TRIBUNALE DI LIVORNO
Ufficio Procedure Concorsuali

Liquidazione Giudiziale N. 38/2024

Data Asta: 22/01/2027 ORE 15.00
Modalità dell'asta: Vendita telematica asincrona
(*I° tentativo di vendita*)

La sottoscritta **Dott. Patrizia Del Tredici**, Curatore della Liquidazione Giudiziale N. 38/2024, con studio in Livorno, Via Borra n. 35, su delega conferitagli, in data 09/04/2025, dal Giudice Delegato del Tribunale di Livorno, **Dott. Gianmarco Marinai**,

AVVISA

- che il giorno **22 Gennaio 2027 alle ore 15.00**, presso il proprio studio, **sito in Livorno (LI) Via Borra n. 35**, procederà alla vendita telematica asincrona tramite la piattaforma www.astetelematiche.it, dei seguenti beni immobili.

BENI OGGETTO DI VENDITA

LOTTO UNICO: composto da terreno "edificabile" della superficie catastale di mq. 1984 posto nel Comune di Fauglia con accesso dalla viabilità interna alla Via Le Vallicelle.

Dati catastali: Il terreno sopradescritto è censito al Catasto Terreni del Comune di Fauglia nel Foglio 12 particella 420, qualità bosco alto, di classe 2, mq. 1984, R.D. € 0,82, R.A. € 0,41.

Situazione urbanistica: La Geom. Paola Savatteri, che ha redatto la perizia di stima, ha evidenziato che *<<Gli strumenti urbanistici che regolano l'attività edilizia nel territorio comunale sono in fase di modifica e trasformazione.*
Il Comune di Fauglia ha infatti adottato con delibera di CC n° 4 dell'08/02/2024 il nuovo Piano Operativo, al momento risultano vigenti le norme di salvaguardia fino all'approvazione dello stesso
Dal Certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data 06/02/2026 risulta che l'area è classificata nel R.U. approvato con delibera di C.C. n° 45 del 15.12.2005 e variante approvata con delibera di C.C. n° 58 del 27.12.2012 nell'UTOE Casa Bianca "area produttiva di qualificazione" (PQ) normata ai sensi dell'art 16 delle NTA e della scheda norma PQ 01 dell'UTOE.
Ai sensi invece del POI adottato l'area è inserita in "Ambiti prevalentemente commerciali consolidati di qualificazione" (Dcc) normata dall'art 24.1 del Titolo IV "la disciplina del patrimonio edilizio esistente dei centri abitati)
L'art 24.1 sopra citato ammette gli interventi fino alla Ristrutturazione Urbanistica (Ru); i parametri dimensionali per gli ampliamenti e/o saturazione dei lotti sono indicati con if 0,15 h max 9mt, distanza dai confini mt 5, distanza dai fabbricati 10 mt, rc max 30%.
Tali disposizioni normative valgono per quanto non disciplinato con maggior dettaglio per ambiti di possibile completamento e saturazione in cui sono definiti specifici parametri e modalità attuative che prevalgono sulla normativa di zona, considerate le esigenze di completamento e riqualificazione specifiche ad esse associate.
Le limitazioni derivanti dalla applicazione dell'art. 29.9 del PTC della Provincia di Pisa non influiscono trattandosi di ambiti consolidati già edificati soggetti alla disciplina urbanistica dei precedenti PA.
L'area ricade inoltre in parte in ambito Pericolosità Geologica: G.4 Pericolosità geologica molto elevata, in quanto a ridosso di un versante interessato da frane superficiali diffuse e attive. Nelle condizioni di Pericolosità geologica molto elevata (classe PF4/P4 del Piano di Assetto Idrogeologico) valgono le prescrizioni previste dalla pianificazione di bacino vigente oltre quanto previsto dal Regolamento 5/R del 2020.

Nello specifico la classe PF4/P4 prevede, allo stato attuale, condizioni di inedificabilità.
Allo stato attuale, l'area è inserita in parte in Classe di Pericolosità sismica locale molto elevata, S.4.
Poiché come già detto al momento sono in vigore le norme di salvaguardia sono ammessi esclusivamente interventi non in contrasto con le norme indicate nel R.U e nel POI>>.

Situazione catastale: La Geom. Paola Savatteri, che ha redatto la perizia di stima, ha precisato di <<*non aver effettuato rilievi topografici atti a verificare l'esattezza dei confini né le distanze tra edifici limitrofi*>>.

Regime Fiscale: Vendita soggetta ad IVA.

Il terreno è analiticamente descritto nella relazione di stima redatta dalla Geom. Paola Savatteri, alla quale si rinvia anche per l'individuazione di eventuali oneri, vincoli e pesi, servitù attive o passive gravanti sul bene oggetto di vendita a qualsiasi titolo, anche di natura fiscale e urbanistica.
La relazione di stima, gli allegati planimetrici e fotografici ed eventuali altri documenti sono disponibili sul sito internet www.astetelematiche.it, www.astegiudiziarie.it, www.tribunale.livorno.it nonché sul sito www.pvp.giustizia.it, e/o possono essere richiesti al Curatore.

Stato di possesso: il terreno è libero.

PREZZO BASE DI OFFERTA
Il prezzo base di vendita del terreno è di € 18.000,00= (diciottomila/00) su un valore di stima di € 20.000,00= (ventimila/00).
Offerta minima: l'offerta è valida se contiene un prezzo pari o superiore ad € 18.000,00= (diciottomila/00), pari al 100% del prezzo base. E' esclusa l'aggiudicazione al prezzo base ridotto di un quarto di cui all'art. 572, terzo comma, c.p.c..

RILANCIO MINIMO
Il rilancio minimo ammissibile è pari ad € 1.000,00.

DESCRIZIONE ANALITICA DELLE CONDIZIONI DELLA VENDITA

* **Termine per la presentazione delle offerte:** entro le ore 12.00 del 21/01/2027

* **Termine finale della fine della vendita telematica:** 29/01/2027 ore 12.00

* **Prolungamento della gara:** ove pervengano offerte negli ultimi 15 (quindici) minuti prima del predetto 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 periodo di prolungamento.

Cauzione minima: versamento della cauzione, nella misura non inferiore al 10% del prezzo offerto, deve avvenire anticipatamente ed esclusivamente tramite bonifico bancario sul c.d. "conto corrente cauzioni" intestato al Tribunale di Livorno, il cui IBAN è IT05O0326814300052171922340.
Il bonifico, con causale "versamento cauzione" (senza ulteriori specificazioni di dati identificativi della procedura: né numero né anno di ruolo), dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica.

Termini di pagamento: Il termine per il versamento del saldo prezzo, dei diritti d'asta, pari ad euro 240,00 + Iva, nonché degli ulteriori oneri diritti e spese, non potrà essere superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione anche nel caso di gara tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c..
Il bene sarà trasferito all'aggiudicatario, mediante atto notarile.
Riguardo alle spese di trasferimento si fa presente che le spese notarili, nonché le spese relative alle formalità della trascrizione e voltura dell'atto di trasferimento, l'IVA e/o l'imposta di registro connesse al trasferimento dei beni, nonché i diritti d'asta e le spese allo stesso collegate sono a carico dell'aggiudicatario.
Restano a carico della procedura esclusivamente le spese di cancellazione dei gravami e vincoli da disporsi a cura del G.D..

Si avvisa che l'ordinanza di vendita che disciplina la partecipazione all'asta è reperibile sui siti internet www.tribunale.livorno.it e www.astegiudiziarie.it.

***

Curatore: Dott.ssa Patrizia Del Tredici – Telefono: 0586/889356 - Posta elettronica: patrizia.deltredici@gmail.com

Livorno, 21/10/2026

IL CURATORE
Dott.ssa Patrizia Del Tredici