

TRIBUNALE DI LUCCA
Ufficio esecuzioni immobiliari

L'Avv. FILIPPO A. RICCI, delegato ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. dal Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Antonia Libera Oliva con ordinanza del 19 gennaio 2023 nella esecuzione immobiliare n. **341/2021**

AVVISA

che il giorno **17 dicembre 2024 alle ore come sotto indicate per ciascun lotto** 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 PRIMO - AGGIUDICATO

*

LOTTO SECONDO, apertura buste ore 10,30.

Descrizione del bene:

Diritti della piena proprietà dell'intero su negozio in Viareggio, Via San Francesco n. 88, frazione Centro, della superficie commerciale di 174,50 mq. Trattasi di fondo commerciale posto al piano terra di un più ampio fabbricato sito in via S. Francesco n. 86 e n. 88. Vi si accede da due porte direttamente dalla via S. Francesco.

Si compone di ampio vano con accesso diretto dalla sopra detta via, ufficio con adiacente ripostiglio, disimpegno, due bagni, disimpegno e ripostiglio, ed ufficio. Internamente risulta in ottime condizioni di uso, manutenzione e conservazione. I pavimenti sono in legno (parte del pavimento è del tipo galleggiante) ed in parte in ceramica, entrambi di buona qualità e gli infissi esterni sono in alluminio di colore nero in buone condizioni di manutenzione. Il bagno ha pavimenti e rivestimenti in ceramica ed è dotato di tutti gli accessori, in buone condizioni di uso, manutenzione e conservazione. Parte dei locali sono contro soffittati. L'impianto elettrico in parte è fuori traccia in canalina esterna di pvc. Concludendo, l'unità immobiliare nel suo complesso si presenta in ottime condizione di uso, conservazione e manutenzione, allacciata alla pubblica

fognatura comunale ed alle forniture pubbliche di acqua, energia elettrica, ed i suoi dati tecnici essenziali, tutti rilevati dagli elaborati grafici reperiti presso gli uffici comunali, previa verifica a campione in loco, sono i seguenti:

- altezza utile interna varia da un minimo di 2,40ml. circa ad un massimo di 2,70ml. circa;
- superficie interna netta commerciale pari a 110,00mq. circa;
- superficie interna netta accessoria (uffici, wc, rip., disimp.) pari a 75,00mq. circa;
- superficie interna lorda commerciale pari a 115,00mq. circa; e
- superficie interna lorda accessoria (uffici, wc, rip., disimp.) pari a 85,00mq. circa.

La struttura portante del fabbricato è stata realizzata in data antecedente il 23/10/2005 data di emanazione delle norme antisismiche nelle costruzioni.

L'ingresso, il vano scala ed il ballatoio risultano rappresentati dalla particella 526 sub. 8, bene comune a tutti i sub. - bene comune non censibile.

La terrazza al piano primo risulta rappresentata dalla particella 526 sub. 9, bene comune ai sub. da 1 a 6 - bene comune non censibile. Si precisa che su detta terrazza sono visibili apparecchiature tecniche, che non è stato possibili risalire a quali u.i. sono in uso, oltre alle zone in vetro apribile degli uffici al piano terra. E' presente altresì, una tettoia con struttura leggera in ferro e copertura in plastica trasparente con larghezza costante di circa 1,00ml per tutta la lunghezza del terrazzo.

L'unità immobiliare in oggetto è posta al piano terra, ha un'altezza interna di varia.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2007.

L'esatta rappresentazione del lotto 2 in oggetto risulta dalla planimetria allegata. All'aggiudicatario spetterà di rendere «non apribili (fissi)» e di «oscurare» a propria cura e spese gli infissi collocati tra il lotto 2 e il lotto 3 e rappresentati in colore giallo nella detta planimetria.

Confini:

Confina con via San Francesco, mappale 526 sub. 8, mappale 526 sub. 2 e mappale 527 salvo se altri.

Referenze catastali:

E' censito al Catasto Fabbricati del **Comune di Viareggio** nel **foglio 19 particella 526 sub. 1**, categoria C/1, classe 7, consistenza 142 mq, rendita 4.004,19 Euro, indirizzo catastale: Via San Francesco n. 84, piano: Terra, intestato a Giusto Conto, derivante da VARIAZIONE del 26/10/1995 in atti dal 26/11/1997 RISTRUTTURAZIONE (n. 6506/1995).

Provenienza:

E' pervenuto all'esecutata per acquisto fattone in data 07/02/1991 con atto ai rogiti del notaio Galafate Orlandi Giuseppe al n. 80317 di rep., trascritto il 15/02/1991 a Lucca ai nn. 2235 di registro particolare. Il bene era al tempo identificato in Catasto Fabbricati nel foglio 19 mappale 526.

Situazione urbanistica:

Sul bene risultano i seguenti provvedimenti:

- Concessione Edilizia N. 64 per lavori di Ristrutturazione fabbricato ad uso misto (con cambio di destinazione), presentata il 16/10/1990 con il n. 18644 di protocollo di protocollo, rilasciata il 19/02/1993 con il n. 64 di protocollo, agibilità del 26/07/1997;
- Concessione Edilizia N. 159 per lavori di Variante alla C.E. n. 64 del 19/02/1993, presentata il 03/12/1994 con il n. 21578 di protocollo di protocollo, rilasciata il 08/07/1995 con il n. 159 di protocollo;
- N. 7595/95, per lavori di Variante alla C.E. n. 159 del 08/07/1995, presentata il 07/12/1995 con il n. 26192 di protocollo di protocollo, rilasciata il 11/12/1995 con il n. 7597 edilizia privata di protocollo;
- Denuncia Inizio Attività - D.I.A. N. 2782/05 per lavori di opere interne di manutenzione straordinaria, presentata il 16/12/2005 con il n. 81366 di protocollo di protocollo; in data 06/07/2007 protocollo n. 46695 è stata presentata la dichiarazione di ultimazione lavori e il certificato di conformità;
- Denuncia Inizio Attività - D.I.A. N. 2675/07, per lavori di opere di manutenzione straordinaria, presentata il 31/12/2007 con il n. 90620 di protocollo di protocollo. In data 27/12/2010 protocollo n. 80398 è stata presentata la dichiarazione di ultimazione lavori e il certificato di conformità.

GIUDIZI DI CONFORMITA'.

In relazione ai giudizi di conformità si invita a leggere in particolare la relazione dell'esperto (cfr § 8 elaborato peritale riferito a questo lotto), che si ha per qui integralmente trascritta e richiamata.

CONFORMITÀ CATASTALE: Sono state rilevate difformità. In particolare: deve essere aggiornata la planimetria catastale a seguito dei lavori di cui alla DIA n. 2675/2007. Si rinvia alla consulenza estimativa giudiziaria per una migliore descrizione, per la regolarizzazione e per i relativi costi.

Per il resto si rinvia alla lettura della CTU.

Situazione di possesso:

Il bene è libero e nella disponibilità del custode.

Condominio:

Si precisa che l'immobile è inserito in contesto condominiale regolato da regolamento di condominio di cui all'atto ai rogiti del Notaio Giuseppe Galafate Orlandi in data 29 marzo 1996 al n. 90.873 di rep., trascritto a Lucca il 12 aprile 1996 al n. 3235 part., regolamento che vincolerà pertanto l'aggiudicatario. Copia del regolamento può essere domandata al delegato.

Altre informazioni per l'acquirente:

Si rinvia all'elaborato peritale, e in particolare al § 5 del lotto in oggetto, anche in punto di vincoli di tutela, servitù attive e passive.

I beni oggetto di questo lotto saranno posti in vendita al prezzo base di Euro 261.000 con offerte in aumento, per il caso di gara fra gli offerenti ai sensi dell'art. 573 c.p.c., non inferiori a Euro 5.000.

*

LOTTO TERZO, apertura buste ore 11.

Descrizione del bene:

Diritti della piena proprietà dell'intero sopra ufficio a Viareggio, Via San Francesco 84, frazione Centro, della superficie commerciale di 80,00 mq.

Trattasi di fondo ad ufficio posto al piano terra di un più ampio fabbricato sito in via S. Francesco n. 84. Vi si accede da ingresso e corridoio condominiale.

Si compone di ampio ingresso-disimpegno, bagno, due vani e disimpegno. Internamente risulta in normali condizioni di uso, manutenzione e conservazione. I pavimenti sono in ceramica di buona qualità e gli infissi esterni sono in alluminio di colore nero in buone condizioni di manutenzione. Il bagno

ha pavimenti e rivestimenti in ceramica ed è dotato di tutti gli accessori. La superficie illuminante ed in parte apribile è garantita da ampie finestra/lucernari a tetto. Internamente sono presenti parecchie macchie di umidità lungo tutta la muratura perimetrale e divisoria. L'ingresso, il vano scala ed il ballatoio risultano rappresentati dalla particella 526 sub. 8, bene comune a tutti i sub. - bene comune non censibile.

La terrazza al piano primo risulta rappresentata dalla particella 526 sub. 9, bene comune ai sub. da 1 a 6 - bene comune non censibile. Si precisa che su detta terrazza sono visibili apparecchiature tecniche, che non è stato possibile risalire a quali u.i. sono in uso, oltre alle zone in vetro apribile degli uffici al piano terra. E' presente altresì, una tettoia con struttura leggera in ferro e copertura in plastica trasparente con larghezza costante di circa 1,00ml per tutta la lunghezza del terrazzo.

L'unità immobiliare nel suo complesso si presenta in normali condizioni di conservazione e manutenzione, allacciata alla pubblica fognatura comunale ed alle forniture pubbliche di acqua, energia elettrica, ed i suoi dati tecnici essenziali, tutti rilevati dagli elaborati grafici reperiti presso gli uffici comunali, previa verifica a campione in loco, sono i seguenti:

- altezza utile interna di 2,70ml. circa;
- superficie interna netta pari a 70,00mq. Circa; e
- superficie interna lorda pari a 80,00mq. Circa.

La struttura portante del fabbricato è stata realizzata in data antecedente il 23/10/2005 data di emanazione delle norme antisismiche nelle costruzioni.

L'unità immobiliare in oggetto è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 2,70.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 1995.

L'esatta rappresentazione del lotto 3 in oggetto risulta dalla planimetria allegata. All'aggiudicatario del lotto 2 spetterà di rendere «non apribili (fissi)» e di «oscurare» a propria cura e spese gli infissi collocati tra il lotto 2 e il lotto 3 e rappresentati in colore giallo nella detta planimetria.

Confini:

Confina con ingresso a comune con altre u.i., mappale 526 sub. 1, mappale 526 sub. 3 e mappale 527 salvo se altri.

Referenze catastali:

E' censito al Catasto Fabbricati del **Comune di Viareggio** nel **foglio 19 particella 526 sub. 2** (catasto fabbricati), categoria A/10, classe 2, consistenza 5 vani, rendita 1.296,31 Euro, indirizzo catastale: Via San Francesco n. 84, piano: Terra, intestato a Giusto conto, derivante da DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 17/07/2012 Pratica n. LU0104077 in atti dal 17/07/2012 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 13631.1/2012).

Provenienza:

E' pervenuto con atto in data 07/02/1991 ai rogiti del notaio Galafate Orlandi Giuseppe al n. 80317 di rep, trascritto il 15/02/1991 a Lucca ai nn. 2235.

Con quell'atto la società esecutata acquistava la piena proprietà nella sua precedente identificazione al Catasto Fabbricati nel foglio 19 mappale 526.

Situazione urbanistica:

Sul bene risultano i seguenti provvedimenti:

- Concessione Edilizia N. 64 per lavori di Ristrutturazione fabbricato ad uso misto (con cambio di destinazione), presentata il 16/10/1990 con il n. 18644 di protocollo di protocollo, rilasciata il 19/02/1993 con il n. 64 di protocollo, agibilità del 26/07/1997;
- Concessione Edilizia N. 159 per lavori di Variante alla C.E. n. 64 del 19/02/1993, presentata il 03/12/1994 con il n. 21578 di protocollo di protocollo, rilasciata il 08/07/1995 con il n. 159 di protocollo;
- N. 7595/95 per lavori di Variante alla C.E. n. 159 del 08/07/1995, presentata il 07/12/1995 con il n. 26192 di protocollo di protocollo, rilasciata il 11/12/1995 con il n. 7597 edilizia privata di protocollo;
- Denuncia Inizio Attività - D.I.A. N. 2675/07 per lavori di opere di manutenzione straordinaria, presentata il 31/12/2007 con il n. 90620 di protocollo di protocollo. In data 27/12/2010 protocollo n. 80398 è stata presentata la dichiarazione di ultimazione lavori e il certificato di conformità.

GIUDIZI DI CONFORMITA'.

In relazione ai giudizi di conformità si invita a leggere in particolare la relazione dell'esperto (cfr § 8 elaborato peritale riferito a questo lotto), che si ha per qui integralmente trascritta e richiamata.

CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Si precisa che alcune misure interne, ove è stato possibile eseguire i rilievi, sono diverse da quelle legittimate, ma rientrano nelle tolleranze. (normativa di riferimento: L.R. 65/2014)

L'immobile risulta conforme.

CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Deve essere aggiornata la planimetria catastale a seguito dei lavori di cui alla DIA n. 2675/2007.

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Per il resto si rinvia alla lettura della CTU.

Condominio:

Si precisa che l'immobile è inserito in contesto condominiale regolato da regolamento di condominio di cui all'atto ai rogiti del Notaio Giuseppe Galafate Orlandi in data 29 marzo 1996 al n. 90.873 di rep., trascritto a Lucca il 12 aprile 1996 al n. 3235 part., regolamento che vincolerà pertanto l'aggiudicatario. Copia del regolamento può essere domandata al delegato.

Situazione di possesso:

L'ufficio risulta libero, nella disponibilità dalla società esecutata.

Altre informazioni per l'acquirente:

Si rinvia all'elaborato peritale, e in particolare al § 5 del lotto in oggetto, anche in punto di vincoli di tutela, servitù attive e passive.

I beni oggetto di questo lotto saranno posti in vendita al prezzo base di Euro 95.250 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.

*

LOTTO QUARTO - AGGIUDICATO

*

LOTTO QUINTO, apertura buste ore 11,30.

Descrizione del bene:

Diritti della piena proprietà dell'intero su appartamento in Viareggio, via San Francesco 84, frazione Centro, della superficie commerciale di 161,10 mq.

Trattasi di appartamento posto al piano primo, secondo e sottotetto di un più ampio fabbricato sito in via S. Francesco n. 84. Vi si accede da ingresso, corridoio, vano scala e ballatoio condominiale.

Si compone di ingresso posto al piano primo accessibile dal ballatoio a comune, tramite scala interna si accede al piano secondo ove si sviluppa l'abitazione, con soggiorno, cucina, tre camere, due bagni e due disimpegni, corredata da ampia terrazza lato interno, accessibile dalla cucina e da una camera e da terrazza lato via San Francesco accessibile dal soggiorno. Tramite ulteriore rampa di scale si accede al sottotetto composto da un unico ampio vano.

Risulta corredata inoltre da piccolo ripostiglio posto al piano terra, con accesso da corridoio condominiale, rappresentato dalla particella 526 sub. 3.

Internamente risulta in ottime condizioni di uso, manutenzione e conservazione. I pavimenti sono in ceramica di buona qualità, nella zona giorno ed in parquet di buona qualità nella zona notte. I bagni hanno pavimenti e rivestimenti in ceramica di buona qualità e sono dotati di tutti gli accessori. Gli infissi esterni sono in alluminio di colore nero in buone condizioni di uso e manutenzione. Tutti gli impianti tecnici sono sotto traccia. Si accede al piano sottotetto tramite scala in legno, il piano in oggetto ha pavimento in ceramica di buona qualità, sono presenti lucernari che garantiscono un'ottima luminosità. Il sottotetto ha un'altezza utile in colmo pari a 2,00ml. circa ed una altezza in prossimità della gronda pari a 0,75ml. circa.

L'ampio terrazzo posto sul retro del fabbricato è completamente pavimentato in ceramica di buona qualità ed è in buone condizioni di uso e manutenzione. Il terrazzo lato via San Francesco è in buone condizioni di uso e manutenzione.

L'ingresso, il vano scala ed il ballatoio risultano rappresentati dalla particella 526 sub. 8, bene comune a tutti i sub. - bene comune non censibile. La terrazza al piano primo risulta rappresentata dalla particella 526 sub. 9, bene comune ai sub. da 1 a 6 - bene comune non censibile. Si precisa che su detta terrazza sono visibili apparecchiature tecniche, che non è stato possibile risalire a quali u.i. sono in uso, oltre alle zone in vetro apribile degli uffici al piano terra. E' presente altresì, una tettoia con struttura leggera in ferro e copertura in plastica

trasparente con larghezza costante di circa 1,00ml per tutta la lunghezza del terrazzo.

Concludendo l'unità immobiliare nel suo complesso si presenta in ottime condizioni di conservazione e manutenzione, allacciata alla pubblica fognatura comunale ed alle forniture pubbliche di acqua, energia elettrica e metano ed i suoi dati tecnici essenziali, tutti rilevati dagli elaborati grafici reperiti presso gli uffici comunali, previa verifica a campione in loco, sono i seguenti:

- altezza utile interna di 2,70ml. circa (piano abitabile);
- superficie interna netta pari a 110,00mq. circa - piano abitabile;
- superficie interna lorda pari a 125,00mq. circa – piano abitabile;
- superficie interna netta pari a 53,00mq. circa - piano sottotetto;
- superficie interna lorda pari a 59,00mq. circa - piano sottotetto;
- superficie terrazzi pari a 90,00mq. circa; e
- superficie ripostiglio piano terra pari a 9,00mq. circa.

La struttura portante del fabbricato è stata realizzata in data antecedente il 23/10/2005 data di emanazione delle norme antisismiche nelle costruzioni.

L'unità immobiliare in oggetto è posta al piano 3, ha un'altezza interna di 2,70.

Immobile ristrutturato nel 2002. L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra.

Confini:

- l'abitazione confina con vano scala condominiale, mappale 525 e mappale 527 salvo se altri;
- il ripostiglio confina con ingresso a comune con altre u.i., mappale 526 sub. 2 e mappale 525 salvo se altri.

Referenze catastali:

E' censito al Catasto Fabbricati del **Comune di Viareggio**:

- l'abitazione nel **foglio 19 particella 526 sub. 7**, categoria A/3, classe 6, consistenza 7,5 vani, rendita 1.121,36 Euro, indirizzo catastale: Via San Francesco n. 84 , piano: Primo e Secondo, intestato a giusto conto, derivante da VARIAZIONE del 26/10/1995 in atti dal 26/11/1997 RISTRUTTURAZIONE (n. 6506/1995).
- il ripostiglio nel **foglio 19 particella 526 sub. 3**, categoria C/2, classe 6, consistenza 9 mq, rendita 48,34 Euro, indirizzo catastale: via San Francesco n.

84, piano: PIANO TERRA, intestato a giusto conto, derivante da VARIAZIONE del 26/10/1995 in atti dal 26/11/1997 RISTRUTTURAZIONE (n. 6506/1995).

Provenienza:

E' pervenuto per acquisto fattone con atto del 07/02/1991 ai rogiti del notaio Galafate Orlandi Giuseppe ai nn. 80317 di rep., trascritto il 15/02/1991 a Lucca ai nn. 2235.

Con quell'atto la società esecutata acquistava la piena proprietà nella sua precedente identificazione al Catasto Fabbricati nel foglio 19 mappale 526.

Situazione urbanistica:

Sul bene risultano i seguenti provvedimenti:

- Concessione Edilizia N. 64 per lavori di Ristrutturazione fabbricato ad uso misto (con cambio di destinazione), presentata il 16/10/1990 con il n. 18644 di protocollo di protocollo, rilasciata il 19/02/1993 con il n. 64 di protocollo, agibilità del 26/07/1997;
- Concessione Edilizia N. 159 per lavori di Variante alla C.E. n. 64 del 19/02/1993, presentata il 03/12/1994 con il n. 21578 di protocollo di protocollo, rilasciata il 08/07/1995 con il n. 159 di protocollo;
- N. 7595/95 per lavori di Variante alla C.E. n. 159 del 08/07/1995, presentata il 07/12/1995 con il n. 26192 di protocollo di protocollo, rilasciata il 11/12/1995 con il n. 7597 edilizia privata di protocollo;
- Denuncia Inizio Attività N. 981/02 per lavori di sostituzione scala retrattile per accesso al piano sottotetto con scala in legno. Realizzazione di tramezzi in forati al piano sottotetto., presentata il 22/09/2002 con il n. 20991 di protocollo di protocollo.

In data 07/08/2002 protocollo n. 35873 è stata presentata l'ultimazione dei lavori ed il certificato di conformità.

GIUDIZI DI CONFORMITA'.

In relazione ai giudizi di conformità si invita a leggere in particolare la relazione dell'esperto (cfr § 8 elaborato peritale riferito a questo lotto), che si ha per qui integralmente trascritta e richiamata.

CONFORMITÀ EDILIZIA:

Si precisa che negli elaborati grafici allegati alla DIA n. 981/2002 non sono indicate le misure interne.

CONFORMITÀ CATASTALE: Sono state rilevate difformità. In particolare: deve essere aggiornata la planimetria catastale a seguito dei lavori di cui alla DIA n. 981 del 2002. Modifica al soggiorno ed inserimento del piano sottotetto. L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Si rinvia alla consulenza estimativa giudiziaria per una migliore descrizione, per la regolarizzazione e per i relativi costi.

Per il resto si rinvia alla lettura della CTU.

Situazione di possesso:

l'immobile risulta occupato dalla famiglia dell'amministratore della società eseguita senza alcun titolo opponibile alla procedura.

Condominio:

Si precisa che l'immobile è inserito in contesto condominiale regolato da regolamento di condominio di cui all'atto ai rogiti del Notaio Giuseppe Galafate Orlandi in data 29 marzo 1996 al n. 90.873 di rep., trascritto a Lucca il 12 aprile 1996 al n. 3235 part., regolamento che vincolerà pertanto l'aggiudicatario. Copia del regolamento può essere domandata al delegato.

Altre informazioni per l'acquirente:

Si rinvia all'elaborato peritale, e in particolare al § 5 del lotto in oggetto, anche in punto di vincoli di tutela, servitù attive e passive.

I beni oggetto di questo lotto saranno posti in vendita al prezzo base di Euro 434.250 con offerte in aumento, per il caso di gara fra gli offerenti ai sensi dell'art. 573 c.p.c., non inferiori **a Euro 5.000.**

*

LOTTO SESTO, apertura buste ore 12.

Descrizione del bene:

Diritti della piena proprietà dell'intero su terreno agricolo in Comune di Viareggio, frazione Torre Del Lago Puccini, Via Cavallotti snc, in prossimità del Cimitero di Torre del Lago Puccini. Trattasi di appezzamento di terreno di forma regolare (rettangolare) della superficie catastale di 1.300,00 mq. Il terreno in oggetto è completamente recintato, con recinzione realizzata in pali di legno e rete metallica. Vi si accede direttamente da strada sterrata adiacente, con si imbecca dalla via Cavallotti. L'ingresso al terreno è delimitato da cancello carrabile in ferro.

Sono visibili materiali di vario tipo, compreso box e baracche in lamiera, vecchie macchine, attrezzature da cantiere, legname ed altri oggetti vari.

Presenta una forma rettangolare, un'orografia pianeggiante.

Confini:

Confina con il mappale 270, mappale 1063, mappale 1085, mappale 1084 e via Cavallotti, salvo se latrati.

Referenze catastali:

E' censito al Catasto Terreni del **Comune di Viareggio** nel **foglio 48 particella 1083**, qualita/classe seminativo 2, superficie 1300, reddito agrario 5,37 €, reddito dominicale 7,83 €, indirizzo catastale: via Cavallotti, intestato a giusto conto, derivante da FRAZIONAMENTO del 25/09/1998 in atti dal 25/09/1998 (n. 3930.1/1998).

Provenienza:

E' pervenuto all'esecutata per acquisto fattone con atto del 14/07/2000 ai rogiti del notaio Monaco Fabio al n. 23.068 di rep. trascritto il 25/07/2000 a Lucca ai nn. 7712 di registro particolare.

Situazione urbanistica:

Quanto in oggetto ricade, secondo il PRG - piano regolatore generale vigente (Delibera di Consiglio Comunale n. 52 del 4 novembre 2019) in zona EF - Aree agricole di frangia o interne art. 68 - Viabilità art. 60 - Art. 61 Fasce di rispetto (cimiteriale).

GIUDIZI DI CONFORMITA'.

In relazione ai giudizi di conformità si invita a leggere in particolare la relazione dell'esperto (cfr § 8 elaborato peritale riferito a questo lotto), che si ha per qui integralmente trascritta e richiamata.

CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Alla data del sopralluogo, il terreno risulta recintato con pali in legno e rete metallica, oltre a cancello carrabile d'ingresso, anch'esso in ferro. Non sono stati rintracciati titoli abilitativi presso gli archivi del Comune di Viareggio. Non è stato possibile accertare se la recinzione perimetrale del terreno esecutato, confinate con altri terreni di proprietà altrui, è stata realizzata dalla società esecutata o dagli altri proprietari dei terreni confinanti. Sul terreno insistono tettoie, box in lamiera, ed altri

manufatti, tutti precari. Gli stessi sono stati realizzati in assenza di titoli abilitativi e pertanto dovranno essere demoliti. (normativa di riferimento: L.R. 65/2014).

Si rinvia alla consulenza estimativa giudiziaria per una migliore descrizione, per la regolarizzazione e per i relativi costi.

Per il resto si rinvia alla lettura della CTU.

Situazione di possesso:

L'immobile risulta occupato da terzi senza alcun titolo opponibile alla procedura.

Altre informazioni per l'acquirente:

Si rinvia all'elaborato peritale, e in particolare al § 5 del lotto in oggetto, anche in punto di vincoli di tutela, servitù attive e passive.

I beni oggetto di questo lotto saranno posti in vendita al prezzo base di Euro 18.750 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.**

*

INFORMAZIONI COMUNI A TUTTI I LOTTI

Situazione urbanistica:

In relazione alla situazione urbanistica si rinvia a quanto descritto nell'elaborato peritale per ciascun lotto, e in particolare a quanto descritto al § 7.2 di ogni lotto della consulenza tecnica estimativa in atti.

Certificazione Energetica:

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

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

Custode Giudiziario: Il sottoscritto Professionista Delegato è stato nominato anche custode giudiziario, che potrà essere contattato al tel. 0583 418068. Il custode va contattato per effettuare la **visita dell'immobile** oggetto di vendita. La richiesta di visita va inoltrata attraverso il portale delle vendite pubbliche (<https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>).

*

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 16 dicembre 2024.

Modalità di presentazione delle offerte:

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

Gli offerenti, per essere ammessi alla vendita senza incanto, dovranno presentare presso lo studio del delegato in Lucca, Viale Carducci n. 385, offerta di acquisto entro il suindicato termine. L'offerta, **irrevocabile** ai sensi dell'art. 571, IV, c.p.c., dovrà contenere l'indicazione del bene, del prezzo offerto, del tempo e del modo di pagamento e ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta, nonché le generalità complete dell'offerente (cognome, nome, luogo e data di nascita, domicilio, codice fiscale, recapito telefonico, copia di valido documento d'identità, l'indicazione del proprio stato civile e, in caso di regime di comunione dei beni, anche le generalità del coniuge; qualora gli offerenti fossero persone giuridiche, oltre all'indicazione delle generalità del legale rappresentante, corredata da copia del documento di identità di questi, dovranno indicarsi i dati della società rappresentata, nonché fornirsi prova della legittimazione ad agire in nome e per conto della società medesima, allegando all'offerta anche una certificazione camerale autentica aggiornata, ritirata presso la Camera di Commercio).

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

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

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

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

L'offerta per la vendita telematica dovrà contenere:

- (1) dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;
- (2) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- (3) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- (4) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- (5) la descrizione del bene;
- (6) l'indicazione del referente della procedura;
- (7) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- (8) il prezzo offerto, che a pena di inefficacia non potrà essere inferiore al prezzo base indicato nel presente avviso, ridotto in misura non superiore ad 1/4 (un quarto);
- (9) il termine per il relativo pagamento;
- (10) l'importo versato a titolo di cauzione;
- (11) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;

(12) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui al punto precedente;

(13) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni;

(14) l'eventuale recapito telefonico ove ricevere le comunicazioni;

(15) ogni altro documento o elemento utile per la partecipazione all'asta.

L'offerta dovrà essere inviata, unitamente ai documenti allegati, all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia utilizzando la "casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica" appositamente rilasciata da un gestore PEC o, in alternativa, mediante casella di posta certificata priva dei predetti requisiti ove l'offerta sia firmata digitalmente prima di essere criptata.

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

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

Il versamento della cauzione per un importo non inferiore al 10% del prezzo offerto, va eseguito con bonifico bancario con accredito sul conto di questa procedura esecutiva immobiliare (IBAN: IT90N0538713702000003774182; c/c intestato: CANC E/I TRIB LU 341/21) 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 **17 dicembre 2024 alle ore come sopra indicate per ciascun lotto**, presso la sede dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Lucca (IVG), in Lucca, Viale San Concordio n. 996/B.

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

Chi ha formulato l'offerta con modalità telematiche parteciperà alle operazioni di vendita con modalità telematiche, collegandosi al portale www.spazioaste.it. Almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita il gestore della vendita telematica invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta un invito a connettersi al proprio portale con l'indicazione delle credenziali per l'accesso.

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

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

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

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

La gara telematica sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo (**1 minuto**) senza che vi siano state offerte migliorative rispetto

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

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

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

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

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

a) dovrà depositare presso il domicilio dell'avvocato delegato due assegni circolari, uno pari alle imposte cui sarà assoggettato il decreto di trasferimento secondo la normativa vigente, l'altro dell'importo necessario per le spese di trascrizione e voltura catastale, nonché i diritti di cancelleria e i bolli per il decreto di trasferimento e la copia autentica per la trascrizione;

b) come previsto dal Decreto del Ministero della Giustizia n. 227 del 15 ottobre 2015, l'aggiudicatario dovrà inoltre contestualmente saldare la metà del compenso del professionista delegato, relativo alla fase di trasferimento della proprietà, maggiorato del 10% per spese generali, spese vive, IVA e oneri previdenziali. Si precisa che, ove in sede di definitiva liquidazione dei compensi del delegato, il Giudice riconoscesse al delegato una maggiorazione, l'aggiudicatario provvederà a versare a saldo la differenza.

L'espletamento delle formalità di cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie conseguenti al decreto di

trasferimento pronunciato dal Giudice dell'esecuzione ai sensi dell'art. 586 c.p.c. avverranno invece a cura e spese della procedura.

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

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

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

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

Lucca, addì 14 ottobre 2024.

l'Avvocato Delegato
Avv. Filippo A. RICCI