

AVVISO DI VENDITA

Tribunale di Livorno

Procedura Esecutiva Immobiliare n. 150/2023

Data asta: 29/04/2025 ore 12,00 – 6/05/2025 ore 12,00

Modalità dell'asta: Vendita telematica asincrona

(2° tentativo di vendita)

LOTTO UNICO

Comune: Rosignano Marittimo (LI)

Indirizzo: Via delle Pescine n. 188, località Le Morelline

Categoria: industriale

Descrizione estesa:

complesso immobiliare a destinazione industriale, edificato a partire dall'anno 1967 su ampio appezzamento di terreno, dal perimetro trapezoidale, articolato su due quote diverse, attualmente ricompreso nella zona industriale-artigianale denominata Le Morelline, nel Comune di Rosignano Marittimo (LI), composto da cinque fabbricati principali distinti con le lettere: A (palazzina uffici, SEL mq. 735 circa); B (lavorazioni speciali, SEL mq. 447 circa); C (in parte lavorazioni varie-magazzini, SEL mq. 2.360 circa, ed in parte mensa servizi, SEL mq. 265 circa); D (in parte officina lavorazioni, SEL mq. 1060 circa, ed in parte tettoia lavorazioni, SEL mq. 1.275 circa); E (officina-saldatura componenti, SEL mq. 357 circa), più altri due di modesta ampiezza di servizio distinti con le lettere F (servizi igienici-wc, SEL 3,50) e G (portineria, SEL mq. 21,10), costruiti in fasi successive, con caratteristiche tecnologiche diversificate, di ampiezze differenti, tipologie edilizie e strutturali differenti, destinazioni d'uso diverse, alcuni dei quali sottoposti a successive ristrutturazioni; oltre ad aree scoperte destinate in parte a parcheggio automezzi privati ed in parte a stoccaggio temporaneo ed a connettivo della varie localizzazioni produttive.

E' presente una servitù di passaggio per l'accesso alla cabina e altro locale di proprietà ENEL.

Il tutto come meglio descritto ed illustrato nella perizia alla quale si rimanda

Il bene in oggetto è così censito al **Catasto Fabbricati del Comune di Rosignano Marittimo (LI):**

Foglio 86, particella 105, categoria D/7, Rendita catastale Euro 40.519,80, piano T-1-2.

Confini: a sud-ovest con Via delle Pescine, a nord-ovest con Via del Mondiglio, a nord est con Alferplast SNC, salvo se altri e più precisi confini.

Secondo le risultanze della perizia: la costruzione del complesso non è antecedente al 1° settembre 1967, ed è legittimata dalle pratiche elencate nella perizia stessa, dalla n. 69 del 1967 all'ultima rinvenuta n. 690 del 2018, reperite dal tecnico presso gli uffici comunali di Rosignano Marittimo.

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri, né diritti demaniali o usi civici.

Nell'Edificio A sono presenti difformità rispetto allo stato legittimo della Pratica 183/1989 consistenti nella diversa ubicazione di due finestre (difformità sanabile con pratica di SCIA in sanatoria ex artt. 135, 200 e 209 L.R. 65/2014) e diverso collocamento di partizioni interne (trattandosi di opere non necessitanti di titolo abilitativo non comportano rilevanza penale, possono essere sanate in via amministrativa con CILA tardiva ex art.136 c.6 L.R. 65/2014). Le difformità riscontrate non rappresentano variazioni essenziali ai sensi dell'art. 197 L.R. 65/2014.

L'Edificio B è conforme alla pratica 288/1990; l'Edificio C è conforme alle pratiche 65/1997 (art.13 L. 47/1985) e 66/1997 (Concessione edilizia 66/1997 e D.I.A. del 05/10/1999); l'Edificio D è conforme alla pratica 120/1990 con variante in data 03/02/1995; l'Edificio E è conforme alla pratica 20/1975; l'Edificio F è conforme alla pratica 348/1994, e l'Edificio G è conforme alla pratica 188/1976. L'immobile risulta agibile.

Diritto oggetto di vendita: piena proprietà

Disponibilità del bene: l'intero complesso immobiliare (palazzina uffici e capannoni industriali, compresi i piazzali antistanti) risulta attualmente concesso in uso ad una società terza, a seguito della sottoscrizione di una scrittura privata in data 2 gennaio 2018, autenticata dal Notaio Bianconi di Treviso in data 28 luglio 2022, e registrata a Treviso il 10 agosto 2022 al n. 3615, nella quale si concede la facoltà di utilizzo parziale, a far data dal 1°.01.2018 fino a revoca, dei locali ad uso “palazzina uffici” e dei capannoni industriali compresi i piazzali antistanti, a fronte di un corrispettivo di Euro 12.500,00 mensili, oltre iva, per utilizzo immobile, oltre all'importo di Euro 7.500,00 mensili, oltre iva, per riaddebito utenze e servizi. Tale contratto deve considerarsi opponibile, ai sensi dell'art. 2923, 2° comma, codice civile, nei limiti del novennio.

Prezzo base di vendita: Euro 2.504.250,00 (duemilionicinquecentoquattromiladuecentocinquanta/00) (valore stimato in perizia Euro 4.774.000,00)

Offerta minima: Euro 1.878.188,00 (unmilioneottocentosestantottomilacentoottantotto/00) (75% del prezzo base)

L'offerta è valida se contiene un prezzo pari o superiore ad Euro 1.878.188,00 (unmilioneottocentosestantottomilacentoottantotto/00)

Rilancio minimo: Euro 10.000,00 (diecimila/00)

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

Custode Giudiziario: Istituto Vendite Giudiziarie, Circondario dei Tribunali di Pisa Livorno Grosseto, Telefono: 050 554790; Email: ivglivorno@astagiudiziaria.com – **al quale è necessario rivolgersi anche per effettuare visite all'immobile.**

Professionista Delegato: Avv. Federico Taccini, telefono: 3200344458; indirizzo di posta elettronica: avv.taccini@virgilio.it;

Gestore della vendita telematica: Aste Telematiche (Aste Giudiziarie Inlinea SpA 058620141 <https://www.astetelematiche.it/>)

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

IBAN sul quale versare la cauzione: IT05O0326814300052171922340.

Il bonifico bancario relativo alla cauzione, da effettuarsi sul cd. “conto corrente cauzioni” intestato al Tribunale di Livorno di cui sopra, con causale “versamento cauzione” (senza ulteriori specificazioni di dati identificativi della procedura: né numero né anno di ruolo), dovrà essere unico 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: Le offerte, con i documenti allegati e le ricevute di versamento della cauzione pari al 10% del prezzo offerto e del bollo, devono essere presentate entro e non oltre le ore 12,00 del giorno 28 aprile 2025, inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia: offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

Data e ora di inizio delle operazioni di vendita e termine finale (data e ora) della vendita telematica: La vendita è **partecipabile telematicamente**, tramite l'area riservata del sito del gestore della vendita telematica, **in modo continuativo dalle ore 12,00 del giorno 29 aprile 2025 alle ore 12,00 del giorno 6 maggio 2025.**

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.

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.

Si comunicano, altresì, le seguenti circostanze:

- 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 decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;

- la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. 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 di impianti alle leggi 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;

- per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art.40 della legge 28 febbraio 1985, n.47 come integrato e modificato dall'art.46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;

- l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura della procedura. Non potrà però procedersi alla cancellazione dei sequestri disposti dal Giudice penale, né delle domande giudiziali, per le quali sarà necessario rivolgersi al Giudice competente;

- qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il custode procederà alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura sino alla approvazione del progetto di distribuzione;

- l'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita con la presente ordinanza sarà disponibile per la consultazione sul sito internet www.astegiudiziarie.it e sarà onere degli offerenti prenderne adeguata conoscenza.

- la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali;

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 - area "Procedure esecutive immobiliari e mobiliari - Comunicati e documentazione sezione esecuzioni.

Livorno, li 6 febbraio 2025

Il professionista delegato
Avv. Federico Taccini