

TRIBUNALE DI LUCCA

Ufficio esecuzioni immobiliari

L'Avv. PAOLO CATTANI, delegato ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. dal Giudice dell'Esecuzione Dott. Carmine Capozzi con ordinanza del 25 giugno 2021 nella esecuzione immobiliare n. **92/2020**

AVVISA

che il giorno **20 novembre 2024 alle ore 12** presso la sede dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Lucca (IVG), in Lucca, Viale San Concordio n. 996/B, si procederà alla **VENDITA SENZA INCANTO con gara sincrona mista** dei seguenti beni immobili e meglio descritti nella consulenza tecnico estimativa in atti, alle condizioni e con le modalità che seguono; nonché nella situazione di fatto e di diritto in cui gli immobili stessi si trovano, anche in relazione alla Legge n. 47/1985 e sue successive modifiche:

LOTTO UNICO

Descrizione del bene:

Diritti della piena proprietà dell'intero su porzione di villa singola in Comune di Capannori, frazione di Guamo, Via di Sottomonte n. 104/C, della superficie commerciale di 362,25 mq.

Trattasi di porzione di fabbricato residenziale (facente parte di un più ampio immobile) e più precisamente unità immobiliare per civile abitazione così composta: al piano parzialmente interrato da cinque vani ad uso ripostiglio, zona lavaggio, dispensa e servizio igienico; al piano terreno da ampio soggiorno, cucina e ripostiglio, piccolo studio, disimpegno vari, tre camere, tre servizi igienici (di cui due a corredo esclusivo delle rispettive camere) e stanza armadi oltre a due terrazzi; al piano primo da ampio disimpegno, tre camere, servizio igienico e quattro ampie terrazze (su una delle quali insiste un vano ad uso centrale termica). I tre piani sono disimpegnati oltre che da vano scala anche da vano ascensore, al momento privo di macchinari. Sul resede lato sud sono presenti alcuni manufatti privi di copertura.

La villa è ubicata in adiacenza alla via Provinciale di Sottomonte, raggiungibile mediante cancello carrabile e pedonale. Va precisato che l'accesso carrabile solo per circa la metà è ubicato all'interno del resede comune, ora individuato catastalmente dal Sub. 14 (B.C.N.C. a comune con i sub. 15, 16, 17, 18 e 19) su cui

insiste l'intero edificio, mentre la restante parte insiste sul Mappale 742 non oggetto di pignoramento e di proprietà di altra persona; su tale terreno sono anche presenti i contatori del gas metano a servizio delle due unità immobiliari. Inoltre l'abitazione non ha, allo stato attuale, la possibilità di parcheggiare i veicoli, sia per i problemi legati all'accesso che per la impossibilità materiale di accedere alla resede comune, che sembra possibile solo transitando su terreno di altra proprietà.

Al riguardo di quanto sopra si invitano pertanto gli interessati a verificare ed approfondire la circostanza.

Il CTU ha precisato che tutti gli impianti ivi presenti, sono a comune a tutte le unità immobiliari che costituiscono l'intero edificio, (abitazione, fondo commerciale e locali accessori).

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di m. 2,30 al P.S1; e di m. 2,78-2,77 al P.T.1°.

Importanti precisazioni:

1. L'esperto nominato dal Tribunale, con propria integrazione all'elaborato, ha rilevato che: *«in merito all'accesso ai locali posti al piano seminterrato oggetto di pignoramento, precisa che detto accesso può avvenire per il tramite di scala ricadente nella porzione oggetto di pignoramento, mediante un disimpegno che si trova su beni sempre di proprietà della società esecutata, ma non oggetto di questa esecuzione immobiliare perché non pignorati. Spetterà pertanto agli interessati/aggiudicatari valutare la circostanza, anche in relazione alla eventuale possibilità di costituzione di una servitù per destinazione del padre di famiglia. In alternativa la parte interessata/aggiudicataria potrà, se possibile, realizzare un accesso proprio, mediante l'apertura di una porta di accesso indipendente dalla scala o anche completare i lavori di installazione di un ascensore nel vano già predisposto all'interno dell'abitazione e dei locali accessori oggetto di procedura esecutiva. Di quanto sopra ha già tenuto conto nella valutazione del bene.»*

2. Con provvedimento del Giudice dell'Esecuzione del 23 maggio 2024 dalla vendita esecutiva è stata **esclusa** la porzione descritta in perizia e censita in Catasto Fabbricati del Comune di Capannori nel foglio 92 particella 1960 sub. 17, categoria A/7, classe 2[^], consistenza 1,5 vani, superficie catastale mq. 47,

rendita 168,11 Euro, indirizzo catastale: Via di Sottomonte n. 104, piano: S1;
che non verrà pertanto trasferita.

Confini:

Quanto rappresentato:

(a) nel foglio 92 particella 1960 sub. 15, confina con beni privati, via di Sottomonte, beni privati, altri beni Stessa ditta, salvo se altri.

(b) nel foglio 92 particella 1960 sub. 18, confina con altri beni società eseguita dai quattro lati, salvo se altri.

(d) nel foglio 92 particella 1960 sub. 14, confina con altri beni società eseguita dai quattro lati, salvo se altri.

Referenze catastali:

E' rappresentato al Catasto Fabbricati del **Comune di Capannori**:

(a) nel foglio 92 particella 1960 sub. 15, categoria A/7, classe 2[^], consistenza 8 vani, superficie catastale mq. 326, rendita 896,57 Euro, indirizzo catastale: Via di Sottomonte n. 104, piano: PT.1^o.S1.

Dati censuari derivanti da Variazione per ampliamento, diversa distribuzione degli spazi interni, frazionamento e fusione, del 21/05/2020, protocollo LU0026322 e successiva denuncia di variazione per frazionamento e fusione del 18/03/2021 protocollo n. LU0016501/2021 in atti dal 19/03/2021.

Per la continuità storica catastale si precisa che il sub. 15 deriva dal Sub. 12, che deriva dal Sub. 10 che a sua volta deriva dal Sub. 8, che a sua volta deriva dal Sub. 6.

(b) nel foglio 92 particella 1960 sub. 18, categoria C/1, classe 6[^], consistenza 17 mq, superficie catastale mq. 49, rendita 549,61 Euro, indirizzo catastale: Via di Sottomonte n. 104, piano: S1.

Dati censuari derivanti da Variazione per ampliamento, diversa distribuzione degli spazi interni, frazionamento e fusione, del 21/05/2020, protocollo LU0026322 e successiva denuncia di variazione per frazionamento e fusione del 18/03/2021 protocollo n. LU0016501/2021 in atti dal 19/03/2021.

Per la continuità storica catastale si precisa che il Sub. 18 deriva dalla soppressione del Sub. 13, che deriva dal Sub. 10 che a sua volta deriva dal Sub. 8, che a sua volta deriva dal Sub. 6.

(d) nel foglio 92 particella 1960 sub. 14, consistenza 0, indirizzo catastale:
Via di Sottomonte n. 104, piano: S1.

Dati censuari derivanti da Variazione per ampliamento, diversa distribuzione degli spazi interni, frazionamento e fusione, del 21/05/2020, protocollo LU0026322 e successiva denuncia di variazione per frazionamento e fusione del 18/03/2021 protocollo n. LU0016501/2021 in atti dal 19/03/2021.

Bene comune non censibile a comune con i sub.ni 15, 16, 17, 18 e 19. Per la continuità storica catastale precisa che il sub. 14 deriva dal Sub. 3 .

Provenienza:

Il terreno su cui è stato costruito il fabbricato parzialmente oggetto di pignoramento è pervenuto alla società esecutata per acquisto fattone con atto del 30 settembre 1991 ai rogiti del Dott. Giuseppe Losito, Notaio in Lucca, al n. 35.880 di rep., trascritto a Lucca il 4 ottobre 1991 ai nn. 12838/9286.

Situazione urbanistica:

Sul bene risultano i seguenti provvedimenti:

- Concessione per la esecuzione di opere, pratica edilizia n. 500/1989. N. 6529/1990 e successive varianti, per lavori di Nuova costruzione di un fabbricato per civile abitazione, presentata il 03/07/1989 con il n. 28974 di protocollo;
- Successiva Concessione Edilizia per modifica a completamento n. 9744/1995, rilasciata il 5/12/1996;
- D.I.A. N. 1104/2007 e successive varianti, per lavori di divisione in due unità immobiliari ad uso residenziale con parziale cambio di destinazione in commerciale con lievi modifiche interne, presentata il 16/11/2007, con il n. 1104 di protocollo, agibilità del 21/12/2007, con il n. 79595 di protocollo;
- Certificato di conformità protocollo n. 79592 del 21/12/2007;
- D.I.A. N. 1133/2009, per lavori di cambio di destinazione in commerciale di un locale di pertinenza di una abitazione, presentata il 04/12/2009 con il n. 81377 di protocollo;
- Variante finale e certificato di conformità del 12/02/2010, al n. 9640.
- DIA N. D11/0031 per lavori di realizzazione di piccolo ampliamento a fabbricato per civile abitazione, presentata il 11/06/2010 con il n. 38808 di protocollo, rilasciata il 11/08/2011 con il n. 31 di protocollo;

- SCIA N. S14/366, per lavori di cambio di destinazione d'uso da residenziale a commerciale di porzione di fabbricato ad uso di civile abitazione, presentata il 24/06/2014 con il n. 366 di protocollo, agibilità del 26/01/2014 con il n. 44334 di protocollo;
- Certificato di conformità del 30/07/2014 protocollo n. 54968, agibilità presentato in data 30/07/2014 al n. 54969;
- CIL N. 22475/2019, per lavori di installazione di manufatto precario con struttura leggera, presentata il 02/04/2019 con il n. 22475 di protocollo;
- Attestazione di conformità in sanatoria N. AC2018/0124, per lavori di sanatoria per ampliamento in difformità alla DIA n. D11/0031 del 11/08/2011, presentata il 07/12/2018 con il n. 81826 di protocollo, rilasciata il 05/06/2020 con il n. 0028545/2020 di protocollo;
- SCIA N. 179/2017 per lavori di cambio di destinazione d'uso con opere edili, presentata il 08/05/2017 con il n. 179 di protocollo.

Come indicato nella relazione dell'esperto, cui si rinvia, l'immobile risulta conforme.

Per il resto si rinvia alla lettura della CTU.

Situazione di possesso:

Il bene risulta nella disponibilità della società esecutata.

Trattamento fiscale della vendita:

Poiché si tratta di esecuzione immobiliare promossa contro soggetto passivo Iva, che riguarda, tra gli altri, anche un bene strumentale, si invita a contattare il professionista delegato per avere informazioni in merito alla tassazione dell'atto di trasferimento.

Certificazione Energetica:

I suddetti beni non sono dotati di attestato di prestazione energetica.

In ogni caso alla vendita forzata non si applicano le disposizioni previste dall'art.6 del d.lgs.122/2005 in materia di attestazione di prestazione energetica; pertanto eventuali indicazioni sul punto contenute nella relazione di stima dell'esperto hanno valore puramente indicativo.

Custode Giudiziario: Il sottoscritto Professionista Delegato è stato nominato anche custode giudiziario, che potrà essere contattato al tel. 0583 418068. Il custode va contattato per effettuare la **visita dell'immobile** oggetto di

vendita. La richiesta di visita va inoltrata attraverso il portale delle vendite pubbliche (<https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>).

I beni saranno posti in vendita al prezzo base di Euro 203.625 con offerte in aumento, per il caso di gara fra gli offerenti ai sensi dell'art. 573 c.p.c., non inferiori a Euro 5.000.

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo; di conseguenza 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, essendosene già tenuto conto nella valutazione dei beni.

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 del giorno 19 novembre 2024.

Modalità di presentazione delle offerte:

(a) in caso di offerte d'acquisto cartacee.

Gli offerenti, per essere ammessi alla vendita senza incanto, dovranno presentare presso lo studio del delegato in Lucca, Viale Carducci n. 385, offerta di acquisto entro il suindicato termine. L'offerta, **irrevocabile** ai sensi dell'art. 571, IV, c.p.c., dovrà contenere l'indicazione del bene, del prezzo offerto, del tempo e del modo di pagamento e ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta, nonché le generalità complete dell'offerente (cognome, nome, luogo e data di nascita, domicilio, codice fiscale, recapito telefonico, copia di valido documento d'identità, l'indicazione del proprio stato civile e, in caso di regime di comunione dei beni, anche le generalità del coniuge; qualora gli offerenti fossero persone giuridiche, oltre all'indicazione delle generalità del legale

rappresentante, corredata da copia del documento di identità di questi, dovranno indicarsi i dati della società rappresentata, nonché fornirsi prova della legittimazione ad agire in nome e per conto della società medesima, allegando all'offerta anche una certificazione camerale autentica aggiornata, ritirata presso la Camera di Commercio).

L'offerta, in busta chiusa, dovrà essere formulata in carta resa legale (con marca da bollo da € 16), contenente altresì un assegno circolare non trasferibile intestato alla BPER Banca S.p.A. per un importo non inferiore al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione. L'offerente dovrà dichiarare la residenza o eleggere il domicilio nel comune nel quale ha sede il Tribunale, in mancanza le comunicazioni gli saranno fatte presso la cancelleria.

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

(b) in caso di offerte d'acquisto con modalità telematica.

Le offerte di acquisto mediante modalità telematica dovranno essere presentate accedendo al portale delle vendite pubbliche gestito dal Ministero della Giustizia (<https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>) oppure dal portale del gestore della vendita telematica SPAZIOASTE <https://www.spazioaste.it>, entro il suindicato termine.

L'offerta per la vendita telematica dovrà contenere:

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

- (8) 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);
- (9) il termine per il relativo pagamento;
- (10) l'importo versato a titolo di cauzione;
- (11) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- (12) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui al punto precedente;
- (13) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni;
- (14) l'eventuale recapito telefonico ove ricevere le comunicazioni;
- (15) ogni altro documento o elemento utile per la partecipazione all'asta.

L'offerta dovrà essere inviata, unitamente ai documenti allegati, all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia 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 prima di essere criptata.

Quando l'offerta è formulata da più persone, alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La procura deve essere redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata da notaio, e può essere allegata anche in copia per immagine.

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 per un importo non inferiore al 10% del prezzo offerto, va eseguito con bonifico bancario con accredito sul conto di questa procedura esecutiva immobiliare (IBAN: IT91I0538713702000048002991; c/c intestato: CANC E/I TRIB LU 92/20) con causale "**cauzione per offerta di acquisto**" e con l'indicazione del numero del lotto cui si riferisce

l'offerta. Il bonifico bancario dovrà avere una data di **valuta non successiva al giorno precedente l'asta.**

La ricevuta, completa del numero di identificazione del versamento stesso, va allegata alla busta telematica contenente l'offerta.

Il bonifico dovrà essere effettuato in tempo utile, tenendo conto dei tempi tecnici bancari. Il mancato accredito del bonifico entro il termine sopra indicato determina l'invalidità dell'offerta.

Si rammenta che unitamente alla cauzione va versato l'importo di **€ 16,00** per la marca da bollo virtuale, il tutto con le modalità indicate nel portale telematico. A coloro che, all'esito della gara, non risulteranno aggiudicatari, i bonifici saranno restituiti al netto degli oneri bancari e dell'importo corrispondente al bollo.

Modalità di svolgimento della gara:

Il Professionista delegato effettuerà, ai sensi degli artt. 572 e 573 c.p.c., l'esame delle offerte e l'eventuale gara tra gli offerenti il giorno **20 novembre 2024 alle ore 12** presso la sede dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Lucca (IVG), in Lucca, Viale San Concordio n. 996/B.

Coloro che hanno formulato l'offerta con modalità cartacea parteciperanno comparando innanzi al Professionista delegato. Le buste saranno aperte dal professionista delegato ed inserite nel portale, così rendendole visibili a coloro che partecipano alla vendita con modalità telematiche.

Chi ha formulato l'offerta con modalità telematiche parteciperà alle operazioni di vendita con modalità telematiche, collegandosi al portale www.spazioaste.it. 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 l'accesso.

Le buste presentate con modalità telematica saranno aperte attraverso il portale e rese note agli offerenti presenti dinnanzi al delegato.

In caso di pluralità di offerte valide, al termine del loro esame avrà inizio la gara, che si svolgerà con modalità sincrona mista, partendo dall'offerta più alta con offerte in aumento come sopra indicate.

I rilanci effettuati dai partecipanti presenti innanzi al delegato saranno riportati nel portale a cura del professionista e resi visibili a coloro che partecipano alle operazioni di vendita con modalità telematiche.

I rilanci effettuati dai partecipanti connessi al portale saranno resi visibili tramite il portale ai partecipanti presenti innanzi al delegato.

La gara telematica sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo (**1 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.

In riferimento al disposto di cui all'art. 574 c.p.c., il Professionista delegato, se farà luogo alla vendita, disporrà il modo del versamento del prezzo e degli oneri tributari connessi e conseguenti al trasferimento, da eseguirsi nel termine di giorni 120 (centoventi) dall'aggiudicazione.

L'aggiudicatario dovrà versare il prezzo, e gli oneri tributari connessi e conseguenti al trasferimento, entro il termine di **120 GIORNI DALL'AGGIUDICAZIONE**, detratta la cauzione già versata, sul conto corrente intestato alla procedura aperto presso la BPER Banca, Filiale di Lucca, Piazza San Martino. In caso di mancato versamento del prezzo e degli oneri tributari connessi e conseguenti al trasferimento, nei termini stabiliti, si procederà ai sensi dell'art. 587 c.p.c.

L'acquirente/aggiudicatario, in luogo del versamento del prezzo di aggiudicazione, potrà ricorrere ad un contratto di finanziamento o di mutuo che preveda il versamento diretto delle somme da erogare alla procedura, se lo avrà indicato nell'offerta di acquisto. Anche in questo caso il pagamento dovrà avvenire entro i predetti termini.

Prima dell'emissione del decreto di trasferimento, l'aggiudicatario:

- a) dovrà depositare presso il domicilio dell'avvocato delegato due assegni circolari, uno pari alle imposte cui sarà assoggettato il decreto di trasferimento secondo la normativa vigente, l'altro dell'importo necessario per le spese di trascrizione e voltura catastale, nonché i diritti di cancelleria e i bolli per il decreto di trasferimento e la copia autentica per la trascrizione;
- b) come previsto dal Decreto del Ministero della Giustizia n. 227 del 15 ottobre 2015, l'aggiudicatario dovrà inoltre contestualmente saldare la metà del

compenso del professionista delegato, relativo alla fase di trasferimento della proprietà, maggiorato del 10% per spese generali, spese vive, IVA e oneri previdenziali. Si precisa che, ove in sede di definitiva liquidazione dei compensi del delegato, il Giudice riconoscesse al delegato una maggiorazione, l'aggiudicatario provvederà a versare a saldo la differenza.

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. avverranno invece a cura e spese della procedura.

L'acquirente/aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5° del D.P.R. 6.6.2001 n. 380 e di cui all'art. 40, comma 6° della Legge 28.2.1985 n. 47.

La partecipazione alla vendita implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nell'ordinanza di vendita, nella relazione peritale e nei suoi allegati. La partecipazione, poi, non esonera gli offerenti dal compiere visure ipotecarie e catastali dei beni posti in vendita.

Qualora sia stato azionato nella procedura esecutiva un credito derivante da mutuo fondiario, potrà essere autorizzato il versamento diretto del saldo prezzo nella fattispecie di cui all'art. 41, IV D.Lgs 385/93 da parte dell'assegnatario o aggiudicatario che non intenda avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento prevista dal V comma della norma citata, previa precisazione del credito da parte dell'avente diritto; mentre la cauzione resterà depositata sul conto della procedura per eventuali spese.

Copia completa della perizia, del presente avviso e dell'ordinanza di vendita sono consultabili sul sito www.ivglucca.com, www.astalegale.net, www.portaleaste.com, www.asteimmobili.it, www.astegiudiziarie.it, www.astagiudiziaria.com e portalevenditepubbliche.giustizia.it. Per ulteriori informazioni, oltre che per consentire la visione degli atti relativi all'esecuzione di specie (perizia, avviso, ordinanza di vendita, etc.), gli interessati potranno rivolgersi allo studio del delegato alla vendita, in Lucca, Viale Carducci 385 (tel. 0583 418068) che rimarrà aperto, previo appuntamento, nelle due settimane antecedenti la vendita.

Lucca, addì 20 settembre 2024.

l'Avvocato Delegato

Avv. Paolo CATTANI