

**TRIBUNALE DI LIVORNO**  
**PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 02/2020**  
**N.7 LOTTI**

**DATA ASTA: 02 OTTOBRE 2024 ore 10.00**

**VENDITA TELEMATICA ASINCRONA**  
**(I tentativo di vendita a seguito di rinvii)**

**ORIGINALE**

**1) LOTTO 1** (denominato in perizia come unità negoziabile n°1, lotti 1 e 2)

**Comune: Piombino**

**Indirizzo: via Umberto Boccioni n°72 (località Salivoli)**

**Categoria: appartamento A/2 e autorimessa C/6**



**Descrizione estesa** (ripresa dalla relazione di stima): PROPRIETA' 1/1 di unità immobiliare sita nel Comune di Piombino in località Salivoli, consistente in appartamento e autorimessa facente parte di un fabbricato condominiale. L'unità immobiliare fa parte di un fabbricato di quattro piani fuori terra, costituito da circa 7 unità per civile abitazione, oltre posti auto al piano terra. La costruzione risale agli anni '70, edificata su una presella di terreno inclinato, posto tra la via U. Boccioni e la Via A. Modigliani con tipologia di costruzione classica dell'epoca, struttura portante in cemento armato, con solai in latero-cemento e copertura piana, finitura delle pareti esterne a mattoncini, mentre i divisori interni si presume in mattone forato rifinito ad intonaco civile e tinteggiato.

**Descrizione catastale:**

appartamento censito al Catasto Fabbricati del Comune di Piombino al Foglio 73 particella 2241 Sub. 624 natura A2 – abitazione di tipo civile consistenza 6,5 vani, ( già foglio 73, part. 1015 sub5) e unità immobiliare sita nel Comune di Piombino in località Salivoli, via Umberto Boccioni n°72, consistente in una autorimessa, censita al Catasto Fabbricati del Comune di Piombino al Foglio 73 particella 2241 Sub. 626 natura C6.

**Lo stimatore rende noto in perizia** (che si invita a visionare attentamente) quanto segue:  
**esistenza di eventuali abusi edilizi:**

Ad oggi dal rilievo eseguito e dalla documentazione fornita, è stato possibile riscontrare che l'unità immobiliare risulta conforme alla pratica originaria, ad eccezione del prolungamento del terrazzo lato cucina, mentre risulta difforme dal condono edilizio, depositato presso gli uffici e rilasciato, del Comune di Piombino, per alcune piccole modifiche interne per la messa in comunicazione del soggiorno con la cucina.

Per l'autorimessa, originariamente risulta posto auto, successivamente tamponato lateralmente e con l'installazione di portone carrabile.

**Lo stimatore rende noto in perizia** (che si invita a visionare attentamente) quanto segue:  
**difformità catastali**

per l'unità negoziabile 1 consistente in appartamento e l'autorimessa, siti in Comune di Piombino via Boccioni n°72, di proprietà di XX risultano incongruità con la visura catastale storica, ad oggi non ancora intestata a XX ma ai precedenti proprietari.

**Diritto oggetto di vendita:** Proprietà 1/1

**Disponibilità del bene:** il bene è occupato dall'esecutato/a e dalla sua famiglia.

**Prezzo base di vendita LOTTO 1: € 163.300,00 (diconsì centosessantatremilatrecento/00)**

( valore di mercato stimato in perizia abitazione € 162.000,00 ed autorimessa € 19.200,00)

**Offerta minima:** Euro 122.475,00 (centoventiduemilaquattrocentosettantacinque/00 - 75% del prezzo base)

L'offerta è valida se contiene un prezzo pari o superiore a Euro 122.475,00 (offerta minima)

**Rilancio minimo:** Euro 3000 (tremila)

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

## 2) LOTTO 2 (denominato in perizia come unità negoziabile n°2 lotti 3 e 4)

**Comune: Suvereto (LI)**

**Indirizzo: via Della Libertà**

**Categoria: appartamento A/2 e autorimessa C/6**

**Descrizione estesa** (ripresa dalla relazione di stima): NUDA PROPRIETÀ SUPERFICIARIA DI 1/1 di unità immobiliare sita nel Comune di Suvereto, consistente in appartamento e autorimessa facenti parte di un fabbricato condominiale. L'unità immobiliare fa parte di un fabbricato di tre piani fuori terra, costituito da 16 unità per civile abitazione, oltre 16 autorimesse al piano terra. La costruzione risale agli anni '80, realizzata in zona P.E.E.P. dalla Cooperativa e consistente in alloggi economici popolari da assegnarsi ai soci in proprietà divisa, tra Comune di Suvereto proprietà per l'area e gli assegnatari in proprietà Superficiaria, posto in via della Libertà nel centro di Suvereto appena fuori il centro storico con tipologia di costruzione classica dell'epoca di realizzazione, struttura portante in cemento armato, con solai in latero-cemento e copertura inclinata a doppia falda, finitura delle pareti esterne a faccia vista, mentre i divisori interni si presume in mattone forato rifinito ad intonaco civile e tinteggiato.

**Descrizione catastale:** unità immobiliare posta in Comune di Suvereto via Della Libertà, censita al Catasto Fabbricati, Comune di Suvereto al Foglio 25 particella 256 Sub. 10 natura C6, classe 5, rendita euro 145,02, piano T- autorimessa consistenza 18 mq via Della Libertà e unità immobiliare posta in Comune di Suvereto via Della Libertà n.48, censita al Catasto Fabbricati, Comune di Suvereto al Foglio 25 particella 256 Sub. 26 natura A2, classe 4, rendita euro 681,72 – abitazione di tipo civile consistenza 6 vani.

**Lo stimatore rende noto in perizia** (che si invita a visionare attentamente) quanto segue:  
**esistenza di eventuali abusi edilizi**

Ad oggi dal rilievo eseguito e dalla documentazione fornita, è stato possibile riscontrare che l'unità immobiliare risulta conforme alla pratica originaria, ad eccezione dell'installazione di infisso in alluminio e vetri a chiusura della loggia prospiciente la cucina.

**Diritto oggetto di vendita:** 1/1 del diritto di NUDA proprietà SUPERFICIARIA

**Disponibilità del bene:** il bene è occupato dai Sigg.ri XX quali usufruttuari delle unità immobiliari.

**Prezzo base di vendita:** Euro 74.300 (settantaquattromilaetrecento/00 - valore di mercato stimato in perizia Euro 82.589,35)

**Offerta minima:** Euro 55.725,00 (cinquantacinquemilasettecentoventicinque/00 - 75% del prezzo base)

L'offerta è valida se contiene un prezzo pari o superiore a Euro 55.725,00 (offerta minima)

**Rilancio minimo:** Euro 2000 (duemila)

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

## 3) LOTTO 3 (denominato in perizia come unità negoziabile n°3, lotto 5)

**Comune: Suvereto (LI)**

**Indirizzo: località "La Pisana" o "Le Case"**

**Categoria: TERRENO**

**Descrizione estesa** (ripresa dalla relazione di stima): Trattasi DELLA PIENA PROPRIETÀ DI 1/1 di terreno agricolo sito nel Comune di Suvereto in località "La Pisana" o "Le Case", in un contesto agricolo, posto all'interno, sulla via "La Pisana" traversa della strada di collegamento SR398 tra il centro abitato di "Cafaggio" e il centro di Suvereto, consistente in appezzamento di terreno di forma pressoché rettangolare.

**Descrizione catastale:** Foglio 51 particella 9 natura Terreno consistenza 1 ettari 14 are

**Lo stimatore rende noto in perizia** (che si invita a visionare attentamente) quanto segue:  
**esistenza di eventuali abusi edilizi**

Comune di Suvereto, terreno agricolo, è presente una struttura posticcia a protezione delle auto parcheggiate, oltre ad una struttura per il ricovero di animali domestici.

Per tali piccoli manufatti non risultano depositate pratiche edilizie.

**Secondo ultimo Certificato di destinazione Urbanistica** (v. allegati CDU che si invita a visionare attentamente) si rende noto: *CHE l'area ed i terreni descritti in premessa sono classificati urbanisticamente nel Regolamento Urbanistico vigente approvato con delibera consiliare n. 25 del 14.06.2011, divenuto efficace a seguito di pubblicazione sul BURT n. 34 del 24.08.2011, come segue:*

a) C.T. Foglio n. 51, Particelle n. 95-81-97-9:

- come assimilato alla "Zona E del D.M. 1444/68" - sottozona E1" (Aree agricole produttive) ove sono consentiti gli interventi di cui al Capo II del Titolo III (dall'art. 76 all'art. 84) delle N.T.A. del Regolamento Urbanistico;

Su tali aree non insistono il Vincolo Idrogeologico di cui al R.D.L. 3267/23 e L.R.T. 39/2000, ed il Vincolo Paesaggistico di cui al D.Lgs. 42/04 come definito dal Regolamento Urbanistico e dal PIT.

Inoltre su tali zone si applicano le regole di tutela ambientale e paesaggistica di cui ai Capi II, III e IV del Titolo II delle Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico.

I terreni in questione sono collocati all'interno della pericolosità idraulica "I.3 - pericolosità idraulica elevata (per criteri morfologici)" ed all'interno della pericolosità geomorfologica "G2c - pericolosità geomorfologica media".

CHE l'area ed i terreni descritti in premessa sono classificati urbanisticamente nel Piano Operativo adottato con deliberazione consiliare n. 61 del 29.12.2022 come segue:

a) C.T. Foglio n. 51, Particelle n. 95-81-97-9:

- come "Zona E del D.M. 1444/68" - sottozona E1" (Aree agricole produttive) ove sono consentiti gli interventi di cui alla Parte Seconda Titolo IV del Piano Operativo adottato; Su tali aree non insistono il Vincolo Idrogeologico di cui al R.D.L. 3267/23 e L.R.T. 39/2000, ed il Vincolo Paesaggistico di cui al D.Lgs. 42/04 come definito dal Piano Operativo adottato e dal PIT.

I terreni in questione sono collocati all'interno della pericolosità idraulica "P1 - aree da pericolosità da alluvione bassa" ed all'interno della pericolosità geologica "G2 - pericolosità geologica media".

**Diritto oggetto di vendita:** Proprietà 1/1

**Disponibilità del bene:** occupato con contratto di locazione di terreno agricolo

**Prezzo base di vendita:** €. 20.000,00 (diconsi ventimila/00 - valore di mercato stimato in perizia Euro 28.500,00)

**Offerta minima:** Euro 15.000,00 (quindicimila/00 - 75% del prezzo base)

L'offerta è valida se contiene un prezzo pari o superiore a Euro 15.000,00 (offerta minima)

**Rilancio minimo:** Euro 1000 (mille)

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

## 4) LOTTO 4 (denominato in perizia come Unità negoziabile n°4, lotto 6 e 7)

**Comune: Suvereto (LI)**

**Indirizzo: loc.tà La Pisana**

**Categoria: appartamento A/2 e autorimessa C/6**

**Descrizione estesa** (ripresa dalla relazione di stima): PIENA PROPRIETA' DI 1/1 di unità immobiliare sita nel Comune di Suvereto in località "La Pisana" Le case n°8, consistente in appartamento e autorimessa, in un contesto agricolo, posto all'interno sulla via "La Pisana" traversa della strada di collegamento SR398 tra il centro abitato di "Cafaggio" e il centro di Suvereto, consistente in fabbricato terra-tetto composto di abitazione indipendente con corte esclusiva.

La costruzione si presume di epoca remota ma ristrutturata fine anni '70, edificata su un terreno agricolo, prospiciente la strada, con tipologia di costruzione classica dell'epoca, struttura portante in muratura mista e tramezzi in mattoni forati, con solai di copertura a padiglione, finitura delle pareti esterne la parte inferiore in muratura mista a vista e la parte superiore ad intonaco, interne ad intonaco civile pitturato

**Descrizione catastale:** ABITAZIONE DI TIPO CIVILE censita al Catasto Fabbricati del Comune di Suvereto al Foglio 44 particella 110 Sub. 1 natura A2 – abitazione di tipo civile consistenza 6,5 vani, posta in loc.tà La Pisana, rendita euro 621,04, classe 3 e AUTORIMESSA censita al Catasto Fabbricati del Comune di Suvereto al Foglio 44 particella 110 Sub. 2 natura C6 – autorimesse consistenza 27 mq. posta in Loc.tà La Pisana, classe 4 rendita euro 186,85

**Lo stimatore rende noto in perizia** (che si invita a visionare attentamente) quanto segue:  
**esistenza di eventuali abusi edilizi**

Ad oggi dal rilievo eseguito e dalla documentazione fornita è stato possibile riscontrare che l'unità immobiliare risulta conforme a quanto depositato presso gli uffici del Comune di Suvereto, ad eccezione di alcune piccole modifiche interne inerenti lo spostamento della porta d'ingresso alla cameretta e per il mantenimento del locale ripostiglio, posto all'ingresso.

Per l'autorimessa risulta essere tamponata un'apertura posta sul lato opposta a quello d'ingresso carrabile.

**Lo stimatore rende noto in perizia** (che si invita a visionare attentamente) quanto segue:

**CAUSE OSTATIVE ALLA VENDITA**

Dalla documentazione in possesso del sottoscritto, non si evidenziano cause ostantive alla vendita, pur ritenendo di evidenziare che per quanto riguarda, l'unità negoziabile n°4, immobile 1, consistente in abitazione posta nel comune di Suvereto, parte dell'impianto del gas, inerente al "serbatoio" gpl e le tubazioni di collegamento sono poste sulla proprietà antistate e sotto la strada, sempre oggetto dell'esecuzione, come pure l'impianto di subirrigazione rimane sul terreno confinante di altra proprietà, pertanto è ipotizzabile lo spostamento o l'ufficializzazione delle servitù presenti.

**Lo stimatore rende noto in perizia** (che si invita a visionare attentamente) quanto segue:

**DIFFORMITA' CATASTALI**

- per l'unità negoziabile 4 consistente in appartamento e autorimessa siti nel Comune di Suvereto loc.tà La Pisa, di proprietà di xx non risultano incongruità con l'intestazione catastale attuale, mentre dalla visura storica, le intestazioni succedute non risultano complete, mancando il passaggio intestato alla precedente proprietà.

**Diritto oggetto di vendita:** Proprietà 1/1

**Disponibilità del bene:** occupato dall'esecutato

**Prezzo base di vendita:** € 268.300,00 (diconsì duecentosessantottomilatrecento/00 - valore di mercato stimato in perizia abitazione € 266.000,00, autorimessa € 32.000,00)

**Offerta minima:** Euro 201.225 (duecentounomiladuecentoventicinque/00 - 75% del prezzo base)

L'offerta è valida se contiene un prezzo pari o superiore a Euro 201.225 (offerta minima)

**Rilancio minimo:** Euro 5000 (cinquemila)

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

## 5) LOTTO 5 (denominato in perizia come Unità negoziabile n°5 immobili 8, 9, 10 e 11)

**Comune: Suvereto (LI)**

**Indirizzo: Loc. Le case**

**Categoria: C/2 – magazzini**

**Descrizione estesa** (ripresa dalla relazione di stima): NUDA PROPRIETA' DI 1/1 di unità immobiliari facenti parte il Complesso immobiliare sito nel Comune di Suvereto in località "La Pisana" o "Le case", in un contesto agricolo, posto all'interno, sulla via "La Pisana" traversa della strada di collegamento SR398 tra il centro abitato di "Cafaggio" e il centro di Suvereto, consistente in un complesso immobiliare, composto da un'area sulla quale sono presenti una casa colonica circondata da vari locali magazzini, deposito mezzi, fienile, forno, pollaio e quanto altro a servizio dell'attività agricola. Nello specifico fanno parte di tale Lotto n°4 locali, distinti e con destinazione di magazzino.

**Descrizione catastale:** Foglio 51 particella 137 natura magazzino, consistenza 44 mq, classe 5, cat.C2 rendita euro 104,53 loc.tà Le Case; Foglio 51 particella 138 natura magazzino consistenza 40 mq, , classe 3, cat.C2 rendita euro 68,17, loc.tà Le Case ; Foglio 51 particella 139 natura magazzino consistenza 5 mq, classe 5,

cat.C2 rendita euro 11,88 loc.tà Le Case; **Foglio 51 particella 140 natura magazzino consistenza 40 mq, classe 5, cat.C2 rendita euro 95,03, loc.tà Le Case.**

**Diritto oggetto di vendita:** NUDA proprietà

**Disponibilità del bene:** occupato dall'esecutato e dall'usufruttuario

**Prezzo base di vendita: €. 104.000,00 (diconsi centoquattromila/00 - Valore di mercato stimato in perizia - €. 148.554,0)**

**Offerta minima:** Euro 78.000,00 (settantottomila/00 - 75% del prezzo base)

L'offerta è valida se contiene un prezzo pari o superiore a Euro 78.000,00 (offerta minima)

**Rilancio minimo:** Euro 2000 (duemila)

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

## **6) LOTTO 6** (denominato in perizia come *Unità negoziabile n°6 Immobili da 12 a 15*)

**Comune: Suvereto**

**Indirizzo: località "La Pisana" o "Le case"**

**Categoria: F1. natura area urbana e C2 magazzini**

**Descrizione estesa** (ripresa dalla relazione di stima): NUDA PROPRIETA' DI 1/4 e della PROPRIETA' DI 1/8 di unità immobiliari facenti parte il Complesso immobiliare sito nel Comune di Suvereto in località "La Pisana" o "Le case", in un contesto agricolo, posto all'interno, sulla via "La Pisana" traversa della strada di collegamento SR398 tra il centro abitato di "Cafaggio" e il centro di Suvereto, consistente in un complesso immobiliare, composto da un'area sulla quale sono presenti una casa colonica circondata da vari locali magazzini, deposito mezzi, fienile, forno, pollaio e quanto altro a servizio dell'attività agricola.

**Descrizione catastale:** censite al Catasto Fabbricati del Comune di Suvereto AREA URBANA, **Foglio 51 particella 154 sub. 601, categ.F1, natura area urbana loc.tà Le Case, AREA URBANA, Foglio 51 particella 154 sub. 602, categ.F1, consistenza 15mq, natura area urbana loc.tà Le Case, MAGAZZINO, Foglio 51 particella 155 natura magazzino consistenza 5 mq, categ. C2, classe 5, rendita euro 11,80, loc.tà Le Case, MAGAZZINO, Foglio 51 particella 156 natura magazzino consistenza 14 mq., categ. C2, rendita euro 33,26, loc.tà Le Case.**

**Lo stimatore rende noto in perizia** (che si invita a visionare attentamente) quanto segue:

UNITA' NEGOZIABILE N°6

Comune di Suvereto locale forno e legnaia, si presume manufatti vetusti e datati di pertinenza e a servizio della casa colonica, per quali non è stata fornita dal Comune alcuna documentazione tecnica, come pure la planimetria catastale risale a COSTITUZIONE del 07/03/2008 Pratica n. LI0028588 in atti dal 07/03/2008 COSTITUZIONE (n. 381.1/2008). Si ritiene plausibile che la costruzione sia iniziata prima del 1 settembre 1967.

In sede di sopralluogo è emerso che i beni contrassegnati in perizia dai nn.14 e 15 (censiti al Foglio 51, part. 155 e 156) consistono in un terratetto di piccole dimensioni con tetto in comune che secondo l'esperto stimatore necessita di messa in sicurezza. Trattandosi di piccolo magazzino scarsamente utilizzato e posto all'interno di una area privata delimitata da recinzione il sottoscritto Custode ha provveduto a farlo recintare con apposita segnaletica ed farlo chiudere a chiave dallo stesso esecutato, per cui viene segnalato che allo stato non sarà possibile farne oggetto di visite in caso di asta se non dall'esterno.

**Diritto oggetto di vendita:** QUOTA DI 1/8 del diritto di proprietà e di 1/4 del diritto di NUDA proprietà

**Disponibilità del bene:** detenuti dall'esecutato e dai comproprietari.

**Prezzo base di vendita: €. 1.200,00 (diconsi milleduecento/00 - valore di mercato stimato in perizia €. 925,25 per 1/8 di diritto di proprietà ed € 809,62 per 1/4 della nuda proprietà)**

**Offerta minima:** Euro 900,00 (novecento/00 - 75% del prezzo base)

L'offerta è valida se contiene un prezzo pari o superiore a Euro 900 (offerta minima)

**Rilancio minimo:** Euro 1000 (mille)

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

## 7) LOTTO 7 (denominato in perizia come *Unità negoziabile n°7 Immobili 16,17 e 19*)

**Comune:** Suvereto (LI),

**Indirizzo:** loc. Le Case

**Categoria:** A/3 – abitazione di tipo economico e n.2 TERRENI

**Descrizione estesa** (ripresa dalla relazione di stima): NUDA PROPRIETA' DI 1/1 di unità immobiliari facenti parte il Complesso immobiliare sito nel Comune di Suvereto in località "La Pisana" o "Le case", in un contesto agricolo, posto all'interno, sulla via "La Pisana" traversa della strada di collegamento SR398 tra il centro abitato di "Cafaggio" e il centro di Suvereto, consistente in un complesso immobiliare, composto da un'area sulla quale sono presenti una casa colonica circondata da vari locali magazzini, deposito mezzi, fienile, forno, pollaio e quanto altro a servizio dell'attività agricola.

**Descrizione catastale:** *ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO, posta in Comune di Suvereto (LI), loc. Le Case, e censita al Catasto Fabbricati del Comune di Suvereto al Foglio 51 particella 86 sub. 605 natura abitazione di tipo economico, categ. A/3, rendita euro 453,19, classe U, consistenza 6,5 vani; TERRENO posto in Comune di Suvereto (LI), e censito al Catasto Terreni del Comune di Suvereto al Foglio 51 particella 81 natura Terreno consistenza 51 are 90 centiare e TERRENO posto in Comune di Suvereto (LI), e censito al Catasto Terreni del Comune di Suvereto al Foglio 51 particella 97 natura terreno consistenza 1 are 20 centiare.*

*E' escluso dalla presente vendita vendita il lotto 18 foglio 51 part. 95.*

**Lo stimatore rende noto in perizia** (che si invita a visionare attentamente) quanto segue:

**esistenza di eventuali abusi edilizi;**

Comune di Suvereto, abitazione all'interno di casa colonica, per quali non è stata fornita dal Comune alcuna documentazione tecnica, come pure le modifiche catastali risultano FUSIONE del 09/05/2007 Pratica n. LI0063479 in atti dal 09/05/2007 FUSIONE (n. 21940.1/2007) e COSTITUZIONE del 05/04/2007 Pratica n. LI0051334 in atti dal 05/04/2007 COSTITUZIONE (n. 404.1/2007). Si ritiene plausibile che la costruzione sia iniziata prima del 1 settembre 1967 e successivamente siano state realizzate modifiche non depositate al Comune di Suvereto, sia per la fusione di un locale deposito al piano terra con porzione di abitazione, sia per la trasformazione, in ultimo dei locali al piano primo, consistente nel rimodernamento delle finiture e modifiche per la diversa distribuzione degli spazi interni, oltre la realizzazione di un disimpegno all'interno del vano scale a comune. Non risultano fornite dal Comune pratiche inerenti l'eventuale deruralizzazione, o Per tali piccoli manufatti non risultano depositate pratiche edilizie.

**Secondo ultimo Certificato di destinazione Urbanistica** (v. allegati CDU che si invita a visionare attentamente) si rende noto: *CHE l'area ed i terreni descritti in premessa sono classificati urbanisticamente nel Regolamento Urbanistico vigente approvato con delibera consiliare n. 25 del 14.06.2011, divenuto efficace a seguito di pubblicazione sul BURT n. 34 del 24.08.2011, come segue:*

a) C.T. Foglio n. 51, Particelle n. 95-81-97-9:

- come assimilato alla "Zona E del D.M. 1444/68" - sottozona E1" (Aree agricole produttive) ove sono consentiti gli interventi di cui al Capo II del Titolo III (dall'art. 76 all'art. 84) delle N.T.A. del Regolamento Urbanistico;

*Su tali aree non insistono il Vincolo Idrogeologico di cui al R.D.L. 3267/23 e L.R.T. 39/2000, ed il Vincolo Paesaggistico di cui al D.Lgs. 42/04 come definito dal Regolamento Urbanistico e dal PIT.*

*Inoltre su tali zone si applicano le regole di tutela ambientale e paesaggistica di cui ai Capi II, III e IV del Titolo II delle Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico.*

*I terreni in questione sono collocati all'interno della pericolosità idraulica "I.3 - pericolosità idraulica elevata (per criteri morfologici)" ed all'interno della pericolosità geomorfologica "G2c - pericolosità geomorfologica media".*

*CHE l'area ed i terreni descritti in premessa sono classificati urbanisticamente nel Piano Operativo adottato con deliberazione consiliare n. 61 del 29.12.2022 come segue:*

a) C.T. Foglio n. 51, Particelle n. 95-81-97-9:

- come "Zona E del D.M. 1444/68" - sottozona E1" (Aree agricole produttive) ove sono consentiti gli interventi di cui alla Parte Seconda Titolo IV del Piano Operativo adottato; Su tali aree non insistono il Vincolo Idrogeologico di cui al R.D.L. 3267/23 e L.R.T. 39/2000, ed il Vincolo Paesaggistico di cui al D.Lgs.

42/04 come definito dal Piano Operativo adottato e dal PIT.  
I terreni in questione sono collocati all'interno della pericolosità idraulica "P1 - aree da pericolosità da alluvione bassa" ed all'interno della pericolosità geologica "G2 - pericolosità geologica media".

**Lo stimatore rende noto in perizia** (che si invita a visionare attentamente) quanto segue:

**DIFORMITA' CATASTALI**

per l'unità negoziabile 7, inerenti gli immobili nn°2/4 consistenti in appezzamenti di terreno, risulta disallineata l'intestazione catastale attuale, rispetto al titolo di proprietà.

**Diritto oggetto di vendita:** NUDA PROPRIETA' DI 1/1

**Disponibilità del bene:** La part.86 sub. 605 piano terra è detenuta e abitata stabilmente dall'usufruttuario e dal figlio dell'esecutato; Il terreno agricolo part.81 è occupato con contratto di locazione di terreno agricolo; L'unità immobiliare part. 97 è detenuta e adibita alla coltivazione dall'usufruttuario.

**Prezzo base di vendita:** €. 110.400,00 (diconsì centodiecimilaquattrocento/00 - valore di mercato stimato in perizia Euro 157.653,00)

**Offerta minima:** Euro 82.800,00 (ottantaduemilaottocentomila/00 - 75% del prezzo base)

L'offerta è valida se contiene un prezzo pari o superiore a Euro 82.800,00 (offerta minima)

**Rilancio minimo:** Euro 2000 (duemila)

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

**PER TUTTI I SUDETTI 7 LOTTI:**

**Termine per la presentazione delle offerte:** entro le ore 12,00 del **1 OTTOBRE 2024**

**Data e ora di inizio delle operazioni di vendita:** ore 10,00 del **2 OTTOBRE 2024**

**Termine finale, data e ora della fine della vendita telematica:** ore 12,00 del **9 OTTOBRE 2024**  
(salvoprolungamento automatico)

**Eventuale previsione del prolungamento della gara:** qualora vengano presentate offerte negli ultimi 15 (quindici) minuti prima del suddetto termine finale, la scadenza della gara sarà prolungata automaticamente di 15 (quindici) minuti per eventuali ulteriori rilanci, e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento.

**Professionista delegato e Custode Giudiziario:** *Avv. Giovanna Perissutti* (C.F.: PRS GNN 76H55 G687T - PEC: [giovannaperissutti@pec.ordineavvocatilivorno.it](mailto:giovannaperissutti@pec.ordineavvocatilivorno.it)- con studio in Livorno, Via Piave 5, (tel. e fax. 0586/893281).

**Gestore della vendita telematica:** Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a. tramite il portale [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it), [info@astegiudiziarie.it](mailto:info@astegiudiziarie.it), tel. 0586/20141.

**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"

**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; inoltre il bonifico, con causale "versamento cauzione" (**senza ulteriori specificazioni di dati identificativi della procedura**), dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica. E' quindi onere dell'offerente acquisire presso la propria banca le opportune informazioni in ordine alla tipologia e alle modalità di bonifico che garantiscano che questo sia accredito sul conto della procedura entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica.

Si avvisa altresì che il saldo prezzo non deve essere versato sul conto cauzioni, ma sul conto intestato all' PROCEDURA che verrà indicato dal delegato alla vendita.

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 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/i 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"**

*IN OGNI CASO SI RENDE NOTO SIN DA ORA:*

*a. 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 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;*

*b. 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. 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;*

*c. che 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;*

*d. 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. 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;*

*e. che, 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;*

*f. che 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](http://www.astegiudiziarie.it) e sarà onere degli offerenti prenderne adeguata conoscenza.*

*g. che la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali;*

*h. le informazioni di carattere tecnico circa le modalità di presentazione delle offerte saranno fornite dal gestore della vendita telematica, anche a mezzo di assistenza da remoto;*

*i. le informazioni di carattere tecnico circa lo svolgimento della gara saranno fornite dal delegato alla vendita.*

Livorno lì 12.06.2024

Il Delegato alle vendite Immobiliari

Avv. Giovanna Perissutti

