

TRIBUNALE DI LUCCA
AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO
IN MODALITA' SINCRONA MISTA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Il Dottore Commercialista Riccardo Sarti in esecuzione di delega del Giudice dell'Esecuzione, Dott.ssa Antonia Libera Oliva in data 30/11/2023 nella procedura esecutiva n°273/92 riunita alle Es.imm. n, 261/1999 e n. 262/1999

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.

LOTTO N. 6

Descrizione dell'immobile

La piena proprietà del complesso immobiliare costituito da vari appezzamenti di terreno, in maggior parte confinanti tra loro, con la superficie catastale complessiva di mq.366.839,00, o quanti siano a corpo, al netto della superficie catastale dell'entrostante fabbricato ex abitazione del colono e annessi rurali, con la superficie commerciale di circa mq.1.213,94, oltre due metati con la superficie catastale complessiva di mq.72,00. Il tutto posto nel Comune di Capannori, frazione Coselli, raggiungibile principalmente da via di Malavolta o strada comunale di Coselli, oltre che dalla strada vicinale del Casalino.

Al complesso, si accede percorrendo la via di Malavolta, che termina al complesso edilizio e superato il rio di Caselli si trova il cancello in ferro d'ingresso alla proprietà, con i nn.cc.49, 51, 53, successivamente, tramite strada poderale interna alla recinzione, in parte asfaltata ed utilizzata anche per l'accesso alla villa, si arriva ai fabbricati.

Per l'individuazione del fabbricato ed annessi, ciascuna unità immobiliare è identificata da una lettera.

Per gli immobili per i quali il perito non è riuscito ad accedere, parte delle dimensioni e della descrizione interna sono state estratte dalla precedente consulenza tecnica redatta in data 19 febbraio 2003 dal C.T.U. di allora.

Immobili dalla lettera A) alla lettera E)

A) Fabbricato ex abitazione del colono

foglio 126 particella 119

Fabbricato unifamiliare per civile abitazione, elevato su tre piani compreso il seminterrato, oltre la soffitta, realizzato con struttura mista in pietra e mattoni, completamente inagibile sia per la folta vegetazione che per le condizioni in cui si trova, con solai e tetto parzialmente crollati.

Nella planimetria catastale è composto: al piano seminterrato, con altezza di ml.2,60, da due locali per cantina e vano scala per accedere ai piani superiori; al piano terra, con altezza di ml.2,80, da ingresso, locale legnaia, locale cantina in avancorpo, entrambi con accesso anche dall'esterno, cucina con terrazza; al piano primo, con altezza di ml.3,20, da bagno, quattro camere, di cui una con ingresso anche dall'ampia terrazza, in parte a copertura della cantina, dove si arriva da piccola scala esterna in muratura; al piano soffitta, con altezza di ml.2,50, si trovano disimpegno scale e quattro vani.

B) Fabbricato con monolocale-laboratorio-magazzino

foglio 126 particella 293 subalterno 2-(scheda 1)

foglio 126 particella 293 subalterno 3

(F3-Fabbricato in corso di costruzione)

Vecchio fabbricato colonico, elevato su due piani compreso il terrestre, oltre la soffitta, realizzato con struttura mista in pietra e mattoni.

Al piano terra, la porzione lato nord-est, è costituita da monolocale, con altezza di circa ml.3,00, composto da ingresso-vano scala, ampia sala-soggiorno con caminetto e zona cottura, corredato sul lato nord-est da tirasotto con forno e al piano ammezzato da piccolo bagno; proseguendo le scale, si raggiunge direttamente il piano soffitta, con altezza minima di circa ml.0,95 e massima di circa ml.2,20, che si sviluppa su tutto il fabbricato ed è formato da tre ampi locali.

Sempre al piano terreno, la porzione in continuità del monolocale, con altezza di circa ml.3,00, è composta da tre locali per laboratorio, due dei quali con accesso diretto dall'esterno, con piccolo avancorpo sul lato sud-est, ad uso ripostiglio.

Al piano primo, la maggior porzione dell'unità immobiliare, con ingresso dal lato nord-est tramite la terrazza, realizzata sopra il tirasotto, con altezza di circa ml.3,10, è in corso di ristrutturazione, con una distribuzione presumibilmente per civile abitazione, con solai al massetto e murature al grezzo. La restante porzione del piano primo, con altezza di circa ml.3,10, raggiungibile da piccola e pericolante scala esterna, è destinata a magazzino.

Il fabbricato, ha struttura portante in pietra e mattoni, copertura a capanna con manto in cotto, solai in travi e travicelli in legno e mezzane, scala interna con gradini in pietra, ringhiera in ferro e corrimano in legno,

nell'ultima parte priva di parapetto, pluviali in rame, esternamente in cattive condizioni, bisognoso di interventi di manutenzione. Gli infissi esterni al piano terra e al piano primo magazzino, in legno, quelli esterni con vetro semplice, gli altri piani privi di serramenti, la soffitta con lucernai. I pavimenti al piano terra e al piano primo magazzino, in cotto, nei locali laboratorio in parte in cemento con canalette centrali per scolo delle acque, e rivestimento delle pareti in piastrelle di ceramica, nella soffitta il pavimento è in battuto di cemento.

Il bagno al piano ammezzato con w.c, lavello e doccia a pavimento, rivestimento in mattonelle.

La scala e la terrazza di accesso al piano primo, in corso di ristrutturazione, sono pavimentate con sola guaina bituminosa impermeabilizzante.

L'impianto elettrico parzialmente sottotraccia nel monolocale ed esterno del tipo industriale nei locali laboratorio.

C) Fabbricato per magazzino e fienile

foglio 126 particella 293 subalterno 2-(scheda 2)

Fabbricato rurale elevato su due piani compreso il terrestre, corredato sul lato sud da portico e legnaia. Si compone al piano terra, con altezza di circa ml.3,30, da due locali per magazzino e al piano primo, con altezza minima di circa ml.3,10 e massima di circa ml.4,30, con accesso da scala interna a pioli in ferro, da due locali per fienile.

Il fabbricato, ha struttura portante in pietra e mattoni, copertura a capanna con orditura in travi e travicelli in legno e tavelle, manto in cotto, pluviali in rame, solaio interno in cemento e ferro. I portoni d'ingresso in legno, le finestre in ferro, al piano primo con mandolate, i pavimenti in parte in mattoni ed in parte in battuto di cemento, l'impianto elettrico esterno in tubo rigido. Il portico e la legnaia con colonne in mattoni a faccia vista, copertura ad una falda con struttura in legno e manto in cotto.

D) Fabbricato collabente

foglio 126 particella 293 subalterno 1

Da quanto potuto rilevare, non essendo stato possibile prendere visione ed accedere all'interno del fabbricato, sia per la folta vegetazione che lo ha aggredito, sia per la situazione statica dello stesso, l'immobile si eleva su due piani fuori terra in gran parte diruto ed è corredato da piccolo avancorpo sul lato sud ad uso ripostiglio, al piano superiore si intravedono le mandolate.

E) Manufatto per pollaio

foglio 126 particella 293 subalterno 2-(scheda 2)

Trattasi di manufatto elevato al solo piano terreno, con altezza minima di circa ml.2,10 e massima di circa ml.2,30, con adiacente recinzione con muretto e soprastanti pali in cemento, in parte con rete metallica ed in parte con pannelli prefabbricati in ferro zincato e cancello in ferro.

Precisazioni

Come riportato al punto "Limitazioni del consulente tecnico", non è stata effettuata la misurazione dell'effettiva superficie dei lotti di terreno e il controllo dei confini, dal sopralluogo è comunque emerso che una porzione di terreno della particella 98 del foglio 126 e più precisamente una striscia di terreno, per tutta la lunghezza del confine ovest, con una larghezza di circa ml.15,00, è andata a costituire parte del giardino della villa individuata dalle particelle 115 e 97, con accesso sia dalla resede della villa, che da cancello in ferro posto sul lato sud della particella 98. Tutto salvo eventuale verifica con rilievo strumentale.

Immobili lettera F) e lettera G)

F) Metato in località "Alla Piana di Malavolta" in prossimità della vigna e dell'uliveto, oggi in abbandono. foglio 126 particella 125 (fabbricato rurale non accampionato).

Il metato, è raggiungibile dalla strada privata, ormai quasi impraticabile, che ha origine dal lato nord-est del fabbricato descritto alla lettera B), inizialmente asfaltata, poi sterrata che attraversa il bosco, arrivando ad una zona pianeggiata che era coltivata a vigneto ed in parte a uliveto, oggi in grave abbandono.

Il fabbricato si eleva su due piani compreso il seminterrato, realizzato in muratura ordinaria, copertura a capanna con orditura in travi e travicelli in legno e manto in cotto, corredato da vano ad uso sgombero e da piccola tettoia poco discosta. Si compone, al piano terra, con altezza di circa ml.3.00, da locale utilizzato come ricovero attrezzi e al piano primo sottotetto, con altezza minima di circa ml.2,10 e massima di circa ml.3,00, raggiungibile mediante scala esterna in muratura posta sul lato nord, passando poi da ampio lastrico a copertura del deposito acqua piovana, si trova altro vano ad uso sgombero.

Il metato è privo di impianti e infissi, con mandolate al piano primo, intonaci interni al grezzo, pavimento in battuto di cemento.

G) Metato semi diroccato in località "Al Casalino"

foglio 145 particella 6 (fabbricato rurale non accampionato).

All'interno del bosco, si trovano ruderi di un vecchio metato, completamente aggredito dalla vegetazione, raggiungibile mediante viottolo pedonale che si diparte da strada vicinale del Casalino.

H) Vari appezzamenti di terreno

posti nelle località "a Malavolta", "alle Sughere", "alla piana di Malavolta", "al Casalino", "ai Boschi del Bernardini", "allo Spedaletto", "alla Fontana del Pruno", di forma irregolare, a giacitura prevalentemente decliva, di varia coltura, oggi in stato di abbandono, oltre appezzamenti di terreno limitrofi, prevalentemente boschivi, con la superficie catastale complessiva di mq.366.839,00.

Confini

Complessivamente con particelle 1, 2, 9, 8, 137 e 55 del foglio 145, strada vicinale del Casalino, particella 21 del foglio 144, rio di Coselli, particella 114 del foglio 126, strada comunale di Coselli, particelle 115, 97, 150,

48, 133, 99, 141, 111 del foglio 126, strada vicinale del Malavolta e dei Roberti, particelle 145, 146, 148, 134, 61, 60, 59 del foglio 126, parti-celle 21, 16 e 9 del foglio 144, salvo se altri o come meglio di fatto.

Situazione urbanistica

Per la destinazione urbanistica dei terreni oggetto della presente relazione, si rinvia al Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Capannori in data 5 aprile 2023, allegato 1, che è da considerarsi parte integrante del presente avviso di vendita, anche ai fini di quanto previsto dall'art 173 quater disp.att. c.p.c..

Referenze catastali

Il tutto censito all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale-Territorio di Lucca, come segue:

- al Catasto Fabbricati del Comune di Capannori, nel foglio 126, particella 119(Allegato n°7), VIA DI MALAVOLTA N.66, piano PT-1-2, categoria A/4, classe 1[^], consistenza vani 8,5, con la rendita di Euro 238,37; particella 293 subalterno 1(Allegato n°8), VIA DI MALAVOLTA N.53, piano T-1, categoria F/2 (unità collabente); particella 293 subalterno 2(Allegato n°9), VIA DI MALAVOLTA N.53, piano T-1, categoria D/10, con la rendita di Euro 4.856,00; particella 293 subalterno 3(Allegato n°10), VIA DI MALAVOLTA N.53, piano 1, categoria F/3, (fabbricato in corso di costruzione);
- al Catasto Terreni del Comune di Capannori:
 - **nel foglio 126, particella 1**, bosco alto di mq.71.420, classe 4[^], con i redditi di Euro 33,20 il dominicale ed Euro 7,38 l'agrario; **particella 17**, bosco ceduo di mq.5.900, classe 4[^], con i redditi di Euro 2,13 il dominicale ed Euro 0,61 l'agrario; **particella 49**, bosco alto di mq.7.320, classe 4[^], con i redditi di Euro 3,40 il dominicale ed Euro 0,76 l'agrario; **particella 58**, bosco ceduo di mq.17.790, classe 4[^], con i redditi di Euro 6,43 il dominicale ed Euro 1,84 l'agrario; **particella 63**, bosco ceduo di mq.21.170, classe 4[^], con i redditi di Euro 7,65 il dominicale ed Euro 2,19 l'agrario; **particella 92**, bosco alto di mq.22.990, classe 3[^], con i redditi di Euro 21,37 il dominicale ed Euro 2,37 l'agrario; **particella 93**, bosco alto di mq.11.140, classe 3[^], con i redditi di Euro 10,36 il dominicale ed Euro 1,15 l'agrario; **particella 94**, vigneto di mq.1.690, classe 2[^], con i redditi di Euro 8,73 il dominicale ed Euro 7,42 l'agrario; **particella 95**, bosco alto di mq.69, classe 4[^], con i redditi di Euro 0,03 il dominicale ed Euro 0,01 l'agrario; **particella 96**, frutteto di mq.830, classe 2[^], con i redditi di Euro 15,65 il dominicale ed Euro 5,36 l'agrario; **particella 98**, uliveto di mq.6.800, classe 2[^], con i redditi di Euro 19,32 il dominicale ed Euro 26,34 l'agrario; **particella 100**, bosco alto di mq.24.480, classe 3[^], con i redditi di Euro 22,76 il dominicale ed Euro 2,53 l'agrario; **particella 111**, bosco alto di mq.25.490, classe 3[^], con i redditi di Euro 23,70 il dominicale ed Euro 2,63 l'agrario; **particella 112**, bosco ceduo di mq.390, classe 4[^], con i redditi di Euro 0,14 il dominicale ed Euro 0,04 l'agrario; **particella 113**, bosco ceduo di mq.5.600, classe 2[^], con i redditi di Euro 5,78 il dominicale ed Euro

1,16 l'agrario; **particella 121**, seminativo arborato di mq.720, classe 4[^], con i redditi di Euro 1,30 il dominicale ed Euro 1,12 l'agrario; **particella 122**, uliveto di mq.2.840, classe 2[^], con i redditi di Euro 8,07 il dominicale ed Euro 11,00 l'agrario; **particella 123**, bosco alto di mq.40.720, classe 3[^], con i redditi di Euro 37,85 il dominicale ed Euro 4,21 l'agrario; **particella 124**, uliveto di mq.3.990, classe 2[^], con i redditi di Euro 11,33 il dominicale ed Euro 15,45 l'agrario; **particella 125**, fabbricato rurale di mq.34; **particella 126**, vigneto di mq.13.300, classe 2[^], con i redditi di Euro 68,69 il dominicale ed Euro 58,39 l'agrario; **particella 127**, bosco alto di mq.27.260, classe 3[^], con i redditi di Euro 25,34 il dominicale ed Euro 2,82 l'agrario; **particella 128**, seminativo di mq.120, classe 4[^], con i redditi di Euro 0,22 il dominicale ed Euro 0,25 l'agrario; **particella 129**, bosco alto di mq.2.900, classe 3[^], con i redditi di Euro 2,70 il dominicale ed Euro 0,30 l'agrario; **particella 130**, bosco alto di mq.3.720, classe 4[^], con i redditi di Euro 1,73 il dominicale ed Euro 0,38 l'agrario;

- **nel foglio 145, particella 3**, bosco alto di mq.17.900, classe 3[^], con i redditi di Euro 16,64 il dominicale ed Euro 1,85 l'agrario; **particella 4**, bosco alto di mq.3.620, classe 3[^], con i redditi di Euro 3,37 il dominicale ed Euro 0,37 l'agrario; **particella 5**, vigneto di mq.4.800, classe 2[^], con i redditi di Euro 24,79 il dominicale ed Euro 21,07 l'agrario; **particella 6**, fabbricato rurale di mq.38; **particella 7**, bosco alto di mq.14.140, classe 5[^], con i redditi di Euro 4,38 il dominicale ed Euro 1,46 l'agrario; **particella 124**, uliveto di mq.360, classe 2[^], con i redditi di Euro 1,02 il dominicale ed Euro 1,39 l'agrario;
- **nel foglio 144, particella 11** all'errato conto, bosco alto di mq.7.370, classe 5[^], con i redditi di Euro 2,28 il dominicale ed Euro 0,76 l'agrario.

Servitù

Dal titolo di provenienza e dalle visure effettuate, non sono stati individuati, atti costitutivi di servitù trascritti.

Si puntualizza che nell'atto ai rogiti del Notaio Roberto Tolomei del 4 luglio 1988 repertorio 42398/8088, registrato a Castelnuovo Garfagnana il 14 luglio 1988 al n.532, trascritto a Lucca in data 13 luglio 1988 al n.6334 di formalità, con il quale viene venduto il fabbricato per abitazione, corredato da terreno circostante (non oggetto di procedura esecutiva), posto in Comune di Capannori frazione Coselli, località "Malavolta" rappresentato nel foglio 126 dalle particelle 97, 114, 115 e confinante con parte della proprietà della società debitrice, è riportato quanto segue.

"PATTI: Resta convenuto tra le parti contraenti, che la porzione di strada poderale, che fiancheggia il lato sud del fabbricato in parola e che per l'intera estensione del manufatto, rimane di proprietà della parte acquirente, sarà gravata da diritto di passo con ogni mezzo e per ogni tempo, a favore dei residui beni della parte venditrice.

I contraenti reciprocamente si obbligano, per sé, loro eventuali aventi causa e titolo, a non apportare mutazioni al sistema idrico che alimenta l'intero comparto.

Resta, infine stabilito, che ove si rendesse possibile l'eliminazione del diritto di passo, sopra convenuto, la parte acquirente si impegna e si obbliga a realizzare, a propria cura e spese, una via alternativa, praticabile con mezzi meccanici, usufruendo dell'esistente stradello sul lato sud della residua proprietà della parte venditrice, dipartentesi dal cancello prossimo all'accesso principale del comparto. Detto patto resta ovviamente valido solo tra le attuali parti contraenti, ed in ipotesi del realizzo, la nuova strada accederà alla proprietà dei venditori in maniera esclusiva.”.

Salvo l'eventuale servitù per destinazione del padre di famiglia.

Stato di Possesso

Il complesso è nel possesso dell'esecutato.

Dalla comunicazione a mezzo PEC in data 13 aprile 2023 dell'Agenzia delle Entrate, a seguito interrogazione in Anagrafe Tributaria, non sono stati individuati contratti di locazione registrati a detta data attivi riferibili all'esecutato.

Giudizio di conformità

Edilizia

Il CTU non ha trovato i titoli abilitativi con allegate tavole progettuali riportanti le unità immobiliari, e quindi non ha potuto accertare l'anno di realizzazione dei fabbricati o porzione, non presente nella mappa di impianto rilevata nel triennio 1939-1941 e quindi la conformità edilizia dell'attuale stato dei luoghi, in quanto anche le planimetrie catastali in atti, sono state presentate in data 15 febbraio 2011 con l'attuale consistenza e distribuzione.

Nell'atto di provenienza è stato dichiarato dalla parte venditrice (ai sensi dell'art.40 Comma 2° Legge n.47/85) che: *“le opere di costruzione dell'immobile oggetto del presente atto, sono iniziate anteriormente al 1° Settembre 1967 e che per alcune difformità in data 25.06.1986 Prot.n.22472 è stata presentata al Comune di Capannori la domanda di sanatoria per abusi edilizi”.*

Da quanto accertato, sempre presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Capannori, detta Domanda di Condonò (alla quale è stata assegnato il numero interno 3271), è tutt'ora da esaminare, in quanto con lettera raccomandata n.10158587528-6 del 28 giugno 1996, era stata chiesta l'integrazione di documenti al richiedente la Sanatoria per gli abusi edilizi, tornata al mittente, poiché deceduto.

Attualmente la Domanda di Sanatoria risulta pertanto sospesa, in attesa della presentazione dei documenti mancanti.

Il CTU da rilievo a quanto dichiarato nella descrizione delle opere oggetto di sanatoria allegata al Mod.47/85-C: *“Trattasi di una serie di fabbricati in parte ad uso di abitazione padronale ed in parte fabbricati rurali, accessori e dipendenze posti in Comune di Capannori loc. Malavolta frazione Coselli.*

Detti beni unitamente al terreno annesso sono stati acquistati con atto Not. Migliorini 11.06.1964 e da tale data mai modificati. Poiché trattasi di manufatti di vecchissima costruzione (1850) non è stato possibile accertarne la corrispondenza con eventuali autorizzazioni comunali. Per quanto sopra, ed in via del tutto cautelativa, riservandosi di integrare la domanda cui la presente è allegata, viene versata l’oblazione fissa di £.100.000”.

Da quanto riferito, sugli immobili, successivamente alla data di acquisto da parte dell’esecutato, con atto del Notaio Roberto Tolomei del 7 marzo 1990 repertorio 54245/9694, non sono state effettuate, opere o mutamenti di destinazione d’uso che avrebbero richiesto autorizzazioni, licenze o concessioni da parte delle competenti autorità comunali, ad eccezione di quanto infra riportato, se opere realizzate successivamente all’anno 1990, non essendo descritte negli atti di provenienza:

-Cambio di destinazione in “monolocale” della porzione al piano terra, lato nord-est, del fabbricato descritto alla lettera B);

-Opere di ristrutturazione in corso al piano primo dell’unità immobiliare descritta alla lettera B);

-Tettoia in legno in aderenza sul lato nord al fabbricato descritto alla lettera C) e voliera.

Preso atto che alla domanda di condono è allegata la sola relazione descrittiva sopra riportata, sarà a carico dell’aggiudicatario l’individuazione dei fabbricati, manufatti ed opere oggetto di sanatoria. Analogamente sarà a cura e spese dell’aggiudicatario l’integrazione della documentazione richiesta, di eventuale ulteriori somme per oblazione e quanto potrà essere chiesto dai competenti organi Amministrativi Territoriali e degli Enti preposti alla tutela dei vincoli vigenti nella zona, fatta salva ed impregiudicata ogni decisione in merito, sulle quali il CTU non si è espresso, ed in caso di diniego con la rimessione in pristino di quanto non legittimato, od ove ne ricorrono le condizioni presentare Domanda di Sanatoria ai sensi della L.R.T. n.65/2014 e successive modifiche e integrazioni.

Secondo quanto indicato nel Mod.47/85-C “opere ad uso residenziale”, della più volte citata Domanda di Sanatoria, per il rilascio della Concessione Edilizia in Sanatoria, non dovrebbero applicarsi oneri, essendo stata dichiarata l’epoca di costruzione precedente all’1 settembre 1967 con anno di ultimazione 1964.

In relazione alle verifiche delle difformità sull’immobile, il CTU ha constatato la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto, quindi quanto contenuto nella perizia di stima, che qui si intende integralmente richiamata, è da intendersi formulato in termini orientativi, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni.

Catastale

Per impossibilità di accesso, all'unità immobiliare, rappresentata nel foglio 126, dalla particella 119, non è stato possibile verificare la conformità della planimetrie catastali di IMPIANTO del 10 dicembre 1941, con l'attuale consistenza e destinazione del fabbricato.

Le planimetrie catastali delle unità immobiliari-scheda 1, rappresentate nel foglio 126, dalla particella 293 subalterno 2-scheda 2, scheda 3 e scheda 4, a seguito COSTITUZIONE del 15 febbraio 2011 Pratica n.LU0041860 in atti da pari data (n.700.1/2011, rappresentano le unità immobiliari nell'attuale consistenza e destinazione.

Impianti - Certificazioni e attestazioni

Gli edifici, tutti privi di impianto di riscaldamento, in parte sono privi anche degli altri impianti o non sono dotati delle Dichiarazioni di Conformità alla Regola d'arte e dell'Attestato di Prestazione Energetica.

L'impianto idrico rifornito da pozzo artesiano, che da quanto riferito serve anche la villa di proprietà di terzi, alimentato da corrente trifase come pure alcuni locali e la detta villa, dove è installato il contatore, pertanto l'aggiudicatario dovrà provvedere a propria cura e spese alla separazione degli impianti. Gli scarichi convogliati in fossa tricamerale.

Limitazioni del Consulente Tecnico

Si sottolinea che NON sono state effettuate le seguenti verifiche:

- in ordine alla legittimità dei titoli edilizi rilasciati o asseverati sugli immobili, risultando gli accertamenti eseguiti esclusivamente mirati a determinare la conformità fra lo stato dei luoghi e quanto licenziato dagli enti preposti e/o già certificati sotto la responsabilità del tecnico asseverante;
- dell'eventuale deposito al competente Ufficio Regionale del Genio Civile delle eventuali opere in acciaio o calcestruzzo armato e il Certificato di Collaudo delle strutture, nonché specifiche in ordine al rispetto dei dettami in materia di rispondenza alle prescrizioni delle costruzioni in zona sismica dei fabbricati esaminati dei quali, pertanto, si ignora la conformità;
- circa il rispetto dei dettami di cui alla Legge 9 Gennaio 1989 n.13 e del Regolamento di attuazione dell'articolo 37, comma 2, lettera g) e comma 3 della Legge Regionale Toscana n.1 del 3 gennaio 2005, in materia di disposizioni per favorire l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati in ordine ai quali, pertanto, si ignora la conformità;
- in ordine all'attuale situazione statica degli immobili e delle relative pertinenze il cui consolidamento deve intendersi a carico dell'aggiudicatario;
- plano-volumetrica dei fabbricati ed accessori, del posizionamento degli stessi e dell'effettiva superficie dei lotti di terreno, il controllo dei confini e della distanza delle costruzioni dai fabbricati antistanti;

- indagini specifiche mirate a verificare se nella costruzione dei fabbricati, siano stati utilizzati componenti realizzati con fibre di amianto o similari e dell'eventuale presenza di rifiuti sotterranei;
- sugli impianti tecnologici esistenti (con particolare riferimento a quelli richiamati all'articolo 1, del Decreto Ministeriale 22 Gennaio 2008, n.37) atte a determinare la loro conformità o meno alle normative vigenti in materia;
- in ordine al rispetto dell'impatto acustico delle unità immobiliari esaminate delle quali, pertanto, si ignora la conformità;
- in ordine al rispetto dei requisiti acustici passivi di cui al D.P.C.M. 5 dicembre 1997 e successive modifiche e integrazioni e alle norme UNI emanate in materia, delle unità immobiliari esaminate delle quali, pertanto, se ne ignora la conformità;
- in ordine al contenimento energetico dei consumi (D. Lgs 192/2005, D. Lgs 311/2006, L.R.T.n.39/2005 e s. m. i.) delle unità immobiliari esaminate delle quali, pertanto, si ignora la conformità;
- in ordine al rispetto dei dettami circa l'emissione di fumi in atmosfera delle unità immobiliari esaminate delle quali, pertanto, si ignora la conformità.

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 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, IVG di Lucca, a chiunque vi abbia interesse.

Il bene sarà posto in vendita al

PREZZO BASE

€ 205.200,00 (euro duecentocinquemiladuecento/00). In caso di gara tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c. le offerte in aumento non potranno essere inferiori a € 2.000,00 (euro duemila/00) sull'offerta più alta.

OFFERTA MINIMA AMMISSIBILE: € 153.900,00 (euro centocinquantatremilanovecento/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:

FISSA

la vendita il **giorno 15/10/2024 alle ore 10.00** presso gli uffici dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Lucca (I.V.G.) siti in Lucca, Viale San Concordio n. 996/B 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 14/10/2024**.

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 lo studio del Delegato sito in Lucca (LU) in via Giovanni Pascoli 46 **entro e non oltre le ore 12.00 del 14/10/2024**.

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 **Castagneto Banca 1910**, 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 14/10/2024**, 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 www.astetelematiche.it di titolarità di Aste Giudiziarie Inlinea 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 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;
- j) le dichiarazioni relative allo stato civile, di aver preso visione della perizia di stima etc., effettuate in separato modulo;
- k) 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;

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 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 273/92" (IBAN: IT6120846113700000011000398) presso Castagneto Banca 1910 con causale "cauzione per offerta di acquisto", 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.

MODALITÀ DI SVOLGIMENTO DELLA GARA

Il Dottore Commercialista delegato effettuerà l'esame delle offerte e la gara tra gli offerenti presso gli uffici dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Lucca (I.V.G.) siti in Lucca, Viale San Concordio n. 996/B, il giorno 15/10/2024 successivo alla scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto, **alle ore 10:00.**

Coloro che hanno formulato l'offerta cartacea parteciperanno comparando innanzi al 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 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 www.astetelematiche.it di titolarità di Aste Giudiziarie Inlinea 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, 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 2.000,00**.

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 adottati 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 via e-mail all'indirizzo segreteria@sartigranuccibiondi.it, oppure nei trenta giorni che precedono la vendita presso lo Studio del professionista delegato, previa richiesta telefonica al n. 0583.419432 ove sarà possibile prendere visione della perizia e dei suoi allegati, 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.

Lucca, lì 09/07/2024

Il delegato

Dott. Riccardo Sarti

**SETTORE ASSETTO DEL TERRITORIO**

Ufficio Pianificazione Urbanistica
 Politiche ambientali
 Tel 0583 428356
 email: urbanistica@comune.capannori.lu.it

Piazza Aldo Moro, 1 - 55012 Capannori (LU) - Italia - (www.comune.capannori.lu.it)

CDU2023/0110**CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA****3° comma art. 30 D.P.R. n° 380 del 06/06/2001**

Marca da bollo
 € 16,00
 n. 01210973100103

Il Dirigente del Settore "Assetto del Territorio",

VISTA l'istanza inviata in data 15.03.2023 acquisita agli atti di questa Amministrazione con il protocollo n° 17766 con la quale ai sensi del 2° comma dell'art. 30 del D.P.R. n° 380 del 06/06/2001, chiede che venga rilasciato un certificato di destinazione urbanistica, riguardante le aree contraddistinte al Catasto Terreni del Comune di Capannori nel:

Fog. 126 particella 130, Fog. 126 particella 129, Fog. 126 particella 128, Fog. 126 particella 127, Fog. 126 particella 126, Fog. 126 particella 125, Fog. 126 particella 124, Fog. 126 particella 123, Fog. 126 particella 122, Fog. 126 particella 121, Fog. 126 particella 113, Fog. 126 particella 112, Fog. 126 particella 111, Fog. 126 particella 100, Fog. 126 particella 98, Fog. 126 particella 96, Fog. 126 particella 95, Fog. 126 particella 94, Fog. 126 particella 93, Fog. 126 particella 92, Fog. 126 particella 63, Fog. 126 particella 58, Fog. 126 particella 49, Fog. 126 particella 17, Fog. 126 particella 1, Fog. 126 particella 119, Fog. 126 particella 293, Fog. 145 particella 124, Fog. 145 particella 7, Fog. 145 particella 6, Fog. 145 particella 5, Fog. 145 particella 4, Fog. 145 particella 3, Fog. 144 particella 11

VISTA la determinazione dirigenziale n° 759 del 09/05/2014 emessa dal Dirigente del Servizio Politiche per lo Sviluppo e la Gestione del Territorio e Servizi alle Imprese;

VISTI gli estratti della mappa catastale allegati alla richiesta di cui sopra;

VISTI gli atti esistenti in Ufficio;

VISTO l'art. 107 del decreto legislativo 18 Agosto 2000 n° 267;

VISTO il primo Regolamento Urbanistico approvato con deliberazioni di Consiglio Comunale n° 38 del 20/04/2004, n° 40 del 21/04/2004 e n° 41 del 22/04/2004, entrato in vigore dal 1° giugno 2004;

VISTA la Variante Generale al Regolamento Urbanistico approvata ai sensi della L.R. n° 1/05 dal Consiglio Comunale di Capannori con deliberazioni n° 13 del 12/03/2009, n° 14 del 13/03/2009 e n° 15 del 16/03/2009, pubblicata sul BURT n° 17 del 29/04/2009;

VISTA la Variante Generale al Regolamento Urbanistico approvata e parzialmente nuovamente adottata, ai sensi dell'art. 19 della L.R. n° 65/14 con deliberazione n° 69 del 27 novembre 2015, pubblicata sul BURT n° 5 del 03/02/2016;

VISTA la definitiva approvazione ai sensi dell'art. 19 c. 4 della L.R. n° 65/14, delle parti nuovamente adottate della Variante Generale al Regolamento Urbanistico, con deliberazione n° 46 del 06/07/2016, pubblicata sul BURT n° 33 del 17/08/2016;

VISTA la Variante Semplificata ai sensi dell'art. 30 della L.R. 65/14, approvata con deliberazione n° 72 del 19/10/2016, pubblicata sul BURT n° 46 del 16/11/2016;

VISTA la Variante per approvazione di opera pubblica ai sensi dell'art. 34 della L.R. 65/14, pubblicata sul BURT n° 42 del 18/10/2017 ed efficace dalla data suddetta;

VISTA la Variante per approvazione di opera pubblica ai sensi dell'art. 34 della L.R. 65/14, pubblicata sul BURT n° 8 del 21/02/2018 ed efficace dalla data suddetta;

VISTA la Variante Parziale al Regolamento Urbanistico ai sensi dell'art. 19 c.2 della L.R. 65/14, approvata con deliberazione n° 74 del 28/12/2018, pubblicata sul BURT n°5 del 30/01/2019;

VISTA la Variante per approvazione di opera pubblica ai sensi dell'art. 34 della L.R. 65/14, pubblicata sul BURT n° 42 del 18/10/2017 ed efficace dalla data suddetta;

VISTA la Variante per approvazione di opera pubblica ai sensi dell'art. 34 della L.R. 65/14, pubblicata sul BURT n° 8 del 21/02/2018 ed efficace dalla data suddetta;

VISTA la Variante Parziale al Regolamento Urbanistico ai sensi dell'art. 19 c.2 della L.R. 65/14, approvata con deliberazione n° 74 del 28/12/2018, pubblicata sul BURT n°5 del 30/01/2019;

VISTA la Variante per approvazione di opera pubblica ai sensi dell'art. 34 della L.R. 65/14, pubblicata sul BURT n° 29 del 17/07/2019 ed efficace dalla data suddetta;

VISTA la Variante per approvazione di opera pubblica ai sensi dell'art. 34 della L.R. 65/14, approvata con deliberazione n° 25 del 29/04/2020, pubblicata sul BURT n° 22 del 27/05/2020;

VISTA la Variante parziale al Regolamento Urbanistico per la cancellazione di lotti edificabili, adottata con del. C.C. 86 del 27/11/2019 approvata con Delibera C.C. n. 40 del 27/05/2020 pubblicata sul BURT n.25 del 17/06/2020;

VISTA la Variante semplificata al R.U. per introduzione Scheda normativa presso stabilimento Smurfit Kappa in fraz. Lunata; adottata con del. C.C. n. 88 del 16/11/2022 e divenuta efficace a seguito della pubblicazione del relativo avviso sull B.U.R.T. n.3 Parte II in del 18.01.2023;

VISTA la Cartografia delle Aree Percorse dal Fuoco approvata dal Comune di Capannori ai sensi dell'art. 10 c. 2 della Legge 21 novembre 2000 n° 353 [Legge-quadro in materia di incendi boschivi] e dell'art. 70 ter della Legge Regionale 21 Marzo 2000 n° 39 e successive modifiche ed integrazioni (Legge forestale della Toscana);

VISTO l'art. 253 del D. Lgs. 3/04/2006 n° 152 "Norme in materia ambientale";

CERTIFICA, PER QUANTO ATIENE AL REGOLAMENTO URBANISTICO VIGENTE

che le aree sopraindicate sono inserite:

Foglio	Mapp.			
126	I	parte	- art.43- Aree boschive e ripariali	zone "E" di cui al D.M. n° 1444/68
126	I	parte	- Area di sede stradale	
126	I	parte	- Art. 105 della L.R.T. 65/2014 e succ. mod. area non pianificata	
126	100		- art.43- Aree boschive e ripariali	zone "E" di cui al D.M. n° 1444/68
126	111	parte	- art.43- Aree boschive e ripariali	zone "E" di cui al D.M. n° 1444/68
126	111	parte	- Art. 105 della L.R.T. 65/2014 e succ. mod. area non pianificata	
126	112		- art.43- Aree boschive e ripariali	zone "E" di cui al D.M. n° 1444/68
126	113	parte	- art.43- Aree boschive e ripariali	zone "E" di cui al D.M. n° 1444/68
126	113	parte	- art.44 - Aree di valore paesaggistico	zone "E" di cui al D.M. n° 1444/68
126	113	inoltre parte	- art.48 - Insediamenti consolidati nel territorio rurale derivanti da Piano Strutturale	

126	119		- art.44 - Aree di valore paesaggistico	zone "E" di cui al D.M. n° 1444/68
126	119	inoltre	- art.48 - Insediamenti consolidati nel territorio rurale derivanti da Piano Strutturale	
126	121	parte	- art.43- Aree boschive e ripariali	zone "E" di cui al D.M. n° 1444/68
126	121	parte	- art.44 - Aree di valore paesaggistico	zone "E" di cui al D.M. n° 1444/68
126	121	inoltre parte	- art.48 - Insediamenti consolidati nel territorio rurale derivanti da Piano Strutturale	
126	122	parte	- art.43- Aree boschive e ripariali	zone "E" di cui al D.M. n° 1444/68
126	122	parte	- art.44 - Aree di valore paesaggistico	zone "E" di cui al D.M. n° 1444/68
126	122	inoltre parte	- art.48 - Insediamenti consolidati nel territorio rurale derivanti da Piano Strutturale	
126	123	parte	- art.43- Aree boschive e ripariali	zone "E" di cui al D.M. n° 1444/68
126	123	parte	- art.44 - Aree di valore paesaggistico	zone "E" di cui al D.M. n° 1444/68
126	123	inoltre parte	- art.48 - Insediamenti consolidati nel territorio rurale derivanti da Piano Strutturale	
126	124	parte	- art.44 - Aree di valore paesaggistico	zone "E" di cui al D.M. n° 1444/68
126	124	parte	- art.43- Aree boschive e ripariali	zone "E" di cui al D.M. n° 1444/68
126	125		- art.44 - Aree di valore paesaggistico	zone "E" di cui al D.M. n° 1444/68
126	126	parte	- art.44 - Aree di valore paesaggistico	zone "E" di cui al D.M. n° 1444/68
126	126	parte	- art.43- Aree boschive e ripariali	zone "E" di cui al D.M. n° 1444/68
126	127	parte	- art.44 - Aree di valore paesaggistico	zone "E" di cui al D.M. n° 1444/68
126	127	parte	- art.43- Aree boschive e ripariali	zone "E" di cui al D.M. n° 1444/68
126	128		- art.43- Aree boschive e ripariali	zone "E" di cui al D.M. n° 1444/68
126	129		- art.43- Aree boschive e ripariali	zone "E" di cui al D.M. n° 1444/68

126	130		- art.43- Aree boschive e ripariali	zone "E" di cui al D.M. n° 1444/68
126	17		- art.43- Aree boschive e ripariali	zone "E" di cui al D.M. n° 1444/68
126	293	parte	- art.44 - Aree di valore paesaggistico	zone "E" di cui al D.M. n° 1444/68
126	293	parte	- art.43- Aree boschive e ripariali	zone "E" di cui al D.M. n° 1444/68
126	293	parte	- Area di sede stradale	
126	293	inoltre parte	- art.48 - Insediamenti consolidati nel territorio rurale derivanti da Piano Strutturale	
126	49		- art.43- Aree boschive e ripariali	zone "E" di cui al D.M. n° 1444/68
126	50		- art.43- Aree boschive e ripariali	zone "E" di cui al D.M. n° 1444/68
126	63		- art.43- Aree boschive e ripariali	zone "E" di cui al D.M. n° 1444/68
126	92		- art.43- Aree boschive e ripariali	zone "E" di cui al D.M. n° 1444/68
126	93		- art.43- Aree boschive e ripariali	zone "E" di cui al D.M. n° 1444/68
126	94		- art.43- Aree boschive e ripariali	zone "E" di cui al D.M. n° 1444/68
126	95		- art.43- Aree boschive e ripariali	zone "E" di cui al D.M. n° 1444/68
126	96		- art.43- Aree boschive e ripariali	zone "E" di cui al D.M. n° 1444/68
126	98	parte	- art.44 - Aree di valore paesaggistico	zone "E" di cui al D.M. n° 1444/68
126	98	parte	- art.43- Aree boschive e ripariali	zone "E" di cui al D.M. n° 1444/68
126	98	inoltre parte	- art.48 - Insediamenti consolidati nel territorio rurale derivanti da Piano Strutturale	
144	11		- art.43- Aree boschive e ripariali	zone "E" di cui al D.M. n° 1444/68
145	124		- art.43- Aree boschive e ripariali	zone "E" di cui al D.M. n° 1444/68

CERTIFICA, PER QUANTO ATTIENE LA NORMATIVA RELATIVA ALLA PERIMETRAZIONE DELLE AREE PERCORSE DAL FUOCO

Che le aree contraddistinte al Catasto Terreni del Comune di Capannori:

Foglio	Mapp.		
145	124	parte	-anno 2000

sono inserite nella "perimetrazione delle aree percorse dal fuoco" nell'anno indicato, individuate nella cartografia redatta ai sensi della L. 353/00 e L.R. 39/00. Tali aree sono soggette alle limitazioni e ai divieti di cui agli artt. 43 e 76 della L.R. 39/00.

145	3	- art.43- Aree boschive e ripariali	zone "E" di cui al D.M. n° 1444/68
-----	---	-------------------------------------	------------------------------------

CERTIFICA, PER QUANTO ATTIENE LA NORMATIVA RELATIVA ALLA PERIMETRAZIONE DELLE AREE PERCORSE DAL FUOCO

Che le aree contraddistinte al Catasto Terreni del Comune di Capannori:

Foglio	Mapp.		
145	3	parte	-anno 2000

sono inserite nella "perimetrazione delle aree percorse dal fuoco" nell'anno indicato, individuate nella cartografia redatta ai sensi della L. 353/00 e L.R. 39/00. Tali aree sono soggette alle limitazioni e ai divieti di cui agli artt. 43 e 76 della L.R. 39/00.

145	4	- art.43- Aree boschive e ripariali	zone "E" di cui al D.M. n° 1444/68
-----	---	-------------------------------------	------------------------------------

CERTIFICA, PER QUANTO ATTIENE LA NORMATIVA RELATIVA ALLA PERIMETRAZIONE DELLE AREE PERCORSE DAL FUOCO

Che le aree contraddistinte al Catasto Terreni del Comune di Capannori:

Foglio	Mapp.		
145	4	parte	-anno 2000

sono inserite nella "perimetrazione delle aree percorse dal fuoco" nell'anno indicato, individuate nella cartografia redatta ai sensi della L. 353/00 e L.R. 39/00. Tali aree sono soggette alle limitazioni e ai divieti di cui agli artt. 43 e 76 della L.R. 39/00.

145	5	- art.43- Aree boschive e ripariali	zone "E" di cui al D.M. n° 1444/68
-----	---	-------------------------------------	------------------------------------

CERTIFICA, PER QUANTO ATTIENE LA NORMATIVA RELATIVA ALLA PERIMETRAZIONE DELLE AREE PERCORSE DAL FUOCO

Che le aree contraddistinte al Catasto Terreni del Comune di Capannori:

Foglio	Mapp.		
145	5	parte	-anno 2000

sono inserite nella "perimetrazione delle aree percorse dal fuoco" nell'anno indicato, individuate nella cartografia redatta ai sensi della L. 353/00 e L.R. 39/00. Tali aree sono soggette alle limitazioni e ai divieti di cui agli artt. 43 e 76 della L.R. 39/00.

145	6	- art.43- Aree boschive e ripariali	zone "E" di cui al D.M. n° 1444/68
-----	---	-------------------------------------	------------------------------------

**CERTIFICA, PER QUANTO ATIENE LA NORMATIVA RELATIVA ALLA PERIMETRAZIONE DELLE
AREE PERCORSE DAL FUOCO**

Che le aree contraddistinte al Catasto Terreni del Comune di Capannori:

Foglio	Mapp.		
145	6	parte	-anno 2000

sono inserite nella "perimetrazione delle aree percorse dal fuoco" nell'anno indicato, individuate nella cartografia redatta ai sensi della L. 353/00 e L.R. 39/00. Tali aree sono soggette alle limitazioni e ai divieti di cui agli artt. 43 e 76 della L.R. 39/00.

145	7	- art.43- Aree boschive e ripariali	zone "E" di cui al D.M. n° 1444/68
-----	---	-------------------------------------	------------------------------------

**CERTIFICA, PER QUANTO ATIENE LA NORMATIVA RELATIVA ALLA PERIMETRAZIONE DELLE
AREE PERCORSE DAL FUOCO**

Che le aree contraddistinte al Catasto Terreni del Comune di Capannori:

Foglio	Mapp.		
145	7		-anno 2000

sono inserite nella "perimetrazione delle aree percorse dal fuoco" nell'anno indicato, individuate nella cartografia redatta ai sensi della L. 353/00 e L.R. 39/00. Tali aree sono soggette alle limitazioni e ai divieti di cui agli artt. 43 e 76 della L.R. 39/00.

Il presente certificato ha validità limitata ad un anno dalla data del rilascio, salvo che non intervengano nel frattempo modifiche agli strumenti urbanistici.

Si fa presente che sono comunque fatte salve le eventuali limitazioni all'attività edilizia che possono derivare da quanto stabilito nel "Titolo VI - Tutela e salvaguardia delle risorse territoriali" delle Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico, dalle normative previste dalle Autorità di Bacino nonché da eventuali servitù, fasce di rispetto e/o di salvaguardia derivanti da infrastrutture, opere e installazioni presenti e/o previste nell'area da Enti esterni a questo Comune.

Il presente certificato non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o ai privati gestori di servizi pubblici.

Capannori li: 05.04.2023



Il Dirigente "Assetto del Territorio"
arch. Luca Gentili