

TRIBUNALE DI LUCCA

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

IN MODALITA' SINCRONA MISTA

- Ufficio Esecuzioni Immobiliari -

Il Notaio Gaetano Raspini in esecuzione di delega del Giudice dell'Esecuzione, Dott.ssa Antonia Libera Oliva in data 07/07/2022 nella procedura esecutiva n° 244/2006,

AVVISA

che il Giudice dell'Esecuzione ha disposto **la vendita senza incanto in modalità sincrona mista** della seguente consistenza immobiliare, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in relazione alla situazione edilizia ed urbanistica, meglio descritta nella consulenza estimativa in atti della procedura alla quale si rinvia per ogni ulteriore riferimento cognitivo.

Eventuali ulteriori informazioni si potranno ottenere consultando il **CUSTODE: ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE DI LUCCA - TEL. 0583 – 418555 – mail: custodieivg@gmail.com**

Da contattare per effettuare la visita dell'immobile pignorato: si precisa che la richiesta di visita dell'immobile deve essere inoltrata attraverso il portale delle vendite pubbliche (<https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>), a mezzo del quale è possibile contattare il custode giudiziario.

Lotti Secondo, Terzo e quarto: venduti

LOTTO N. 1

a) antica villa padronale sita in Comune di Porcari, **sottoposta a vincoli di inscindibilità stabilito nella convenzione del Piano di Recupero e sottoposta a vincolo storico diretto con prelazione,** alla quale si accede dalla strada pubblica denominata Via del Monte o della Torre al civico n. 8 e n. 16, e da Via della Ruga. Detta villa si sviluppa su tre piani fuori terra oltre la soffitta ed il piano seminterrato, ed è composta:

-al piano terra da ampio ingresso principale con accesso dal lastricato-terrazza, dotato di bussola interna in vetro posto al centro dell'edificio articolato in due vani aperti e comunicanti tra loro mediante varco con arco a tutto sesto, al quale si accede ai vari locali del piano ed al vano scale articolato che comprende, due ambienti comunicanti.

Nell'angolo nord-ovest è presente un locale di consistenti dimensioni dotato di due finestre ed un caminetto in marmo scuro, dal locale si entra nell'attiguo disimpegno ove sono presenti la colonna dell'ascensore; la porta di accesso alla scala che conduce alle cantine del piano seminterrato; altra porta per accedere al comodo e luminoso locale per riunioni arredato e adattato a riunioni per circa 50 persone.

Sul lato est, si accede all'ingresso ed è presente un portoncino a due ante su cornice a rilievo in pietra che immette nel vano scale che conducono ai piani superiori; adiacente al vano scala è presente l'apertura con arco a tutto sesto, senza infisso che immette nel vano che rappresenta l'ampliamento dell'ingresso che ha anche funzione di secondo ingresso della Villa e forma nel lato posteriore.

Accanto al secondo ingresso, lato sud-est dell'ingresso principale si accede ad un corridoio ove si affacciano due stanze, la prima è stata allestita come guardaroba e potrebbe funzionare come studio; al termine del corridoio l'altro vano, destinato a cucina, adiacente alla cucina si articola il blocco dei servizi igienici tra cui quello dei disabili abili; infine altro e ultimo vano con accesso a destra dall'ingresso principale destinato ad ufficio;

-al piano seminterrato da alcuni locali aperti tra loro delimitati dai muri maestri dell'edificio, perimetrali e interni, con passaggi di collegamento, oltre ad un piccolo vano lato nord, completamente interrato con piccola feritoia di ventilazione. Si tratta di ambienti grezzi, con parziale pavimentazione in battuto di pietrisco e cemento. Completa un tunnel centrale sottostante il lastricato-terrazza anteriore alla Villa, che raggiunge via della Ruga ove è presente un robusto cancello, sono presenti, in vista, impianti di vario genere che in parte provengono dal contiguo vano

tecnico esterno dotato di centrale termica con unità di raffrescamento di condizionamento di tutta la Villa. Completa altresì il piano seminterrato della villa, un piccolo appartamento del custode;

-al piano primo, piano nobile della villa con disposizione planimetrica simile a quella del piano sottostante perché segue le strutture portanti dell'edificio, si estende in appendice soprastante il locale riunioni del piano terra, anche se leggermente più stretta perché una parte è occupata dalla loggia di corredo che si affaccia sul citato lastricato; si compone di un salone rettangolare, centrale più piccolo dell'ingresso del piano terra a cui si accede dal menzionato vano scale ed è composto di sei ampie stanze con decori e pitture dei soffitti, di un disimpegno con colonna dell'ascensore e ripostiglio, corridoio con saletta laterale. Completa la consistenza il gruppo dei servizi igienici presenti nella parte sud. Il tutto articolato e rifinito in salone centrale di forma rettangolare, camera lato nord-ovest, disimpegno adiacente al citato locale, lato est con ingresso dal salone, locale adiacente le scale (vano rettangolare con accesso diretto dal salone sul lato est), locale con accesso diretto dal salone lato sud di forma quadrata (saletta), locale di forma quadrata posto all'inizio del corridoio che dal salone si sviluppa in direzione sud, locale di forma irregolare posto alla fine del corridoio nell'angolo sud est dell'edificio e zona dei servizi posta nell'angolo sud-ovest del piano;

-al piano secondo, il piano segue lo schema strutturale originario dei piani sottostanti fatta eccezione per la demolizione di un tratto di muro trasversale, al quale si accede con le scale interne in pietra e con l'ascensore.

La composizione interna dei locali è articolata in cinque ambienti di dimensioni variegata oltre ad una sala di consistenti dimensioni a forma di elle, lato nord con adiacente vano di disimpegno ove sono presenti: l'ascensore, i cavedi degli impianti, un ripostiglio e l'accesso alla modesta appendice di levante destinata a servizi igienici. Si rileva che tutti i locali sono indipendenti per la presenza di un lungo corridoio centrale che li disimpegna sia dalle scale che dall'ascensore. Sintetica descrizione dei locali: sala grande destinata a convegni con la capacità di circa 50 posti a sedere; vano disimpegno lato nord, ospita la colonna terminale dell'ascensore nonché i cavedi per

Tribunale di Lucca

Avviso di vendita Esecuzione Immobiliare RGE 244/2006

l'impiantistica, un ripostiglio con strumenti e impianti di informatica; nell'adiacente appendice sono stati realizzati due coppie di servizi igienici dotati di antibagno: nel vano a sud del vano scale locale per riunioni di normali dimensioni di forma leggermente rettangolare; vano successivo locale di forma quadrata; altro locale a seguire posto nell'angolo sud est; adiacente servizio igienico a sud, vano di forma irregolare posto nell'angolo sud-ovest, piuttosto piccolo ma pur sempre dotato di tavolo e sedie per poche persone; infine locale di forma quadrata che confina con la parte sud del salone;

-al piano terzo (soffitte), allo stato attuale la soffitta ricalca il perimetro del sottostante secondo piano quindi comprensiva dell'avancorpo lato est ad eccezione dell'ampio salone ampliato, che in origine si estendeva era di minori dimensioni, la restante parte del sottotetto è destinata a soffitta ed in gran parte occupata dall'impianto di ricircolo dell'aria di tutto l'edificio con macchinari e grosse canalizzazioni coibentate e suddivisa in vari locali delimitati dalle originarie strutture portanti. L'altezza minima è di circa 65-70 cm e massima, nel muro centrale misura circa m. 2,20 che si riduce a circa m. 1,80 nella parte alta. Nei vani è compresa la soffitta recuperata al posto della terrazza mediante rifacimento dell'originario tetto (sanata il profilo del vincolo Storico della Soprintendenza che edilizio). A nord dell'ex zona della terrazza è presente una ristretta soffitta che completa il profilo nord dell'edificio, infine nell'appendice di levante, posta al limite della via pubblica è stata riscoperta una soffitta originaria del tutto uguale al perimetro dei sottostati servizi igienici, rappresentata nella tavola 2 della C.E. 223/2000.

Allo stato è praticamente interclusa a causa della realizzazione della ex terrazza ed in particolare con il passaggio delle canalizzazioni del ricircolo dell'aria. Si fa notare che questa ultima soffitta è difficilmente accessibile e non è calpestabile mancando di struttura portante del solaio per cui si tratta, ai fini urbanistici di un semplice volume tecnico ove si notano le testate delle pareti in forati che delimitano i sottostanti servizi igienici su cui sono posate i condotti dell'impianto di ricircolo

dell'aria. Si fa notare che il vano tecnico sotto il profilo strutturale fa parte della lunga stecca di edificio lungo la via del Monte.

Nella vendita sono compresi anche i beni mobili sotto specificati.

Adiacenze connesse alla villa (sub 35): due lastricati sul davanti e l'altro sul retro della villa sub 35; tre piccoli manufatti sub 33; giardino storico sub 35; tunnel cantine sub 37; appartamento custode sub 36.

La villa e tutti i subalterni sopra indicati, descritti in appresso, sono sottoposti al Vincolo storico della Soprintendenza con eventuale prelazione ed al citato vincolo della Inscindibilità (come da convenzione allegata al Piano di Recupero);

-lastricato-terrazza anteriore sub 35 antistante la villa. Si sviluppa su configurazione rettangolare dotato di cancello carrabile sulla via del Monte, da cui si accede all'ingresso principale della Villa.

A ovest è sostenuto da un muro in pietra che fronteggia la via Della Ruga ove si affaccia il tunnel che scorre sotto il lastricato. Superficie della terrazza-selciato mq. 155 circa;

-lastricato posteriore in pietra squadrata, dotato di pozzo artesiano, in minima parte asfaltato sub 35, posto sul retro della villa si estende fino alla cabina Enel posta sul confine est della proprietà.

Nella parte iniziale il piazzale, con il pozzo, misura circa m 19 x 40 compresa la copertura delle cantine poste a sud (ex ristorante) ricoperto con lastre di pietra squadrata. Più oltre si restringe ad una misura variabile media di circa m. 3; da qui fino alla menzionata cabina Enel, si allarga in fregio alla via del Monte mediamente per circa ml. 9,0 ed una lunghezza di circa ml. 48,00 destinato a ingresso pedonale, carrabile e parcheggio. Il tutto su una superficie di circa mq.1.305 per complessivi mq. 1.460, compresa l'area del lastricato descritto in precedenza;

-giardino storico sub 35 con piante di alto fusto e aiuole delimitate con cordoli in pietra e pozzo centrale al quale si accede dal lastricato di cui sopra mediante scala a due rampe contrapposte che scendono lungo il fronte del tunnel delle menzionate cantine. Si sviluppa su una configurazione quasi rettangolare e fronteggia, con scala di accesso al menzionato appartamento del custode

Tribunale di Lucca

Avviso di vendita Esecuzione Immobiliare RGE 244/2006

all'adiacente volume tecnico dell'impianto di riscaldamento e condizionamento della villa, con il tunnel delle cantine che erano destinate a ristorante; con via della Ruga.

-tre piccoli manufatti in muratura (sub 33) di cui due accorpati al termine del lastricato destinato a parcheggio adiacenti la cabina Enel; il primo si compone di un piccolo ripostiglio con quadri elettrici di distribuzione energia elettrica alimentati direttamente dall'adiacente Cabina Enel. La restante parte è costituita da tettoia sostenuta con colonne in muratura e tetto in travi e travicelli con mezzane destinata a legnaia. Il terzo manufatto è un vecchio lavatoio poco distante privo di copertura;

-piccolo appartamento del custode (sub 36), realizzato nella parte sud del piano seminterrato della villa al quale si accede dal giardino storico con scala esterna a doppia rampa contrapposta e composto da angolo cucina-pranzo di forma trapezoidale, ingresso centrale con antistante servizio igienico e camera da letto. E' corredato di impianto elettrico sfilabile, impianto di riscaldamento proprio a termosifone con radiatori in alluminio e caldaia a gas metano adesa al vano della adiacente centrale termica della villa.

-tunnel cantine sub 37 (ex ristorante); si tratta del tunnel che era destinato a ristorante composto da sette strutture a volta semi-interrate che sono all'incirca alla stessa quota del giardino storico. Si sviluppano con direzione ovest-est per circa m. 39 con inizio dal piano seminterrato della villa, attuale appartamento del custode e raggiungono, dalla parte opposta, il fabbricato di pianta quadrata, di proprietà di terzi denominato _____. Sono coperte da una porzione dell'ampio lastricato con pozzo posteriore alla villa e si compone di sette strutture con volta a crociera collegate tra loro da robusti archi a sesto ribassato dotati di catena reggispinta. Nel lato nord sono delimitate dal muro in pietra con elementi in cotto, leggermente inclinato per reggere la spinta del terrapieno retrostante; nel lato sud da altro muro perimetrale dotato di sei comode aperture rettangolari prive di infisso che si affacciano sul giardino storico, mentre la volta centrale è dotata di passaggio pedonale di accesso al giardino che passa sotto il corpo della scala esterna. Il tunnel

misura una larghezza media di circa m. 5,20 per una lunghezza complessiva di m. 39 circa altezza interna m.3,45 limite chiave di volta.

Completa la consistenza del lotto primo, i due immobili ritenuti pertinenziali per la loro destinazione ritenuta funzionale alla gestione della villa perché il magazzino si presterebbe ad eventuali attività all'aperto, ad integrazione di quelle della villa sul confinante lastricato; non è gravato dal vincolo della inscindibilità; è solo sottoposto vincolo diretto della Soprintendenza con relativa eventuale prelazione e/o enti aventi diritto e dei vincoli urbanistici della zona A/1. Maggior ragione il vasto terreno a giardino attrezzato che non è gravato dal vinco della Soprintendenza ma solo del vincolo di destinazione Urbanistica della zona A/1.

b) locale magazzino sottoposto al Vincolo Storico della Soprintendenza e di prelazione enti aventi diritto) è posto al piano terra dell'edificio sito a nord lungo la via Del Monte separato dall'appendice della villa dal vano scale a comune agli appartamenti ed al magazzino. Ha accesso sia dalla via Comunale del Monte al numero civico 10 (ingresso A con vano scale a comune sub 19) sia mediante rampa di scala a scendere, sia dal lastricato posteriore alla villa con porta identificata con la lettera (ingresso H) che fa parte del condominio denominato "_____". Detto locale si compone di due comodi vani adiacenti e comunicanti. Superficie catastale mq. 62 circa.

c) ampio appezzamento di terreno a gradoni destinato a giardino attrezzato della superficie di mq. 7563. Si tratta di un corpo di terreno collinare terrazzato di forma irregolare che confina con il giardino storico ed il lastricato posteriore della villa. Sotto il profilo urbanistico l'area ricade in zona A/1 come da certificazione rilasciata dall'Ufficio Edilizia Privata di Comune di Porcari. In merito alle referenze catastali allo stato il terreno risulta tutt'ora censito al catasto terreni per il mancato accampionato all'urbano delle opere edili che vi insistono (piccolo ripostiglio riportato in mappa nell'angolo lato nord-ovest, la piscina, il locale di servizio); e per la non esecuzione dei frazionamenti delle aree da cedere alla Parrocchia come da convenzione allegata al piano di Recupero; ed eventuale frazionamento per la cessione dell'area su cui è stata realizzata la

Tribunale di Lucca

Avviso di vendita Esecuzione Immobiliare RGE 244/2006

Pagina 7

piattaforma tecnologica adiacente e funzionale al fabbricato composto di due appartamenti (sub 30 e sub 31. Detto terreno non è sottoposto al vincolo Storico della Soprintendenza e alla prelazione come si evince dal decreto di Vincolo diretto della Soprintendenza. E' gravato però dei vincoli di concessione di uso, riportati negli atti vendita e dei regolamenti Condominiali della Residenza _____ e Foresteria _____, (in proposito vedasi a pagina 24 della relazione del CTU gli articoli 9 e 10) e urbanistici per le zona A/1 e delle prescrizioni riportate nella citata Convenzione allegata al Piano di Recupero, ove si rileva che il proprietario si impegna a cedere a favore della limitrofa Chiesa di San Giusto quanto previsto negli articoli 10 e 12 riguardanti una fascia di terreno e lo scannafosso sul retro della chiesa (vedasi planimetria a pagina 18 della relazione di stima colore azzurro). Si consiglia l'interessato di valutare se esistono o meno le contraddizioni che il CTU ritiene di avere individuato nella problematica dell'uso da parte dei condomini della Residenza _____ e Foresteria _____, della porzione dell'area del mappale 2227 con le relative attrezzature.

Premesso quanto sopra il terreno di cui trattasi è stato completamente ristrutturato e attrezzato a giardino con piscina di forma rettangolare (m. 14 X 7), corredata di breve scalinata di accesso che varia da una profondità da m. 1,20 circa a m. 2.20 circa nella parte opposta e corredata di bordo perimetrale in pietra di larghezza circa 70 cm, nell'angolo est-sud è presente in aderenza piccola vasca ad angolo suddivisa in zone con profondità variabili dai 30 ai 50 cm circa che sembra sia stata realizzata a titolo decorativo per piante acquatiche e/o pesci esotici; di fabbricato di servizio elevato al solo piano terra e così distribuito: due locali sul davanti, il primo con piano di lavandini mentre il secondo adiacente è utilizzato come magazzino con ampio quadro elettrico che si ritiene gestisca l'impianto della piscina e forse l'illuminazione dell'intero giardino attrezzato.

Sul retro trovasi un comodo corridoio trasversale a cui si accede dal primo vano, che disimpegna due servizi igienici-spogliatoi sul retro.

Nella zona più bassa del terreno ove è stato previsto un ampio parcheggio con fondo inghiaiato inizia con due rampe di scale curve, il percorso pedonale centrale che raggiunge la sommità del lotto per raggiungere l'ampio lastricato con pozzo posto sul retro della villa. Il parcheggio è collegato con la via pubblica denominata dei Giannini mediante viabilità interna al lotto delimitata da portone scorrevole. Tutto il giardino attrezzato è dotato di un esteso e articolato impianto di illuminazione.

Confini

a) la villa confina con Via di Monte, cortile terrazzato antistante la Via Ruga della Chiesa, cortile lastricato, vano scale distinto con la particella 9 sub 19; il piano seminterrato confina con terrapieno da più lati, Via Ruga della Chiesa, quartiere distinto con la particella 9 sub 36; il piano primo confina con area su Via di Monte, area su cortile lastricato, area su cortile terrazzato, vano scale particella 9 sub 19, quartiere distinto dalla particella 9 sub 15; il secondo piano e la soffitta confinano con area su Via di Monte, area su cortile lastricato, area su cortile terrazzato e quartiere distinto con la particella 9 sub 16, salvo se altri.

I piccoli annessi censiti con il sub 33 confinano con locale Enel e cortile asfaltato, salvo se altri.

L'appartamento del custode confina con le particelle 9 sub 35 e sub 37, salvo se altri.

Il tunnel delle cantine sub 37 confina con terrapieno da più lati, area su giardino storico, quartiere distinto con la particella 9 sub 36, salvo se altri.

b) Il magazzino distinto dal sub 27 confina con cortile lastricato, particella 9 sub 28, strada comunale di Monte e vano scale distinto con la particella 9 sub 19, salvo se altri.

c) Il terreno circostante, con il cortile terrazzato ed il giardino all'italiana distinto dal mappale 2227 confina con i mappali 9, 2437, 19 e 13, Via dei Giannini e Via delle Sarte, salve se altri.

Referenze catastali

Il tutto è rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Porcari, al giusto conto e precisamente:

beni di cui al punto a), foglio 7, particelle:

-9 sub 35, categoria D/8, rendita catastale Euro 18.185,00, indirizzo catastale: Via Torre n. 12 piano S1-T-1-2-3, (villa, lastricati, giardino storico e piccoli annessi);

-9 sub 33, categoria C/2, classe 3, consistenza mq. 20, rendita catastale Euro 82,63, indirizzo catastale: Via Torre n. 12 piano T, (piccoli annessi);

-9 sub 36, categoria A/3, classe 3, vani 2,5, rendita catastale Euro 213,68, indirizzo catastale: Via Torre n. 12 piano S1, (appartamento custode); si precisa che detto bene risulta erroneamente intestato a _____ ;

-9 sub 37, categoria C/2, classe 3, consistenza mq. 200, rendita catastale di Euro 826,33, indirizzo catastale: Via Torre n. 12 piano S1, (tunnel cantine);

beni di cui al punto b), foglio 7 particelle:

-9 sub 27, categoria C/2, classe 3, consistenza mq. 50, rendita catastale Euro 206,58, indirizzo catastale: Via Torre n. 12 piano T (magazzino);

beni di cui al punto c):

Catasto Terreni del Comune di Porcari, nel foglio 7, particella 2227 di mq. 7563, con i redditi il dominicale di Euro 87,88 e l'agrario di Euro 50,78 (giardino attrezzato);

Vincolo storico:

(decreto di vincolo n° 8 del 2000, notificato al Sindaco del Comune di Capannori in data 24 gennaio 2001) la Soprintendenza per i Beni Ambientali, Architettonici, Artistici e Storici sede di Pisa, notificava il decreto di vincolo con allegata planimetria catastale contornata e tratteggiata in rosso la zona vincolata, al Sindaco del Comune di Porcari "quale titolare dei poteri urbanistici, nel cui territorio è ubicato il complesso immobiliare denominato " _____ e sue pertinenze ". Segnato in catasto nel foglio 7 mappale 9, subalterni 3, 4, 5, 6 e 7.

Identici identificativi catastali erano indicati anche nell'atto di acquisto e pignoramento con il quale ai sensi dell'art. 2 comma 1 lettera a, del decreto legislativo del 29 ottobre 1999 n° 490 (ex legge 1089/anno 1039) il complesso di cui sopra viene dichiarato di interesse particolarmente importante e

Tribunale di Lucca

Avviso di vendita Esecuzione Immobiliare RGE 244/2006

veniva quindi sottoposto a tutte le disposizioni di tutela contenute nel citato decreto legislativo. Dalla citata planimetria e dai dati identificativi catastali riportati si rileva con chiarezza che veniva sottoposto al vincolo ~~l'intero~~ mappale 9, precisamente tutti gli edifici, gli spazi esterni lastricati, nonché il giardino storico.

Si precisa che l'ampio terreno identificato dal mappale 2227, non è sottoposto al vincolo sopra indicato.

Ulteriori vincoli:

Una piccola porzione del compendio immobiliare il magazzino sub 27, è gravato oltre al vincolo di cui sopra ai vincoli ed oneri di natura condominiale nascenti dal regolamento di condominio del contiguo comparto di U.I. denominato " _____ " con annesse tabelle millesimali, che è allegato all'atto di compravendita del Notaio Roberta Crestetto di Milano del 18 aprile 2002 repertorio n.18934, trascritto a Lucca il 2 maggio 2002 al n.5071 del registro particolare.

Con atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso del Notaio Roberta Crestetto di Milano del giorno 11 giugno 2002 repertorio n. 19071 trascritto a Lucca il 17 giugno 2002 al n. 7208 del registro particolare a favore della società _____ e contro la società _____ è stata costituita servitù di manutenzione e di passaggio pedonale per beni identificati catastalmente con le particelle 9 sub 30 e sub 31, quale fondo dominante, e quale fondo servente il terreno e lastricato distinto con la particella 9 sub 29 (ora sub 35) e mappale 2227. In proposito (vedi pag. 21-22-23-24-e 25 planimetria) a favore dell'unità immobiliare " _____ " (mappali 9 sub 30 e sub 31) di proprietà della società _____, servitù di manutenzione della piattaforma tecnologica posizionata nell'area adiacente al " _____ " lato sud nonché servitù di accesso attraverso la particella 9 sub 29 oggi sub 35.

Il giardino storico all'italiana, il cortile lastricato posto nella parte tergo della villa ed esteso quale piazzale asfaltato sino alla cabina Enel sul confine di levante (quali porzioni del citato sub 35) sono pertinenze della villa _____ e non costituiscono parti comuni dell'intero comparto. Sul

Tribunale di Lucca

Avviso di vendita Esecuzione Immobiliare RGE 244/2006

piazzale asfaltato, nella porzione delimitata tra il cancello carrabile di Via di Monte civico n.16 e la cabina Enel sono stati ricavati spazi per la sosta di auto, non condominiali, salvo la concessione ad uso sosta riconosciuto alle unità immobiliari individuate dai subalterni 14-15-25.

L'area scoperta mappale 2227 del compendio immobiliare è gravata, oltre che da una parte delle servitù sopra menzionate, da concessione di accesso carraio e sosta nel piazzale per parcheggio con ingresso dalla via Giannini a favore di tutti gli acquirenti delle porzioni di immobile facenti parte del complesso immobiliare " _____ " e " _____ ". L'accesso e la sosta saranno disciplinati da opportuno regolamento redatto e imposto dalla _____ (N.B. a tutto oggi non vi è notizia e/o conoscenza che sia stato redatto il regolamento di cui sopra).

Dal citato piazzale parcheggio alle abitazioni delle residenze di cui sopra è concesso l'attraversamento pedonale della proprietà lungo i percorsi attrezzati ed individuati da apposita segnaletica oltre che l'uso del cancello pedonale su via del Monte al civico n.16.

Il compendio immobiliare è sottoposto a tutti i vincoli derivanti dalla normativa urbanistica-edilizia vigente, dalla normativa paesaggistica, ambientale, idraulica etc. oltre che da quelli contenuti negli atti autorizzativi, nonché dalle clausole contenute nell'atto di Convenzione stipulato il 14 aprile 2000 repertorio n. 1968 tra il Comune di Porcari e la società _____ Dipendente dal Piano di Recupero " _____ " adottato con deliberazione del C.C. di Porcari numero 16 in data 19 maggio 1999; piano divenuto operante ai sensi della L. R.T. n.5971980 a seguito della deliberazione del C.C. di Porcari n. 31 del 27 settembre 1999.

Provenienza

L'intero complesso immobiliare è pervenuto alla società esecutata con atto autentificato nelle firme dal Notaio Marco Traspadini di Milano in data 15 maggio 1998 repertorio n. 2233/1137, registrato a Milano il 3 giugno 1998 al n. 11566 serie 2V e trascritto a Lucca in data 5 giugno 1998 al n. 5296 del registro particolare; atto successivamente ratificato con delibera assunta dall'assemblea ordinaria verbalizzato con atto ai rogiti del Notaio Massimo Vinciguerra di Vallecrosia (IM) del 16 dicembre

Tribunale di Lucca

Avviso di vendita Esecuzione Immobiliare RGE 244/2006

1998 repertorio n. 22904/9362, registrato a Sanremo il 29 dicembre 1998 al n. 1796 e trascritto a Lucca in data 14 gennaio 1999 al n. 409 del registro particolare.

Situazione urbanistica

Principali atti Urbanistici ed Edilizi relativi all'antico e intero complesso, le cui origini risalgono al 1500, che nel tempo ha subito modifiche e ampliamenti fino alla fine del 800 inizio 900, come si evince dalla relazione storica della Soprintendenza.

Stante quanto sopra, ai fini urbanistici, l'educazione del complesso immobiliare è anteriore al 1942 e successivamente modificato e trasformato con gli atti sotto elencati:

-Autorizzazione Edilizia n. 164/1998 (P.E. 400/1998) per opere di manutenzione straordinaria relative alla copertura e agli intonaci delle facciate della Villa dell'intero fabbricato che corre lungo la Via del Monte;

-D.I.A. n. 456/1998 (prot. n. 3876 del 16 marzo 1998), opere interne "risanamento degli intonaci interni e predisposizione alloggiamento impianti (avente ad oggetto l'ex casa del fattore);

-C.E. n. 141 del 29/11/1999 (P.E. 28/1999) per opere interne e nuova distribuzione dei locali, avente ad oggetto l'ex casa del fattore;

-Piano di Recupero adottato dal Consiglio Comunale di Porcari con delibera n° 16 del 19 maggio 1999, Delibera n° 31 del 27 settembre 1999; corredata di convenzione repertorio n. 1968 del 14 aprile 2000 (stipulata tra il Comune e la società _____ in data 27 settembre 1999, che non risulta trascritta);

-C.E. n° 223/2000 del 26 ottobre 2000 (P.E. n° 274/2000 - proc. N. 11206 del 2000) riguardante tutti gli edifici del complesso edificato Villa _____; di cui una parte destinati a civile abitazione nei comparti degli edifici agricoli, in civile abitazione; la villa e sue pertinenze destinata ad albergo con ristorante nelle cantine semi-interrate;

-Nulla Osta Soprintendenza n° 5328/E460 del 26 aprile 2001, relativo alle opere previste nella C.E. a variante della n. 223/2000;

-C.E. n° 1 del 9 gennaio 2006 - decaduta e archiviata - Variante della C.E. n. 223/2000 di cui sopra, (Pratica Edilizia n° 126/2001) approvata dalla commissione edilizia in data 10 maggio 2001 e Nulla Osta Della Soprintendenza di Lucca. La variante riguardava quasi esclusivamente il comparto della villa Padronale nella quale non era più prevista la destinazione ad Albergo ma a Centro Congressi e/o scuola di Formazione Manageriale, con notevole riduzione degli interventi sulla struttura originaria dell'edificio; non veniva realizzato il ristorante nel tunnel delle cantine; era previsto un piccolo appartamento del custode nel seminterrato della villa; lievi modifiche agli appartamenti in particolare nei lotti 3 e 4. La società _____ non ha mai ritirato la concessione e ha eseguito i previsti lavori in assenza di titolo e quindi abusivamente;

-Autorizzazione Edilizia n. 134/2002 riferita alla trasformazione dell'ampio appezzamento di terreno, posto nella zona sud-est e nord dell'ampio comparto Villa _____, censito nel foglio 7 mappale 2227 di mq. 7563 per realizzare un giardino attrezzato di piscina, piccolo edificio di servizio, camminamenti, scalinate, pergolati, zona parcheggio con ingresso dalla via dei Giannini (terreno non ricompreso nel Vincolo Monumentale della Villa). Si fa rilevare che, dall'esame degli elaborati grafici prodotti nella sanatoria n. 49/2020 e riferiti alla A.E. in oggetto, sembra che questa Autorizzazione avesse ad oggetto anche parte della resede di competenza della Villa soggetta al citato Vincolo Monumentale. Pratica che il CTU non ha potuto visionare direttamente in quanto attualmente non reperibile presso l'archivio comprese anche le due varianti della citata autorizzazione Comunale rintracciate dal tecnico Comunale;

-A.E. n° 147 del 09/07/2002 (Pratica Edilizia n. 265/2002 protocollo n. 9369 del 2002) avente per oggetto l'apertura del Cannello Pedonale Condominiale. Si precisa che questo cancello rientra nella perimetrazione del vincolo diretto della soprintendenza e che sembra non risulta rappresentato nelle tavole grafiche relative ai Nulla Osta rilasciato della Soprintendenza;

-Pratica Edilizia n. 357/2002 prot. n. 12695 del 2002 Comunicazione di opere urgenti opere non ben definite;

-A.E. n. 189 del 19 settembre 2002 (Pratica Edilizia n. 359/2002 prot. n. 13027 del 2002)

Autorizzazione per ricostruzione muro in pietra;

-D.L.A. n. 425/2002 (Prot. n° 15711 del 21/10/2002) relativa alla copertura locale tecnico.

Si precisa che il locale tecnico rientra nella perimetrazione del vincolo diretto della soprintendenza e che risulta rappresentato nelle tavole grafiche relative all'ultimo Nulla Osta del 2021 e nella Sanatoria Edilizia dell'anno 2022 riportata in appresso;

-A.E. n° 227 del 13/11/2002 (Pratica Edilizia 454/2002) Ricostruzione Muro di perimetrazione non ben identificato;

-A.E. n° 84 del 08/04/2003 (Pratica Edilizia n° 98/2003) Autorizzazione per Cavidotto interrato per linee telefoniche;

-A.E. n° 1 del 09/01/2004 (Pratica Edilizia n. 242/2003) variante alla A.E. n. 134 del 2002.

-A.E. n° 2 del 09/01/2004 (Pratica Edilizia N. 435/2002) variante alla A.E. n. 134 del 2002;

-Nulla Osta Soprintendenza n. 10099 rilasciato 12 ottobre 2017, per opere eseguite in difformità della C.E. n. 223/2000 opere che erano previste nella menzionata variante del 2001, mai ritirata e quindi decaduta agli atti autorizzativi viene presentata Domanda di Sanatoria presso la Soprintendenza di Lucca protocollo n. 8677 del 6 settembre 2017. Pratica predisposta su incarico della procedura Fallimentare _____;

-Integrazione della pratica di N.O. di cui al punto precedente prot. 3330 del 11 aprile 2018 (per l'omissione dell'abuso della terrazza a tasca sul tetto della villa e varie imprecisioni grafiche e dimenticanze) con deposito elaborati grafici e relazione tecnica, a cui ha fatto seguito integrazione e documentazione a chiarimento prot. n. 410 del 15 gennaio 2019 e successiva integrazione. Pratica dichiarata conclusa dalla Soprintendenza con il pagamento della sanzione avvenuta in data 9 giugno 2021. Pratica predisposta su incarico della procedura Fallimentare _____. Si riporta un breve riepilogo dello sviluppo della pratica. Con comunicazione del 22 marzo 2021 la Soprintendenza di Lucca comunicava parere legittimante e irrogazione sanzione amministrativa,

Tribunale di Lucca

Avviso di vendita Esecuzione Immobiliare RGE 244/2006

indicando che le opere abusive interne eseguite alla villa erano ritenute compatibili ai fini della conservazione e non si richiedeva la remissione in pristino ma la sanzione; mentre per la terrazza sul tetto era stata ritenuta non compatibile ai fini della conservazione per la quale si richiede la remissione in pristino della continuità del tetto. Il ripristino del tetto è stato effettuato in conformità alle indicazioni dell'Arch. _____ della Soprintendenza, e dichiarazione fine dei lavori da parte dell'Arch. progettista e direttrice dei lavori prot. 5780 del 17 giugno 2020. Per i lavori abusivi interni, ritenuti compatibili alla conservazione l'Ufficio ha applicato una sanzione di € 1.032,00. Il tutto come risulta da comunicazione della Soprintendenza del 22 marzo 2021 n. 3234-P, inviata per conoscenza anche al Comune (protocollo comune del 23.03.2021 n. 4929). Sanzione versata dalla Procedura Fallimentare in data 7 giugno 2021 e comunicata alla Soprintendenza con Pec del 11 giugno 2021.

-Attestazione di Conformità in Sanatoria Edilizia n° 49/2020 del giorno 11 settembre 2020 (P.E. 306/2020). Per le difformità riscontrate rispetto alla A.E. 134/2002 relativa alla sistemazione del giardino attrezzato con piscina e parcheggio sull'area del mappale 2227. La pratica in oggetto è stata predisposta, su incarico della procedura Fallimentare _____ dello stesso Architetto incaricato della pratica di N.O. della Soprintendenza;

-Attestazione di Conformità in Sanatoria Edilizia n° 20/2022 del 31 gennaio 2022 (P.E. n. 41/2022) - Domanda di Sanatoria Edilizia riferita alle opere eseguite in difformità alla C.E. n. 223/2000 imputabili in gran parte al mancato ritiro della menzionata domanda di Variante alla C.E. n. 223/2000. La pratica in oggetto è stata predisposta, su incarico della procedura Fallimentare _____, dallo stesso Architetto che ha seguito la pratica per N.O. della Soprintendenza. Si fa rilevare che, al fine di procedere con la definizione della citata pratica di sanatoria edilizia, in accordo con il funzionario del Comune di Porcari, considerato che la Soprintendenza non ha trasmesso né alla Curatela né al Comune copia degli elaborati allegati al N.O. rilasciato, il CTU ha eseguito nel 2021 accesso agli atti in Soprintendenza richiedendo copia

Tribunale di Lucca

Avviso di vendita Esecuzione Immobiliare RGE 244/2006

integrale degli elaborati grafici e relazione tecnica riferita al citato N.O., che sono stati prodotti in copia autentica al Comune di Porcari.

Conformità Edilizia

Sono emersi alcuni errori di rappresentazione e alcune difformità non regolarizzate, come in appresso specificato:

-In merito alla sanatoria n. 49 del 2020, avente per oggetto le difformità riscontrate rispetto alla A.E. n. 134/2002. Il CTU ha ritenuto opportuno eseguire "l'accesso agli atti" presso il Comune per rintracciare l'originaria autorizzazione Edilizia n° 134/2002 ed anche per cercare di comprendere il motivo della rappresentazione del giardino storico ed il lastricato posteriore fino alla cabina ENEL che sono in zona sottoposte a vincolo, mentre il giardino attrezzato (mappale 2227) non è in zona sottoposta a vincolo diretto. Dalle ricerche effettuate dai tecnici comunali sono emersi anche altre due Autorizzazioni Edilizie a variante della citata A.E. n. 134/2002, la A.E. n° 1 del 9 gennaio 2004 e la A.E. n° 2 del 9 gennaio 2004.

In merito all'intero intervento di sistemazione del giardino, parcheggio ecc., il CTU non ha potuto eseguire un riscontro di dettaglio della conformità, ad esempio:

-il fabbricato di servizio realizzato nelle vicinanze della piscina, che non è oggetto della sanatoria, negli elaborati della sanatoria è rappresentato solo sommariamente, mancano le dimensioni, manca la disposizione interna dell'edificio e la sezione, quindi non è stato possibile eseguire una verifica diretta della conformità del manufatto;

-Il parcheggio, i camminamenti esterni e le varie sistemazioni a giardino, sono state rappresentate in pianta solo graficamente, sono presenti solo alcune misure; mentre per la zona a parcheggio non è stato possibile eseguire un controllo diretto a causa della vegetazione spontanea attualmente presente;

In considerazione di quanto sopra il CTU ha solo potuto prendere atto della verifica di conformità eseguita dal tecnico incaricato dalla Procedura Fallimentare, relativa alla piscina, con il rilascio della Sanatoria n° 49 del 2020.

-In merito alla Sanatoria n° 20 del 2022 approvata dal Comune di Porcari con la Condizione che venga prodotto presso il Ministero della Cultura, Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio per le province di Lucca e Massa Carrara "un rilievo accurato a precisazione dell'intervento effettuato" ha rilevato alcune omissioni e inesattezze ed errori che in appresso si elencano:

-nella sanatoria edilizia non è allegata la Tavola grafica rappresentativa dei Prospetti, in proposito si tratta della tavola n. 11 di cui al Nulla Osta della Soprintendenza relativa ai prospetti sud e nord del complesso Villa _____. Mancando tale elaborato nella pratica di sanatoria le difformità di prospetto, evidenziate nella citata tavola 11 del Nulla Osta che erano state sanate per quanto riguarda il vincolo diretto ma non regolarizzate dal punto di vista edilizio perché non menzionate nella domanda di sanatoria.

In appresso si riportano le citate difformità di prospetto che si ritengono non regolarizzate dal punto di vista edilizio:

-nel prospetto sud: la ringhiera della scala e le modifiche alle due finestre dell'appartamento del custode posto al piano seminterrato; dalla parte opposta è presente una scaletta con relativo pianerottolo (realizzato a cavallo tra il lastricato e il giardino storico) su terreno sub 35 della _____ che consente l'accesso all'appartamento sub 31 piano 1° dell'ex limonaia di proprietà terzi; si fa infine rilevare che l'unità esterna dell'impianto di condizionamento della villa e il manufatto che contiene l'impianto di riscaldamento della stessa, non sono completamente rappresentate in quanto mancano i prospetti;

-nel prospetto lato nord, nella citata tavola 11 allegata al N.O. della soprintendenza, è indicata in rosso la chiusura di una piccola finestra rotonda, mentre nella sanatoria edilizia tale chiusura non è rappresentata.

Si ritiene che la mancata rappresentazione nella sanatoria edilizia, delle citate difformità di prospetto, tali difformità non son state regolarizzate.

Pertanto si rende necessaria la presentazione di una nuova sanatoria edilizia a cura e spese dell'aggiudicatario.

-Nel corso dell'istruttoria della pratica in oggetto, dal confronto tra gli elaborati allegati alla domanda di Sanatoria Edilizia, da quanto accertato in loco e dal Nulla Osta rilasciato dalla Soprintendenza, sono emerse alcune incongruenze e omissioni, che riguardano prevalentemente la villa, come evidenziate nel titolo rilasciato (sanatoria n° 20/2022) il cui contenuto si riporta in appresso:

- "assenza di 3 lucernari sul tetto del fabbricato" (falda lato nord), lucernai previsti nella C.E. n. 223/2000), ma non sono mai stati realizzati;

- un locale uso deposito presente nello stato concesso C.E. n.223/2000 (come pure nello stato preesistente della Villa), nello stato di rilievo attuale non è più accessibile. Sulla base degli elaborati grafici rilasciati dalla Soprintendenza (riferiti al vincolo n. 5328/2001) è stato rilasciato N.O. in data 22 marzo 2021 n. 0003234-P. All'odierno la visione interna è stata consentita mediante un foro presente nella muratura come risulta dalla documentazione fotografica in possesso dell'ufficio a seguito di sopralluogo del 25 gennaio 2022). Nel suddetto locale sono presenti tubazioni di ricircolo dell'aria è quindi di fatto un locale tecnico". Si precisa che tale vano a tetto non può essere considerato un vano in quanto non definito da un solaio di calpestio ma da un semplice controsoffitto in carton-gesso presente sopra i sottostanti servizi igienici posti al piano secondo.

-alcune difformità grafiche tra lo stato legittimo P.E. n. 488/2020, lo stato attuale e lo stato autorizzato dalla Soprintendenza e relativo N.O. del 2021 relative alla quota di imposta di alcuni pavimenti, effettuati presumibilmente per installare tubazioni al fine di evitare di intervenire sulle murature interne della Villa _____ (visibile esternamente un nuovo scalino interno alle spallette del portone di ingresso principale della Villa _____ in corrispondenza della sala riunioni, in alcune aree dei piani superiori)."

Il CTU fa rilevare che, dal confronto tra lo stato attuale e le foto allegate ai vecchi atti autorizzativi, si può desumere con sufficiente attendibilità che le citate difformità relative alla modifica della quota di imposta di alcuni pavimenti, siano relative a parte del piano terreno ed al piano secondo.

In particolare è stato rilevato: al piano terreno nel portone di ingresso principale delle Villa _____, è presente uno scalino aggiuntivo rispetto a quanto rilevabile dalle foto allegate ai titoli edilizi; al piano secondo, si rileva uno scalino di circa 8-9 cm localizzato nel varco di ingresso che si affaccia sul pianerottolo delle scale.

-"una finestra in luogo di una porta presente nel N.O. Ministeriale ma documentata dalle fotografie a testimoniare il mantenimento dello stato originario del compendio immobiliare".

Il CTU ha inoltre rilevato che nelle sezioni allegate alla Sanatoria Edilizia (sezione A-A e sezione B-B) sono riportate delle altezze che differiscono da quelle riportate nei vari N.O. della Soprintendenza e nella C.E. n. 223/2000 (ante vincolo).

Relativamente alle citate differenze nella Sanatoria è stata inserita la seguente Condizione "...è rilasciato a condizione che venga prodotto presso il Ministero della Cultura, Soprintendenza archeologica belle arti e paesaggio per le provincie di Lucca e Massa Carrara, un rilievo accurato a precisazione dell'intervento effettuato.

Il CTU ritiene che la citata "Condizione" sia stata inserita nel titolo (Sanatoria n° 20/2022) per informare il Ministero della Cultura e la Soprintendenza di Lucca delle risultanze di cui sopra, e nel contempo stimolare la parte interessata a prendere contatti con l'ente a tutela del vincolo, per capire

Tribunale di Lucca

Avviso di vendita Esecuzione Immobiliare RGE 244/2006

Pagina 20

cosa intenda fare l'Ufficio a fronte della comunicazione ricevuta, o se necessiti presentare una nuova domanda di N.O. per le ulteriori difformità riscontrate nel corso della definizione della Sanatoria Edilizia.

In relazione alla citata "Condizione", in data 9 febbraio 2022, l'Architetto incaricato dal Curatore del fallimento _____, ha inviato tramite pec, agli enti di cui sopra, nonché all'Architetto della Soprintendenza quale istruttore della menzionata pratica, e per conoscenza anche al Comune e allo scrivente, copia integrale della pratica di Sanatoria edilizia di cui sopra, intendendo così di avere adempiuto alla menzionata condizione.

Stante quanto sopra il CTU non è in grado di riferire se la Soprintendenza si pronuncerà e con quale esito in risposta a tale produzione documentale, o se dovrà essere presentata una ulteriore richiesta di N.O. che contenga anche le omissioni e corregga gli errori descritti.

Nel titolo approvato il Comune quantifica la sanzione complessivamente in € 32.162,27 (tra oblazione e contributo di costruzione) di cui € 2.000,00 per l'oblazione riferita ai due appartamenti (Lotti 3 e 4 - € 1.000,00 ciascuno) e Euro 30.162,27 per la Villa (Lotto 1).

Nella lettera di accompagnamento si prescrive che le citate sanzioni dovranno essere versate entro un anno dal 31.01.2022 e quindi entro il 31.01.2023.

Le suddette sanzioni sono state versate al Comune di Porcari in data 26 gennaio 2023.

Ulteriori difformità rilevate oltre quelle già oggetto di Sanatoria Edilizia e N.O. Soprintendenza:

-Sul tetto della porzione di edificio, ex casa del fattore lato nord, sono presenti le unità esterne del sistema di climatizzazione dei vari appartamenti tra cui si presuppone anche quelle degli appartamenti di cui ai lotti n. 3 e 4. Non è stato possibile ricostruire l'epoca di realizzazione di tali opere, se siano state realizzate prima o dopo la notifica del vincolo monumentale avvenuta nel 2001,

e quindi se oltre alla sanatoria edilizia sia necessario anche acquisire il N.O. della Soprintendenza, che per tale tipologia di opera si dubita possa essere rilasciato;

-Cancello pedonale presente lungo la Via del Monte n. 16, di cui alla A.E. n° 147 del 9 luglio 2002.

Considerato che tale opera rientra nella perimetrazione del vincolo diretto del Ministero e che non risulta rappresentato nelle tavole grafiche relative ai Nulla Osta rilasciati dalla Soprintendenza è da ritenersi abusivo e quindi dovrà essere oggetto di Sanatoria Edilizia previa Nulla Osta della Soprintendenza.

-Opere di sistemazione della porzione di resede posta a levante lungo la via del Monte, destinata in parte a parcheggio ed in parte a verde (che rientra nella porzione sottoposta a vincolo del Ministero), presenta delle difformità rilevate dal confronto tra lo stato attuale e gli elaborati grafici allegati al primo N.O. della Soprintendenza del 2001. Tali difformità non sono state inserite nell'ultimo N.O. rilasciato, dovranno quindi essere oggetto di nuovo Nulla Osta della Soprintendenza e nuova Sanatoria Edilizia;

-Opere di sistemazione della porzione di giardino posta a sud della Villa "Giardino Storico" (che rientra nella porzione sottoposta a vincolo del Ministero), presenta alcune leggere differenze tra lo stato attuale e lo stato autorizzato con il primo N.O. del 2001. Tali differenze (tra cui la mancata realizzazione delle sedute in pietra, mancata realizzazione bordature verdi del giardino, oltre ad altre leggere modifiche) si ritengono dovute al mancato completamento dei lavori e stato di abbandono. Nel caso si voglia mantenere la configurazione dello stato attuale si ritiene dovrà essere richiesto nuovo N.O. alla Soprintendenza e dovranno essere inserite le modifiche in una sanatoria edilizia. Nel caso si voglia completare l'intervento così come autorizzato nei citati N.O. della Soprintendenza, sarà necessario presentare un idoneo titolo abilitativo edilizio;

-Manufatti destinati in parte a Cabina Enel, in parte a ripostiglio ed in parte a porticato, posti a levante della resede lungo la via del Monte, risultano difformi da quanto autorizzato nella C.E. 223 del 2000, in particolare: il fabbricato nel suo complesso sembra avere dimensioni inferiori a quanto

Tribunale di Lucca

Avviso di vendita Esecuzione Immobiliare RGE 244/2006

Pagina 22

autorizzato; all'interno del fabbricato la porzione destinata a cabina enel ha dimensioni maggiori rispetto a quanto autorizzato, mentre la porzione destinata a ripostiglio ha dimensioni inferiori; al posto dei previsti servizi igienici è stato realizzato un ripostiglio aperto a forma di portico e con diverse dimensioni; altro manufatto autorizzato in aderenza ai citati servizi igienici non è stato invece realizzato mentre è presente un lavatoio. Per la regolarizzazione di tali difformità, lo scrivente non è riuscito a ricostruire l'epoca di realizzazione degli interventi, se siano stati o meno realizzati prima o dopo la notifica del vincolo Ministeriale avvenuta nel 2001, e quindi se oltre alla presentazione di Sanatoria Edilizia sia necessaria anche l'acquisizione del N.O. della Soprintendenza.

Per la regolarizzazione delle ulteriori difformità sopra elencate, dovranno essere predisposte una nuova pratica di N.O. e una nuova Sanatoria Edilizia, con una scesa indicativa considerato il rilievo del fabbricato e la relativa restituzione grafica) di € 20.000,00 oltre le eventuali sanzioni che non sono al momento quantificabili.

Infine si fa rilevare che, per quanto attiene al piano interrato della Villa (escluso l'appartamento del custode sub 36) ed al "tunnel" delle cantine seminterrate (sub 37), poste sul lato sud della resede retrostante la Villa, non sembra siano state interessate da particolari interventi edili e quindi si ritengono sostanzialmente rimaste allo stato originario.

Conformità catastale:

Per la presentazione di pratica Docfa con nuova planimetria dell'intero sub 35 (villa e lastricati) e per quanto riguarda il terreno distinto dal mappale 2227 frazionamento delle aree da cedere alla confinante parrocchia come da convenzione del Piano di Recupero nonché dell'area su cui insiste la piattaforma tecnologica; accampionamento del complesso piscina e locali di servizio, accampionamento del piccolo ripostiglio già in mappa posto nell'angolo nord-ovest del terreno.

ACCESSI A TUTTE LE UNITA' OGGETTO DI VENDITA

Si prega eventuali concorrenti di prestare particolare attenzione alla descrizione dei percorsi e degli accessi alle unità immobiliari come meglio specificati nella CTU in atti da pagina 21 a pagina 25.

Beni mobili

Stanza N. 1 Piano Terra: 2 scrivanie ad angolo in legno laminato chiaro, 2 mobili alti con 2 ante, 1 mobile basso con 2 ante il tutto in laminato chiaro, 2 cassettiere nere a 4 cassetti e 4 poltroncine da ufficio.

Stanza N. 2 Piano Terra: 8 appendiabiti in ferro su ruote, mobile ad angolo con 9 vani a giorno 8 ante e una porta il tutto in laminato chiaro.

Stanza N. 3 Piano Terra: scrivania rettangolare in legno laminato, 2 poltroncine su ruote in tessuto bordeaux, 50 sedie con bracciolo e ripiano richiudibile in tessuto bordeaux, TV a tubo catodico e 1 videoregistratore marca Sony.

Stanza N. 4 Piano Primo: 1 scrivania in legno laminato bicolore, 4 poltroncine su ruote in similpelle rossa e 1 mobiletto basso in legno laminato con 2 ante.

Stanza N. 5 Piano Primo: scrivania in legno laminato chiaro e struttura in ferro, 1 poltroncina in tessuto su ruote colore bordeaux, 24 poltroncine in tessuto bordeaux.

Stanza N. 6 Piano Primo: 1 tavolo da riunione quadrato in legno laminato e vetro, 12 poltroncine su ruote in similpelle blu, 1 tavolo da fumo.

Stanza N. 7 Piano Primo: 1 scrivania quadrata in legno laminato e vetro, 12 poltroncine su ruote in similpelle rossa.

Stanza N. 8 Piano Primo: 1 scrivania a ferro di cavallo in laminato chiaro e struttura in ferro, 12 poltroncine in tessuto bordeaux, 1 cassettera 4 cassetti di colore nero.

Stanza N. 9 Piano Primo: 1 tavolo da riunione in legno laminato, 10 poltroncine su ruote in similpelle blu, 1 mobile basso in laminato 4 ante e 2 vani a giorno.

Stanza N. 10 Piano Secondo: 20 poltroncine con braccioli in tessuto verde, 1 poltroncina in tessuto verde su ruote, 1 scrivania in legno laminato.

Stanza N. 11 Piano Secondo: 1 tavolo in legno laminato con struttura in ferro, 4 poltroncine su ruote in tessuto grigio, 55 sedie con braccioli in tessuto grigio scuro.

Stanza N. 12 Piano Secondo: 20 sedie con-bracciolo in tessuto grigio scuro, 1 poltroncina su ruote in tessuto grigio scuro, 1 TV a tubo catodico Sony, 1 scrivania in legno laminato chiaro e struttura in ferro.

Stanza N. 13 Piano Secondo: 1 scrivania a semicerchio in legno laminato scuro, 3 poltroncine su ruote in similpelle nera, 2 mobili bassi in legno laminato scuro con 4 ante 2 vani a giorno e 1 con 2 ante e 3 cassetti, 1 PC completo di monitor tastiera e mouse.

Stanza N. 14 Piano Secondo: 1 scrivania a semicerchio in legno laminato scuro, 1 poltrona direzionale su ruote in similpelle nera, 3 poltroncine su ruote in similpelle nera, 2 mobili bassi in legno laminato scuro 4 ante e 2 vani a giorno e 1 due ante e 3 cassetti, 1 PC completo di monitor tastiera mouse.

Stanza N. 15 Piano Secondo: 1 scrivania a semicerchio in legno laminato scuro, 1 poltrona direzionale su ruote in similpelle nera, 3 poltroncine su ruote in similpelle nera, 2 mobili bassi in legno laminato scuro 4 ante e 2 vani a giorno e 1 due ante e 3 cassetti, 1 PC completo di monitor tastiera mouse.

Stanza N. 16 Piano Secondo: tavolo rotondo in legno laminato scuro, 6 poltroncine su ruote in pelle nera, 1 mobiletto basso.

La vendita è eseguita a corpo e non a misura e pertanto eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo di aggiudicazione.

La vendita forzata, i cui effetti sono regolati dagli artt. 2919 c.c. e seguenti del codice civile:

- non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, ne potrà essere oggetto di impugnativa per tali motivi; conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, compresi quelli occulti, la mancanza di qualità o le difformità del bene venduto, i pesi e gli oneri di qualsiasi tipo e genere (ivi compresi, a titolo esemplificativo ma non esaustivo, quelli relativi all'accesso, all'esistenza di eventuali

Tribunale di Lucca

Avviso di vendita Esecuzione Immobiliare RGE 244/2006

Pagina 25

servitù passive, alla situazione urbanistica, alla situazione degli impianti e alla loro conseguente eventuale necessità di adeguamento, alle spese condominiali gravanti sull'immobile e non adempiute dal debitore) non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;

- non è soggetta alle disposizioni in materia di conformità catastale e di attestazione di prestazione energetica prevista per gli atti di trasferimento volontari, pertanto, eventuali indicazioni sul punto contenute nella relazione di stima dell'esperto hanno valore puramente indicativo.

Si precisa 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.

La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali.

Maggiori informazioni, anche relative alle generalità del soggetto passivo della procedura esecutiva, potranno essere fornite dal custode a chiunque vi abbia interesse.

Il bene sarà posto in vendita al

PREZZO BASE

Euro 509.782,00 (cinquecentonovemilasettecentoottantadue/00), (comprensivo del valore dei beni mobili venduti unitamente all'immobile come da provvedimento del G.E.). **In caso di gara tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c. le offerte in aumento non potranno essere inferiori a Euro 10.000,00 (diecimila/00) sull'offerta più alta.**

OFFERTA MINIMA AMMISSIBILE: Euro 382.336,50
(trecentoottantaduemilatrecentotrentasei/00).

Per effetto della delega ai sensi di legge si precisa che tutte le attività di cui agli artt. 571 e segg. c.p.c. relative al lotto unico saranno effettuate dal professionista delegato il quale all'uopo:

Tribunale di Lucca

Avviso di vendita Esecuzione Immobiliare RGE 244/2006

FISSA

la vendita **il giorno 15 GENNAIO 2025 alle ore 9.30** presso l'Associazione Notarile per le Procedure Esecutive, in Lucca Viale Giusti n. 273; interno Condominiale A32 - piano secondo, con le modalità della vendita senza incanto con gara sincrona mista.

MODALITÀ DI VENDITA

La vendita sarà eseguita mediante **PROCEDURA DI VENDITA SINCRONA MISTA** (possibilità di ricezione offerte cartacee e telematiche, ex art. 22 D.M. 32/2015).

Le offerte di acquisto dovranno pervenire **entro le ore 12.00 del giorno 14/01/2025**.

Ognuno, tranne il debitore, è ammesso a fare offerte per l'acquisto del bene pignorato, personalmente o a mezzo di avvocato, ai sensi dell'art. 579 c.p.c. (non sono ammesse offerte presentate da procuratori speciali che non siano avvocati), la procura deve essere notarile, di data antecedente la vendita, ed esibita al delegato in originale o in copia autentica, in formato cartaceo; in caso di aggiudicazione per persona da nominare l'avvocato dovrà dichiarare, entro e non oltre tre giorni dalla vendita, le generalità del soggetto a cui l'immobile dovrà essere definitivamente intestato, ai sensi dell'art. 583 c.p.c.

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE:

A) Le offerte di acquisto cartacee, sulle quali dovrà essere applicata marca da bollo da € 16,00, dovranno essere presentate, in busta chiusa, presso l'Associazione Notarile per le Procedure Esecutive, posta in Lucca, Viale Giusti n. 273, interno condominiale A32, piano secondo, **entro e non oltre le ore 12.00 del 14/01/2025**.

L'offerta, **irrevocabile** ex art. 571 comma 4 c.p.c., deve contenere:

- l'indicazione del prezzo, che a pena di inefficacia non potrà essere inferiore al prezzo base indicato nel presente avviso, ridotto in misura non superiore ad 1/4 (un quarto);
- l'indicazione del tempo e modo di pagamento ed ogni elemento utile alla valutazione dell'offerta;

- le generalità complete dell'offerente: cognome, nome, luogo e data di nascita, domicilio, codice fiscale/partita IVA, recapito telefonico, (N.B.: non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta), copia di valido documento d'identità, dichiarazione di stato civile e, in caso di comunione legale dei beni, anche le generalità del coniuge o dell'unito civile;

- qualora l'offerente sia:

i) persona fisica non avente capacità o piena capacità di agire (es.: minore, interdetto, inabilitato, persona sottoposta ad amministrazione di sostegno, etc.) l'offerta dovrà essere sottoscritta da chi ne esercita la rappresentanza legale (es.: genitori, tutore, amministratore di sostegno, etc.), e dovrà essere allegata una copia autentica cartacea del provvedimento giudiziale di autorizzazione all'acquisto;

ii) persona giuridica, oltre all'indicazione delle generalità del legale rappresentante, corredata da copia del documento d'identità di questi, dovrà indicare i dati della società rappresentata, fornire prova della propria legittimazione ad agire in nome e per conto della società medesima, allegando all'offerta una certificazione camerale autentica aggiornata, non antecedente di giorni 10 (dieci) la data di sottoscrizione dell'offerta; qualora, la documentazione esibita non sia sufficiente a dimostrare i poteri di legittimazione dovranno essere esibiti, in formato cartaceo, delibera del consiglio di amministrazione e/o dell'assemblea dei soci;

- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;

- il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari che non potrà essere superiore al termine massimo di giorni 120 giorni dalla data di aggiudicazione;

- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima e del presente avviso di vendita, documenti visionabili anche sui siti internet: www.astalegale.net, www.portaleaste.com, www.asteimmobili.it, www.astagiudiziaria.com, www.ivglucca.com, www.astegiudiziarie.it,

nonché sul Portale delle Vendite Pubbliche (<https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>) istituito con D.L. n. 83/2015.

L'offerta dovrà contenere un **deposito per cauzione** pari almeno al **10% della somma offerta**, deposito da effettuarsi mediante "assegno circolare" intestato alla BPER Banca s.p.a., con l'avvertimento che detta cauzione sarà trattenuta e acquisita alla procedura in caso di mancato versamento del saldo prezzo nei termini e con le modalità previste

Le offerte non saranno efficaci se:

- pervenute oltre il termine stabilito;
- se inferiori di oltre un quarto al prezzo stabilito dall'avviso di vendita;
- se l'offerente non presti cauzione con le modalità stabilite nell'ordinanza di vendita, in misura non inferiore al decimo del prezzo da lui proposto.

B) Le offerte di acquisto mediante modalità telematica dovranno essere presentate, **entro e non oltre le ore 12.00 del giorno 14/01/2025**, previa compilazione del modulo web "Offerta Telematica" fornito dal Ministero della Giustizia, accessibile dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del gestore della vendita telematica <https://astepubbliche.notariato.it> di titolarità di Notartel S.p.a., secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia. L'offerta per la vendita telematica deve contenere:

- dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;
- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- la descrizione del bene;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;

- il prezzo offerto, che a pena di inefficacia non potrà essere inferiore al prezzo base indicato nel presente avviso, ridotto in misura non superiore ad 1/4 (un quarto);
- il termine per il relativo pagamento;
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui al punto precedente;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni.

Il file criptato in formato zip.p7m, contenente l'offerta integrale e gli allegati all'offerta, ricevuto al termine del processo di compilazione dell'offerta, dovrà essere inviato all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it utilizzando la "casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica" appositamente rilasciata da un gestore PEC o, in alternativa, mediante casella di posta certificata priva dei predetti requisiti ove l'offerta sia firmata digitalmente utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati prima di essere criptata.

L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia. Nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. n. 32 del 2015, l'offerta sia formulata mediante invio a casella di posta elettronica certificata all'indirizzo di posta elettronica certificata del delegato alla vendita; nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del

Tribunale di Lucca

Avviso di vendita Esecuzione Immobiliare RGE 244/2006

dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. n. 32 del 2015, l'offerta si intende depositata nel momento in cui venga generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica-certificata del mittente e, in tale eventualità, previa documentazione a cura dell'offerente della tempestiva presentazione dell'offerta, il gestore della vendita è tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita;

All'offerta dovranno essere allegati:

- a) copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- b) nel caso di soggetto straniero, non comunitario, oltre ai documenti suddetti, copia del permesso di soggiorno ovvero indicazione del Trattato internazionale tra lo Stato italiano e quello di appartenenza che legittimi l'acquisto di beni nel territorio Italiano, ovvero se sussista la cd. "*condizione di reciprocità*" tra lo Stato di appartenenza e lo Stato italiano;
- c) se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- d) se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;
- e) nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale, cioè di avvocato, occorre allegare copia anche per immagine della procura speciale o della procura generale rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata;
- f) se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia della visura camerale della società attestante i poteri del legale rappresentante della persona giuridica offerente, risalente a non più di tre mesi, ovvero copia della delibera assembleare che autorizzi un soggetto interno alla società alla partecipazione alla vendita in luogo del legale rappresentante e originale della procura speciale o

copia autentica della procura generale rilasciate da questi attestanti i poteri del soggetto interno delegato;

g) se il soggetto offerente è minorenne, occorre allegare copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del giudice tutelare;

h) se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;

i) copia - anche per immagine - della dichiarazione del coniuge autenticata da pubblico ufficiale di voler escludere il bene dalla comunione legale, in caso di acquisto del bene da parte dell'altro coniuge a titolo personale;

l) le dichiarazioni relative allo stato civile, di aver preso visione della perizia di stima etc., effettuate in separato modulo;

m) la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;

n) la dichiarazione di cui all'art. 585 ultimo comma c.p.c. (resa ai sensi dell'art. 22 d.lgs 231/2007).

Ai fini della presentazione dell'offerta telematica si precisa quanto appresso.

Quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato, e non risulti attribuito il codice fiscale, si deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'International Organization for Standardization.

Le dichiarazioni ed i dati richiesti non previsti dal modulo ministeriale dovranno essere oggetto di separata dichiarazione da allegare telematicamente all'offerta.

La normativa di riferimento (**d.m. 32/2015**) individua ~~le figure dell'offerente~~ e del **presentatore dell'offerta**.

L'“**offerente**” è il soggetto cui l'offerta è direttamente riferibile e che beneficerà degli effetti dell'eventuale aggiudicazione.

Il “**presentatore dell'offerta**” è il titolare della casella di posta elettronica certificata attraverso la quale l'offerta viene materialmente inviata all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia. La figura dell'offerente e quella del presentatore dell'offerta possono venire a coincidere tra di loro, ma possono anche rimanere distinte.

In particolare, al momento della presentazione dell'offerta, possono verificarsi tre ipotesi:

a) L'offerente e il presentatore coincidono: in tal caso, per la presentazione dell'offerta con modalità telematiche, l'offerente deve necessariamente trovarsi in una delle seguenti condizioni:

- disporre di una casella di posta elettronica certificata “tradizionale” e di un dispositivo di firma digitale;

- disporre di una “casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica” (si tratta di una particolare casella pec identificativa, rilasciata da un gestore autorizzato dal Ministero di Giustizia ai sensi dell'art. 12, comma 4, del D.M. n. 32/2015, il cui utilizzo è limitato alla sola partecipazione alla vendita telematica).

N.B. ad oggi il servizio non è ancora disponibile in quanto non vi sono gestori iscritti nel registro PEC per la vendita telematica;

b) L'offerente e il presentatore non coincidono, l'offerente è munito di firma digitale ma non possiede una casella di posta elettronica certificata:

in tal caso, per la presentazione dell'offerta con modalità telematiche, **l'offerente, firmata l'offerta con la propria firma digitale, potrà utilizzare la PEC di qualunque altro soggetto** – detto

Tribunale di Lucca

Avviso di vendita Esecuzione Immobiliare RGE 244/2006

Pagina 33

presentatore – **per inviare l'offerta**; gli effetti di una eventuale aggiudicazione si produrranno direttamente in favore dell'offerente firmatario dell'offerta, costituendo la PEC del presentatore soltanto il mezzo di invio dell'offerta; non occorre pertanto che l'offerente conferisca alcuna procura al presentatore dell'offerta (N.B. Al fine di consentire la partecipazione alle operazioni di vendita, le credenziali personali per l'accesso al portale del gestore della vendita telematica vengono trasmesse da quest'ultimo almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita esclusivamente alla casella di posta elettronica certificata, ovvero alla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica, utilizzata per trasmettere l'offerta);

c) l'offerente e il presentatore non coincidono, l'offerente non possiede una firma digitale né una PEC:

in tal caso, chi intenda formulare un'offerta con modalità telematiche dovrà avvalersi di un avvocato, munito di procura redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata (la procura non potrà essere autenticata dallo stesso avvocato mandatario). **Sarà necessario avvalersi di un avvocato (munito di procura rilasciata nelle suddette forme) anche nel caso in cui l'offerta di acquisto sia formulata da più persone ai sensi del combinato disposto dell'art. 12, commi 4 (terzo periodo) e 5, del D.M. n. 32/2015.**

L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

Il versamento della cauzione pari almeno al 10% del prezzo offerto, deve essere eseguito con bonifico bancario con accredito sul conto della procedura esecutiva intestato a CANC E/I TRIB LU 244/06 ” (IBAN:IT80C0538713702000048002466) con causale “cauzione per offerta di acquisto, lotto primo”, con data di valuta non successiva al giorno ultimo utile per la presentazione delle offerte.

La ricevuta di avvenuta disposizione del bonifico, completa del numero di identificazione del versamento stesso, deve essere allegata all'offerta.

Si precisa:

- che il bonifico dovrà essere effettuato in tempo utile, tenendo conto dei tempi tecnici bancari e che il mancato accredito del bonifico entro il termine sopra-indicato, determina l'invalidità dell'offerta. Nessuna responsabilità potrà essere addebitata agli organi della procedura per la mancata visibilità dei bonifici istantanei effettuati oltre l'orario utile per la loro lavorazione da parte della Banca ricevente e per la conseguente dichiarazione di inammissibilità dell'offerta. Nel caso di bonifico estero in modalità "OUR", lo stesso andrà inoltrato all'istituto con la clausola "senza spese per il beneficiario"; in difetto le commissioni saranno automaticamente decurtate dall'importo versato da parte della banca ricevente; se la cauzione così decurtata non dovesse essere congrua rispetto a quanto previsto nell'avviso, sarà motivo di esclusione dell'offerta;
- che unitamente alla cauzione deve essere versato l'importo di € 16,00 per la marca da bollo virtuale, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo virtuale dovrà essere versato sul Portale dei Servizi Telematici (all'indirizzo web <http://pst.giustizia.it>, sezione Servizi, Pagamenti online tramite pagoPA - utenti non registrati, Bollo su documento, tramite la funzione Nuova richiesta di pagamento), fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo). La ricevuta di avvenuto pagamento del bollo in formato xml scaricata dal Portale dei Servizi Telematici andrà allegata alla PEC con cui viene inviato il pacchetto dell'offerta generato tramite il modulo web ministeriale;
- che, all'esito della gara, i bonifici saranno restituiti al netto degli oneri bancari a coloro che non risulteranno aggiudicatari.

Le offerte – cartacee e digitali - saranno considerate irricevibili laddove non siano corredate anche delle dichiarazioni antiriciclaggio ex art. 585 ultimo comma c.p.c.

A tale fine, l'offerente dovrà accludere già all'offerta il modulo – debitamente compilato - allegato al presente avviso e reperibile in formato word sul sito internet del Tribunale

Tribunale di Lucca

Avviso di vendita Esecuzione Immobiliare RGE 244/2006

Pagina 35

<https://tribunale-lucca.giustizia.it/> nella sezione dedicata alle esecuzioni immobiliari - al seguente percorso: **“IL TRIBUNALE (nella home, in alto a sinistra) – UFFICI E CANCELLERIE – AREA CIVILE – CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI..... (scorrendo la pagina sino al termine).....DOWNLOAD MODULI E INFORMAZIONI (menù a tendina)...”**;

Entro il termine per il saldo prezzo l’aggiudicatario dovrà inviare al professionista delegato copia aggiornata della dichiarazione laddove mutassero le indicazioni rese per la cauzione. In caso di mancata trasmissione della integrazione l’offerente è reso edotto che – sotto la propria responsabilità - si riterranno confermate le precedenti dichiarazioni.

MODALITÀ DI SVOLGIMENTO DELLA GARA

Il Notaio delegato effettuerà l’esame delle offerte e la gara tra gli offerenti presso offerenti presso l’Associazione Notarile per le Procedure Esecutive, in Lucca Viale Giusti n. 273, interno Condominiale A32 - piano secondo, il giorno **15/01/2025** successivo alla scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto, **alle ore 9.30.**

Coloro che hanno formulato l’offerta cartacea parteciperanno comparando innanzi al notaio/delegato. L’offerente è tenuto a presentarsi personalmente alla vendita, altrimenti, ricorrendone i presupposti, il bene gli sarà comunque aggiudicato. Le buste saranno aperte dal notaio/avvocato/dottore delegato ed inserite nel portale, così rendendole visibili a coloro che partecipano alla vendita con modalità telematiche.

Coloro che hanno formulato l’offerta con modalità telematiche partecipano alle operazioni di vendita con modalità telematiche, collegandosi al portale del gestore della vendita telematica <https://astepubbliche.notariato.it> di titolarità di Notartel S.p.a. Almeno trenta minuti prima dell’inizio delle operazioni di vendita il gestore della vendita telematica invierà all’indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell’offerta un invito a connettersi al proprio portale con l’indicazione delle credenziali per accesso. L’offerente è tenuto a connettersi alla vendita,

Tribunale di Lucca

Avviso di vendita Esecuzione Immobiliare RGE 244/2006

altrimenti, ricorrendone i presupposti, il bene gli sarà comunque aggiudicato. Le buste presentate con modalità telematica saranno aperte attraverso il portale e rese note agli offerenti presenti dinanzi al delegato.

In caso di offerta unica

Qualora in uno qualsiasi degli esperimenti di vendita sia stata proposta un'unica offerta pari o superiore al prezzo base, essa è senz'altro accolta.

Nel corso del primo esperimento di vendita se l'unica offerta sia inferiore (nei limiti di un quarto) al prezzo base, si opera come segue:

-qualora specifiche circostanze consentano di ritenere che, in tal caso, ricorra una seria possibilità di aggiudicare l'immobile a prezzo superiore, il professionista delegato dispone, anche in presenza di istanze di assegnazione, che si proceda ad un ulteriore tentativo di vendita alle stesse condizioni (e, dunque, telematica, sincronica mista, senza incanto e con identico prezzo base);

-qualora non sussistano tali specifiche circostanze ed un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;

-qualora non sussistano tali specifiche circostanze e nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato all'unico offerente.

Nel corso degli esperimenti di vendita successivi al primo se l'unica offerta sia inferiore nei limiti di un quarto al prezzo base, si opera come segue:

-qualora un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;

-qualora nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato all'unico offerente.

In caso di pluralità di offerte

Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara con partecipazione degli offerenti telematici che vi prenderanno parte in via telematica e degli offerenti analogici che vi prenderanno parte comparando personalmente, sulla base della offerta più alta; nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di un minuto dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore al rilancio minimo di **Euro 10.000,00**.

I rilanci effettuati in via telematica dovranno essere riportati nel portale del gestore della vendita telematica e resi visibili a coloro che partecipano personalmente alle operazioni di vendita così come i rilanci effettuati da questi ultimi dovranno essere riportati nel portale del gestore della vendita telematica e resi visibili ai partecipanti in via telematica.

Il termine di un minuto per il rilancio decorrerà dal momento indicato dal professionista, previo accertamento della visibilità per tutti i partecipanti della precedente offerta.

E' rimessa al professionista la valutazione dell'ordine con il quale i rilanci vengono effettuati.

Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il professionista delegato dispone l'aggiudicazione a favore di colui che abbia proposto l'offerta più vantaggiosa (nell'individuare l'offerta più vantaggiosa, si terrà sempre conto del prezzo ma, a parità di prezzo, sarà prescelta l'offerta che preveda il versamento del saldo nel più breve tempo possibile, ovvero, in subordine, quella cui sia allegata la cauzione di maggiore entità, ovvero, in subordine, quella depositata prima).

Quando all'esito della gara tra gli offerenti, ovvero, nel caso di mancata adesione alla gara, all'esito della comparazione delle offerte depositate, l'offerta più alta ovvero la più vantaggiosa risulti pari al prezzo base, il bene è senz'altro aggiudicato.

Se l'offerta più alta o più vantaggiosa è inferiore al prezzo base:

-qualora un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;

-qualora nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato al miglior offerente.

La gara telematica sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo di un minuto senza che vi siano state offerte migliorative rispetto all'ultima offerta valida.

L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario del bene.

ADEMPIMENTI

Il termine per il pagamento del prezzo e degli oneri tributari connessi e conseguenti al trasferimento deve essere effettuato **in 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione** (o nel minor termine, indicato dall'aggiudicatario, nell'offerta di acquisto).

Il detto termine non è soggetto alla sospensione feriale.

Gli oneri tributari dovranno essere corrisposti entro trenta giorni dalla richiesta del professionista delegato. A tal proposito. L'aggiudicatario potrà avvalersi delle agevolazioni fiscali previste dalla legge (prima casa etc.), ove ne faccia espressa richiesta mediante dichiarazione da effettuarsi presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari del Tribunale di Lucca.

L'aggiudicatario, inoltre, dovrà corrispondere la metà del compenso del delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà, maggiorato del 10% per spese generali, oltre IVA ed oneri previdenziali, come da D.M. n. 227 del 15 ottobre 2015.

L'espletamento delle formalità di cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie conseguenti al decreto di trasferimento, pronunciato dal Giudice dell'Esecuzione ai sensi dell'art. 586 c.p.c., avverrà a spese della procedura.

Ai sensi dell'art. 41, 4° comma del D.Lgs. n. 385/1993, qualora sia stato azionato nella procedura esecutiva un credito derivante da finanziamento fondiario e ove ne sussistano i presupposti, l'aggiudicatario, previa autorizzazione del Professionista delegato, dovrà provvedere a versare il saldo prezzo direttamente in favore della banca che ha erogato tale finanziamento.

L'aggiudicatario che ne abbia fatto espressa richiesta nell'offerta depositata, in luogo del versamento del saldo, potrà ricorrere ad un contratto di finanziamento o di mutuo che preveda l'iscrizione di ipoteca di primo grado ed il versamento diretto delle somme dovute alla procedura. In tal caso il versamento del saldo prezzo sarà effettuato direttamente dall'istituto di credito erogante sul conto corrente intestato alla procedura. Eventuali disguidi od omissioni non potranno essere addotti come giusta causa per il mancato versamento del prezzo e l'aggiudicatario sarà comunque tenuto al pagamento nel termine indicato.

INFORMAZIONI ULTERIORI

La partecipazione alla vendita giudiziaria implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nella relazione peritale e nei suoi eventuali allegati.

Ulteriori informazioni potranno essere richieste presso l'Associazione Notarile per le Procedure Esecutive con sede in Lucca Viale Giusti n. 273, interno Condominiale A32 - piano secondo, (tel. 0583/957605), ove sarà possibile prendere visione della perizia dalle ore 10 alle ore 12 ad esclusione del martedì o dai siti internet www.astalegale.net, www.portaleaste.com, www.asteimmobili.it, Newspaper Aste versione digitale, www.astagiudiziaria.com, www.ivglucca.com, www.astegiudiziarie.it, siti internet Immobiliare.it, Idealista.it, Casa.it, Subito.it, Bakeca.it, e <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>.

Per partecipare alle vendite giudiziarie non è necessaria alcuna forma di intermediazione e nello specifico il Tribunale di Lucca non ha conferito alcun incarico a intermediari/agenzie immobiliari per la pubblicità giudiziaria e l'assistenza alla partecipazione all'asta.

L'associazione Notarile per le Procedure Esecutive è aperta al pubblico dal lunedì al venerdì dalle ore 9.00 alle ore 12.00, esclusi sabato, domenica e festivi.

Lucca, li 10 OTT. 2024

Il Notaio delegato

Dott. Gaetano Raspini

Tribunale di Lucca

Avviso di vendita Esecuzione Immobiliare RGE 244/2006