

TRIBUNALE DI LIVORNO

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 239/22

DATA ASTA: 13.05.2025 ORE 12.00 – 20.05.2025 ORE 12.00

Modalità dell'asta: Vendita telematica asincrona

(1° tentativo di vendita)

LOTTO UNICO

Comune: Riparbella (PI)

Indirizzo: loc.tà Terenzana

Categoria: residenziale

Descrizione: destinazione turistico ricettiva

LOTTO UNICO

Piena proprietà di un compendio immobiliare posto nel Comune di Riparbella (PI) in Località Terenzana, costituito da un appezzamento di terreno agricolo di mq. 34.575 con sovrastanti tre fabbricati in corso di costruzione aventi destinazione turistico ricettiva.

L'insediamento è costituito dai seguenti fabbricati:

- Un fabbricato principale, denominato A), su due piani fuori terra ed in parte anche con piano seminterrato, composto da n. 11 alloggi residenziali per vacanze (C.A.V.), per una superficie esterna lorda complessiva (SEL) di mq. 693 circa e logge per complessivi mq. 95 circa;
- Un fabbricato, costituito da due blocchi adiacenti denominati B) e C), che comprende n. 4 alloggi residenziali per vacanze (C.A.V.) su due piani fuori terra nel blocco B) per una superficie esterna lorda complessiva (SEL) di mq. 285 circa e logge per complessivi mq. 54 circa, e n. 5 alloggi in residenza turistica alberghiera (R.T.A.) su un piano fuori terra nel blocco C), per una superficie esterna lorda complessiva (SEL) di mq. 185 circa;
- Un fabbricato, denominato E), su un piano fuori terra composto da n. 4 alloggi residenziali per vacanze (C.A.V.),
per una superficie esterna lorda complessiva (SEL) di mq. 236 circa.

Identificato al catasto Fabbricati - così individuati:

- Foglio 39 mappale 138 sub. 2, categoria F/4 Unità in Corso di definizione;
- Foglio 39 mappale 138 sub. 3, categoria F/4 Unità in Corso di definizione;
- Foglio 39 mappale 138 sub. 4, categoria F/4 Unità in Corso di definizione.
- Foglio 39 mappale 138 sub. 1, Bene Comune Non Censibile, corte comune ai sub. 2, 3 e 4 (privo di intestazione in quanto bene comune a Partita “A”);

Le planimetrie sono difformi dallo stato fatto in quanto i tre fabbricati sono stati demoliti e sulla particella è stato realizzato un unico fabbricato mai ultimato.

Al Catasto Terreni del Comune di Riparbella i beni sono così individuati:

- Foglio 39 mappale 2, bosco alto di classe 1a, superficie mq. 2.620, reddito dominicale € 3,38, reddito agrario € 0,95;
- Foglio 39 mappale 3, seminativo di classe 3a, superficie mq. 11.810, reddito dominicale € 30,50, reddito agrario € 24,40;
- Foglio 39 mappale 4, vigneto di classe 2a, superficie mq. 2.120, reddito dominicale € 7,12, reddito agrario € 8,21;
- Foglio 39 mappale 26, pascolo cespugliato di classe 1a, superficie mq. 460, reddito dominicale € 0,24, reddito agrario € 0,12;
- Foglio 39 mappale 28, pascolo arborato di classe unica, superficie mq. 590, reddito dominicale € 0,21, reddito agrario € 0,09;
- Foglio 39 mappale 120, uliveto di classe 2a, superficie mq. 1.145, reddito dominicale € 3,25, reddito agrario € 3,25;
- Foglio 39 mappale 137, seminativo arborato di classe 3a, superficie mq. 8.840, reddito dominicale € 22,83, reddito agrario € 15,98;
- Foglio 39 mappale 139, seminativo di classe 4a, superficie mq. 3.210, reddito dominicale € 4,14, reddito agrario € 4,97.

Si segnala che sulle particelle 4 e 137 insistono due fabbricati in costruzione non ultimati e non ancora inseriti in mappa.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Il bene è libero.

Non vi sono oneri condominiali.

Si rileva la presenza di una servitù di attraversamento acquedotto a mezzo condutture interrato.

Presenza di abusi per i quali è indispensabile consultare la perizia di stima.

Sono state riscontrate lievi difformità su alcune aperture interne ed esterne e alcune tramezzature, ma trattasi comunque di piccole opere effettuate in fase di costruzione su fabbricati non ancora ultimati e che dovranno in ogni caso essere oggetto di un progetto di ristrutturazione.

REGIME DI TASSAZIONE DEL TRASFERIMENTO

Trasferimento soggetto ad imposta di registro.

ALTRE PRECISAZIONI

L'immobile ricade nella categoria di immobili per i quali non è possibile usufruire delle agevolazioni prima casa da parte dell'acquirente.

Nel caso della procedura in oggetto non vi sono i presupposti per il riconoscimento del diritto di prelazione di cui al D.lgs. 122/2005.

Prezzo base d'asta: € 727.000,00.

IMPORTANTE: CONSULTARE LA PERIZIA IN MERITO ALLE IRREGOLARITA' E NON CONFORMITA' ED EVENTUALI POSSIBILITA' E COSTI DI REGOLARIZZAZIONE.

Disponibilità del bene: LIBERO

Prezzo base di vendita: Euro 727.000,00 (settecentoventisettemila/00) (valore stimato in perizia Euro 727.000,00 (settecentoventisettemila/00));

Offerta minima: Euro 545.250,00 (cinquecentoquarantacinquemiladuecentocinquanta/00) (75% del prezzo base)

L'offerta è valida se contiene un prezzo pari o superiore a Euro 545.250,00 (cinquecentoquarantacinquemiladuecentocinquanta/00)

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: Istituto Vendite Giudiziarie Pisa - Via del Brennero,81 Tel: 050/554790 mail: ivgpisa@astagiudiziaria.com - ivgpisa@pec.it

Professionista Delegato: : rag. Claudio Carli, con studio in Livorno piazza Attias, 37, contattandolo ai seguenti recapiti: Telefono: 0586/880722; Indirizzo di posta elettronica ordinario: **carli53@tiscali.it**

Indirizzo di posta elettronica certificata: carli1953@legalmail.it

Gestore della vendita telematica: Aste Telematiche (Aste Giudiziarie in Linea spa; 058620141 <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: 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)INTESTATO A TRIBUNALE DI LIVORNO

Con sola indicazione nella causale: “cauzione asta” senza nessun riferimento al numero e data asta

ESEGUIRE BONIFICI SOLO “SEPA” PER PERMETTERE LA RESTITUZIONE DELLA CAUZIONE.

IL SALDO PREZZO NON DOVRA' ESSERE VERSATO SULLO STESSO C/C INDICATO PER LE CAUZIONI E SARA' INDICATO SUCCESSIVAMENTE DAL DELEGATO.

ALLEGARE ALLA DOMANDA DOCUMENTO IDENTITA' E CODICE FISCALE

Termine per la presentazione delle offerte: Le offerte devono essere presentate entro e non oltre le ore 12.00 del giorno 12.05.2025; in egual modo le cauzioni, pari al 10% del prezzo offerto, devono essere versate entro lo stesso termine.

La vendita è **partecipabile telematicamente**, tramite il sito web www.astetelematiche.it, **in modo continuativo dalle ore 12:00 del giorno 13.05.2025 alle ore 12:00 del giorno 20.05.2025**, 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 offerto

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.