

## **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.ssa Antonia Libera Oliva con ordinanza del 15 giugno 2023 nella esecuzione immobiliare n. **248/22**

### **AVVISA**

che il giorno **5 novembre 2024 alle ore 11,30** 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 sopra appartamento in Lucca, frazione Antraccoli, Via Fonda 141, della superficie commerciale di 93,60 mq.

Trattasi di appartamento per civile abitazione posto al piano primo di edificio condominiale, facente parte di complesso immobiliare posto in area PEEP, corredato da cantina e posto macchina posti al piano interrato.

Si tratta precisamente di appartamento per civile abitazione posto al piano Primo di edificio condominiale di maggior mole, denominato "Condominio La Querce", corredato da garage e cantina posti al piano interrato dello stesso edificio, corredato altresì dai diritti di comunanza su tutte le parti comuni come per legge uso e consuetudini locale del fabbricato e del complesso immobiliare.

Il complesso condominiale di cui l' U.I. in parola fa parte è ubicato nella località di Antraccoli. L'immobile è assoggettato alle prescrizioni di cui all' atto di convenzione stipulato dalla Cooperativa "XXX" ed il Comune di Lucca, ai rogiti del notaio Giovanni Simonelli di Viareggio del 05/08/1989 Rep. 2517/731 registrato a Viareggio l' 11.08.1989 al n. 1965. Risulta accessibile a mezzo loggia, vano scale e ascensore condominiali. Si compone di ingresso, soggiorno con angolo cottura e con accesso a terrazza coperta, disimpegno, camera doppia, 2 camere singole, bagno e w.c., per una superficie netta di mq. 90, oltre terrazzi

per mq. 8,50. Corredata da vano per cantina posto al piano seminterrato, di mq. 5,00.

L'immobile risulta esposto verso sud, buona luminosità dei locali; in buone condizioni di manutenzione, privo di apparenti criticità, dotato di impianto di riscaldamento privato, alimentato da caldaia murale a metano posta nel ripostiglio interno all'abitazione, impianti funzionanti, infissi esterni in legno con vetro camera dotati di avvolgibili in p.v.c., infissi interni in legno tamburato, pavimentazione in gres,intonaci interni di tipo civile tinteggiati, bagno completo dotato di vasca: alcuni locali sono dotati di impianto di raffrescamento con split a muro e alimentazione posto sul terrazzo lato est. Non è stato possibile per l'esperto verificare la conformità, la struttura e la conformazione di tutti gli impianti.

L'unità immobiliare è posta al piano 1°, ha un'altezza interna di ml. 2,70.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1990.

#### ***Confini:***

\*\*\* l'appartamento confina con: area su spazi comune su più lati (sub. 87), vano scala comune sub. 71, mappale 687 sub. 5;

\*\*\* l'autorimessa confina con: confina con area comune sub. 87, sub. 41, e sub. 43 del mappale 687.

#### ***Referenze catastali:***

- l'appartamento è censito in Catasto Fabbricati del **Comune di Lucca** come segue:

\*\*\* **foglio 139 particella 687 sub. 4**, categoria A/3, classe 10, consistenza 6 mq, rendita 573,27 Euro, indirizzo catastale: Via Fonda di Antraccoli, piano: S1-1°;

- l'autorimessa è censita in Catasto Fabbricati del **Comune di Lucca** come segue:

\*\*\* **foglio 139 particella 687 sub. 42**, categoria C/6, classe 6, consistenza 17 mq, rendita 39,51 Euro, indirizzo catastale: Via Fonda di Antraccoli, piano: S1.

#### ***Provenienza:***

E' pervenuto all'esecutato per acquisto fattone con atto in data 18 maggio 1992 ai rogiti del Notaio Giovanni Simonelli di Viareggio, Rep. 9316, registrato il

17/06/1992 a Viareggio (LU) ai nn. 1573, trascritto il 19/06/1992 a Lucca ai nn. Rp. 6191 Rg. 8650.

L'atto di provenienza, come indicato dall'esperto, riporta nelle premesse dati riferibili ai titoli edilizi di costruzione dell' edificio di cui l' U.I. fa parte, non corretti.

***Situazione urbanistica:***

Sull'immobile risultano i seguenti provvedimenti:

- Concessione Edilizia N. 264 per lavori di Costruzione di un fabbricato per complessivi 34 alloggi in Lucca , Antraccoli area PEEP, presentata il 18/02/1989 con il n. 85 di protocollo, rilasciata il 09/08/1989 con il n. 264 di protocollo;
- Concessione Edilizia N. 253, per lavori di Costruzione di un fabbricato per complessivi 34 alloggi e di relativa recinzione - Variante alla C.E. n. 264/89, presentata il 13/10/1990 con il n. 589 di protocollo, rilasciata il 11/05/1991 con il n. 253 di protocollo;
- Concessione Edilizia N. 478, per lavori di Costruire un fabbricato per complessivi n. 34 alloggi e di relativa recinzione, Variante in sanatoria alla C.E. n. 264/89 e successiva C.E. 253/91, presentata il 13/07/1991 con il n. 441 di protocollo, rilasciata il 13/09/1991 con il n. 478 di protocollo, agibilità del 26/04/2001.

Per il resto si rinvia alla lettura della CTU.

***Situazione di possesso:***

L'immobile risulta occupato dal debitore.

***Oneri condominiali:***

L'unità immobiliare in oggetto si trova in regime di condominio. Dall'elaborato peritale risultano, di pertinenza dell'unità in oggetto, 27,61 millesimi di proprietà generale.

Si invitano gli interessati a verificare la CTU e a contattare l'esperto per ogni informazione al riguardo. Poiché risultano debiti condominiali lasciati insoluti, l'aggiudicatario sarà vincolato ai sensi dell'art. 63 disp. att. c.c.

Si precisa che, oltre a quanto sopra indicato, e oltre a quanto indicato nella perizia, cui si rinvia, l'esperto ha chiarito che «da verbale del 26/05/2022 risultano approvate anche spese per interventi straordinari di cui non è stato rintracciato riparto.»

## ULTERIORI PRECISAZIONI

Sul bene risulta una trascrizione a favore e una contro, dipendenti da atto notarile di **convenzione edilizia** in data 5 agosto 1989, ai rogiti del Notaio Giovanni Simonelli, già di Lucca, al n. 2517 di rep.; quella contro trascritta a Lucca il 5 aprile 1990 al n. 3650 di reg. part., quella a favore trascritta a Lucca il 2 settembre 1989 al n. 9291 di reg. part.

Risulta trattarsi esattamente di convenzione ai sensi dell'art. 35 della Legge 865/71 (**edilizia convenzionata**).

Approfondita la questione con gli Uffici competenti del Comune di Lucca si è appreso che il lotto dove fu edificato il fabbricato di cui fa parte l'appartamento pignorato era compreso nel Comparto 2 del Piano per l'Edilizia Economico Popolare denominato "Antraccoli Nord", che venne ceduto in proprietà alla Coop XXX (dante causa dell'esecutato) con la convenzione sopra citata ai rogiti del Notaio Simonelli. Successivamente, quanto oggi pignorato è stato assegnato in proprietà all'esecutato con atto sempre del Notaio Simonelli in data 28 maggio 1992 al n. 9316 di rep.

Si precisa che la convenzione prevede **vincoli di inalienabilità e di limitazione di godimento, che graveranno anche l'aggiudicatario**.

Si è poi avuto modo di apprendere dal Comune di Lucca che con deliberazioni di Consiglio Comunale n. 2 del 29 gennaio 2013 e 96 del 18 ottobre 2022, il medesimo Comune di Lucca ha stabilito i valori delle aree PEEP, precisando che i vincoli di cui all'art. 35, commi 15, 16, 17 e 18 della legge 865/71 possono essere rimossi con apposita istanza, previo pagamento del corrispettivo dell'art. 31, comma 48 della legge 448/1998, essendo ormai trascorsi vent'anni dalla stipula della convenzione.

Per quanto può qui interessare, con ogni riserva di migliore approfondimento e senza assunzione di responsabilità da parte della procedura o del delegato, il Comune di Lucca, con comunicazione email di un proprio funzionario, ha informalmente precisato che il corrispettivo ai sensi dell'art.31, comma 48, della L. 448/98 per l'eliminazione dei vincoli ex art.35 della L. 865/71, che gravano l'alloggio in parola, dovrebbe ammontare ad € **4.304,00**, calcolato sulla quota millesimale di 27,61/1000 dichiarata in perizia.

Si invitano pertanto gli interessati a contattare il delegato per approfondire la circostanza.

***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:*** Istituto Vendite Giudiziarie di Lucca (IVG – SOFIR) tel. 0583 418555.

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 133.650** con offerte in aumento, per il caso di gara fra gli offerenti ai sensi dell'art. 573 c.p.c., non inferiori **a Euro 2.000.**

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 4 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 "Castagneto Banca 1910 Credito Cooperativo S.C." 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: IT96X0846113700000011000982; c/c intestato: CANC E/I TRIB LU 248/2022) 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 **5 novembre 2024 alle ore 11,30** 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 comparendo 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](http://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 "Castagneto Banca 1910 Credito Cooperativo S.C.", Filiale di Lucca. 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](http://www.ivglucca.com), [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net),

**[www.portaleaste.com](http://www.portaleaste.com), [www.asteimmobili.it](http://www.asteimmobili.it), [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.astagiudiziaria.com](http://www.astagiudiziaria.com) e [portalevenditepubbliche.giustizia.it](http://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 28 agosto 2024.

l'Avvocato Delegato  
Avv. Paolo CATTANI