

**TRIBUNALE DI LIVORNO**

**FALL. N. 26/2016**

**AVVISO DI VENDITA**

**Data Asta: 04/04/2025 ore 10:00**

**Modalità dell'asta: Vendita telematica asincrona**

**(XIII° tentativo di vendita)**

**PVB<sub>13</sub> € 620.000,00** (ribassato del 84,74%, rispetto al prezzo iniziale di € 4.063.000,00).

---

Il sottoscritto Curatore fallimentare/Professionista delegato, dott. Gennaro Tudisco, dottore commercialista con studio in Cecina (LI), Via dei Grottini 1/3

AVVISA

che si procederà alla vendita telematica asincrona del compendio immobiliare in piena proprietà (<sup>1</sup>/<sub>1</sub>) della procedura in epigrafe, sito in Comune di Suvereto (LI) – località “Pratini”, di seguito meglio descritto come lotto n. unico, unitamente a cella frigorifera e grandi scaffalature ancorate al corpo di fabbrica adibito a magazzino.

INVITA

1

i soggetti interessati all'acquisto a presentare offerte irrevocabili di acquisto per il lotto unico, nel rispetto delle Direttive del Giudice pubblicate sul sito istituzionale del Tribunale di Livorno e del Regolamento di partecipazione alle aste immobiliari telematiche per la presentazione delle offerte delle vendite telematiche.

Fa presente che:

- il prezzo base della presente vendita ( PVB<sub>13</sub> ) è ribassato del 84,74%, rispetto al prezzo di stima iniziale di € 4.063.000,00.
- il regime fiscale della vendita è ad iva, ovvero in esenzione, in quanto applicabile “inversione contabile” (c.d. reverse charge), ai sensi dell'art. 17, lett. a-bis, D.P.R. 633/72.
- gli oneri tributari e le spese dell'attività del professionista che il d.m. 15 ottobre 2015, n. 227 pone a carico dell'aggiudicatario saranno comunicate tempestivamente e dovranno essere versate dallo stesso aggiudicatario nel termine previsto per il saldo prezzo.
- secondo le Direttive del Giudice delegato, in caso di vendita afferente procedura fallimentare/liquidazione giudiziale, il trasferimento della proprietà dell'immobile al soggetto che si renderà aggiudicatario avverrà mediante atto notarile, con spese e oneri tributari a carico di quest'ultimo.

PRECISA

- che la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del testo unico di cui al d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, nonché le notizie di cui all'art. 46 del citato testo unico e di cui all'art. 40 della l. 28 febbraio 1985, n. 47, e successive

- modificazioni; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità di cui all'art. 46, co. 1 del citato testo unico, ovvero di cui all'art. 40, co. 2, della citata l. 28 febbraio 1985, n. 47, ne va fatta menzione nell'avviso; la destinazione urbanistica del terreno risulta dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del testo unico di cui al D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 .
- che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della l. 28 febbraio 1985, n. 47 come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, purchè presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;
  - che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; che la vendita è a corpo e non a misura; che eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;
  - che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo; che, 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 degli impianti alle legge vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, 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.

#### EVIDENZIA

- che l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura;
- che non è presente l'attestazione di prestazione energetica dell'edificio;
- che la liberazione dell'immobile, qualora occupato dal debitore o da terzi senza titolo, sarà attuata a cura del custode giudiziario, salvo espresso esonero scritto dell'aggiudicatario;
- che l'elaborato peritale sarà disponibile per la consultazione, unitamente alla ordinanza di delega ed all'avviso di vendita, sul sito internet [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) ;

2

Di seguito, le informazioni analitiche sulla vendita:

---

**LOTTO nr.** unico  
**Comune:** Suvereto  
**Indirizzo:** Località Pratini  
**Categoria :** commerciale

---

**Descrizione estesa** (ripresa dalla relazione di stima): compendio immobiliare costituito da due corpi di fabbrica adiacenti tra di loro: (i) il primo costituito da una palazzina ad uso uffici di tre piani fuori terra; (ii) il secondo adibito a magazzino e deposito merci di solo piano terreno con annessa ampia corte.

- (i) il corpo di fabbrica adibito ad uffici è composto: al Piano terra da ingresso, reception, disimpegno, sala server, due uffici, due spogliatoi e gruppo servizi igienici, così per circa m<sup>2</sup> 176,58 (al lordo del corpo scala/ascensore); al Piano 1 da disimpegno, sala riunioni, n. 6 uffici, sala CED, ripostiglio e gruppo servizi igienici, così per circa m<sup>2</sup> 173,88 (al lordo

del corpo scala/ascensore); al Piano 2 da sala riunioni, n. 5 uffici, ripostiglio e gruppo servizi igienici, così per circa m<sup>2</sup> 173,88 (al lordo del corpo scala/ascensore); con incidenza ai piani corpo scale/ascensore di circa m<sup>2</sup> 14,73.

- (ii) il corpo di fabbrica, posto in adiacenza agli uffici, si sviluppa interamente al piano terra ed è costituito da un unico ampio locale, adibito a magazzino merci (comprendente la cella frigorifera e le scaffalature citt.), così per circa m<sup>2</sup> 3.192,73.

**Catasto:**

- al Catasto fabbricati del Comune di Suvereto, Foglio 34, Particella 532, Sub 604 (derivante dagli originari Sub 601-602-603), Categoria D/7, Rendita € 24.960,00 ;
- al Catasto terreni del Comune di Suvereto, Foglio 34, Particella 532, Ente urbano, m<sup>2</sup> 6.666 .

**Conformità catastale:** conforme, come da perizia .

**Conformità urbanistica:** non conforme, come descritto in perizia (Cfr., tra altre le pagg. 24, 25).

---

**Diritto oggetto di vendita :** Proprietà

---

**Disponibilità del bene:** libero

---

**Prezzo base di vendita:** Euro 620.000,00 (seicentoventimila/00) (valore stimato in perizia Euro 4.063.000,00)

**Offerta minima:** Euro 620.000,00

L'offerta è valida se contiene un prezzo pari o superiore a Euro 620.000,00 (seicentoventimila/00) (offerta minima)

**Rilancio minimo:** Euro 10.000,00

**Cauzione minima<sup>1</sup>:** pari o superiore al 10% del prezzo offerto

**Custode Giudiziario:** dott. Gennaro Tudisco (numero telefono 0586 630163 e indirizzo mail: [gennaro.tudisco@tiscali.it](mailto:gennaro.tudisco@tiscali.it)) .

**Professionista Delegato:** dott. Gennaro Tudisco (numero telefono 0586 630163 e indirizzo mail: [gennaro.tudisco@tiscali.it](mailto:gennaro.tudisco@tiscali.it)) .

---

\* **Gestore della vendita telematica:** Aste Giudiziarie in Linea S.p.a. (indirizzo del sito Internet, [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) ; numero telefono: 0586 20141 ; indirizzo mail: [vendite@astegiudiziarie.it](mailto:vendite@astegiudiziarie.it))

---

\* **Intestatario del conto corrente sul quale versare la cauzione:** Tribunale di Livorno

\* **IBAN del conto corrente sul quale versare la cauzione:** IT0500326814300052171922340 (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)

\* **Causale da indicare per l'effettuazione del bonifico:** "Versamento cauzione"

---

<sup>1</sup> 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 e da lì va effettuato il bonifico. Il bonifico avrà causale "versamento cauzione" (senza ulteriori specificazioni di dati identificativi della procedura: né numero né anno di ruolo) e dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica.

**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:** 03/04/2025, entro le ore 12:00 ;
  - \* **Data e ora di inizio delle operazioni di vendita:** 04/04/2025, ore 10:00 ;
  - \* **Termine finale (data e ora) della fine della vendita telematica:** 11/04/2025, ore 12:00 ;
  - \* **Eventuale previsione del prolungamento della gara<sup>2</sup>:** 15 minuti .
- 

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.

**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 professionista delegato.

**Maggiori informazioni sulle modalità di presentazione delle offerte nelle vendite telematiche immobiliari possono essere consultate sul sito web del Tribunale di Livorno [www.tribunale.livorno.it](http://www.tribunale.livorno.it) - area "Procedure esecutive immobiliari e mobiliari - Comunicati e documentazione sezione esecuzioni"**

Per ulteriori informazioni e/o per visitare l'immobile gli interessati potranno contattare il professionista delegato/curatore fallimentare/custode giudiziale.

Cecina, Livorno, 23/01/2025

Il Curatore  
*dott. Gennaro Tudisco*

---

<sup>2</sup> La vendita, in caso di più offerte valide, sarà effettuata con gara competitiva nel periodo indicato. Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 minuti (quindici) minuti prima del già menzionato 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 prolungamento.