiene un prezzo pari o superiore a Euro Euro52.500,00 (cinquantaduemilacinquecentomila,00) (75% del prezzo base)

Rilancio minimo: Euro 1.000,00 per gli immobili con valore d'asta fino a Euro 50.000,00; Euro 2.000,00 per gli immobili con valore d'asta superiore a Euro 50.000,00, sino ad Euro 120.000,00; Euro 3.000,00 per gli immobili con valore d'asta superiore a Euro 120.000,00, sino ad Euro 200.000,00; Euro 5.000,00 per gli immobili con valore d'asta superiore ad euro 200.000,00 e sino ad euro 500.000,00; Euro 10.000,00 per gli immobili con valore d'asta superiore ad euro 500.000,00

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

Custode Giudiziario: : Dottoressa Commercialista Susanna Corsini, con studio in Livorno viale Italia, 183via Ricasoli 95, contattandolo ai seguenti recapiti: Telefono: 392-0454021 e c.so Italia 18 a Piombino tel. 0565/35280; Indirizzo di posta elettronica ordinario: info.studiocommercialecorsini@gmail.com Indirizzo di posta elettronica certificata: susannacorsini@livornopec.it

Professionista Delegato: : Dottoressa Commercialista Susanna Corsini, con studio in Livorno viale Italia, 183, via Ricasoli 95, contattandolo ai seguenti recapiti: Telefono: 392-0454021 e c.so Italia 18 a Piombino tel. 0565/35280; Indirizzo di posta elettronica ordinario: info.studiocommercialecorsini@gmail.com Indirizzo di posta elettronica certificata: susannacorsini@livornopec.it

Gestore della vendita telematica: Aste Telematiche (Aste Giudiziarie in Linea spa; 0586/20141 <https://www.astetelematiche.it/>)

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;
- ricevere assistenza, dal Gestore della vendita telematica, per la presentazione dell'offerta



telematica.

- **IMPORTANTE!!!**
- **IBAN 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) intestato a TRIBUNALE DI LIVORNO**
- **Con sola indicazione nella causale: “cauzione asta” senza nessun riferimento al numero e data asta**
- **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: Le cauzioni pari almeno al 10% del prezzo offerto devono essere presentate entro e non oltre le ore 12.00 del giorno 27.11.24.

Termine finale della vendita telematica: La vendita è **partecipabile telematicamente**, tramite il sito web www.astetelematiche.it, **in modo continuativo dalle ore 12:00 del giorno 28.11.24 alle ore 12:00 del giorno 05.12.24**, mediante formulazione di offerta irrevocabile di acquisto, **previa registrazione gratuita** al sito www.astetelematiche.it, ed invio a mezzo pec all’indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it. e **versamento della cauzione** pari al 10% del prezzo base

Eventuale previsione del prolungamento della gara: Ove pervengano offerte nei 15 minuti antecedenti la fine della gara, il termine della stessa verrà posticipato di 15 minuti e così a seguire.

Il Tribunale non si avvale di mediatori e nessun compenso per mediazione deve essere dato ad Agenzie immobiliari o ad altri soggetti.

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 professionista delegato. Obbligo dell’offerente è anche visionare l’ordinanza di vendita ed il contenuto del presente avviso.

Con la presentazione dell’offerta si accetta il contenuto della perizia di stima, dell’ordinanza di vendita e del presente avviso di vendita.

Il Professionista Delegato
d.ssa Susanna Corsini

