

## TRIBUNALE DI LUCCA

### AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

#### IN MODALITA' SINCRONA MISTA

- Ufficio Esecuzioni Immobiliari -

Il Dottor Gino Del Prete, Commercialista con studio in Porcari, Via Romana Est 52 – 55016 (LU) in esecuzione di delega del Giudice dell'Esecuzione, Dott.ssa Antonia Libera Oliva in data 26.9.2024 nella procedura esecutiva n° 158/2023 ,

#### 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](mailto: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. 1

##### DESCRIZIONE DEL LOTTO

Il LOTTO 1 è formato dai seguenti beni:

- Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Massarosa (LU) - Via Papa Giovanni XXIII, n. 13, edificio MEISSA, scala C, interno 51, piano 3
- Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Massarosa (LU) - Via Papa Giovanni XXIII, edificio MEISSA, interno 12, piano Seminterrato

- Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Massarosa (LU) - Via Papa Giovanni XXIII, edificio MEISSA, piano Seminterrato

#### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO**

Quota 1/1 di piena proprietà di Unità immobiliare ad uso di civile abitazione, contraddistinta con il numero di interno 51, posta a piano terzo del fabbricato condominiale denominato "Meissa", elevato parte a tre e parte a quattro piani fuori terra, sito nel Comune di Massarosa, in via Papa Giovanni XXIII. Abitazione avente una superficie di 55,00 mq, oltre ad una terrazza sul lato Nord-Ovest di 5,50 mq. L'appartamento è composto dai seguenti locali: ingresso-soggiorno con angolo cottura, disimpegno, camera, bagno e terrazza. È possibile accedere all'immobile principale dalla P.zza Cav. Pietro Lunardini, raggiungibile dalla viabilità pubblica Via Papa Giovanni XIII, mentre all'appartamento si accede mediante scala interna a comune con le altre unità immobiliari identificata dalla lettera C (con ascensore). L'unità immobiliare è corredata dalla esclusiva proprietà su cantina posta a piano seminterrato, identificata con il numero di interno 12, dalla esclusiva proprietà su posto auto coperto sito sempre a piano seminterrato contraddistinto con il numero 28, oltre che ai diritti di comproprietà su beni comuni per legge, uso destinazione e come meglio indicati nel regolamento condominiale, in particolare sul bene comune "cabina ENEL" posta al piano terra. Il condominio è ubicato in una zona residenziale del Comune di Massarosa, le zone limitrofe si trovano in un'area mista. Sono presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i quali comprendono sufficienti spazi destinati a parcheggio. Il traffico nella zona è di tipo locale, sono presenti i seguenti collegamenti in vicinanza dell'immobile come: fermate di autobus su Via Sarzanese, la quale dista poche decine di metri dal fabbricato, la stazione ferroviaria di Massarosa-Bozzano la quale dista circa 2 km e l'ingresso autostradale di Massarosa su A11.

#### **BENE N° 2 – MAGAZZINO**

Quota 1/1 di piena proprietà di Unità immobiliare ad uso di cantina, contraddistinta con il numero di interno 12, posta al piano seminterrato del fabbricato condominiale denominato "MEISSA",

elevato parte a tre e parte a quattro piani fuori terra, sito nel Comune di Massarosa, in via Papa Giovanni XXIII. Cantina avente una superficie di 17,00 mq. È possibile raggiungere la cantina mediante il Sub. 65 bene ad uso comune accessibile dalla scala "D" o dal Sub. 69 bene ad uso comune riferito alla viabilità del piano seminterrato.

#### **BENE N° 3 - POSTO AUTO**

Quota 1/1 di piena proprietà di Unità immobiliare ad uso di posto auto, contraddistinto con il numero 28 nel regolamento condominiale, posto al piano seminterrato del fabbricato condominiale denominato "MEISSA", elevato parte a tre e parte a quattro piani fuori terra, sito nel Comune di Massarosa, in via Papa Giovanni XXIII. Posto auto avente una superficie di 22,00 mq. È possibile raggiungere il bene dall'interno del fabbricato mediante le scale ad uso comune e dall'esterno mediante rampe carrabili. Le parti comuni al piano interrato sono identificate al Sub. 69.

#### **DATI CATASTALI**

##### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO**

Catasto Fabbricati Comune di Massarosa, Fg. 42, Part. 1797, Sub. 51 Categoria A2 Cl.3, Cons. 3,5  
Superficie catastale 57 mq Rendita € 262,10 Piano Terzo.

##### **BENE N° 2 - MAGAZZINO**

Catasto Fabbricati Comune di Massarosa, Fg. 42, Part. 1797, Sub. 152 Categoria C2 Cl.4, Cons. 13  
Superficie catastale 17 mq Rendita € 32,90 Piano Seminterrato.

##### **BENE N° 3 -POSTO AUTO**

Catasto Fabbricati Comune di Massarosa, Fg. 42, Part. 1797, Sub. 115 Categoria C6 Cl.4, Cons. 21  
Superficie catastale 22 mq Rendita € 70,50 Piano Seminterrato.

## CONFINI

### BENE N° 1 - APPARTAMENTO

L'appartamento posto a piano terzo del complesso immobiliare "MEISSA", contraddistinto con il numero di interno 51, risulta confinante con:

- unità immobiliare identificata con il sub. 50
- unità immobiliare identificata con il sub. 52
- bene comune identificato con il sub. 66, che corrisponde al vano scale e ascensore.

### BENE N° 2 - MAGAZZINO

Il magazzino posto a piano interrato del un complesso immobiliare "MEISSA" risulta confinante con:

- unità immobiliare identificata con il sub. 122
- unità immobiliare identificata con il sub. 123
- unità immobiliare identificata con il sub. 124
- unità immobiliare identificata con il sub. 125
- bene comune identificato con il sub. 65, che corrisponde al vano scale e ascensore.

### BENE N° 3 -POSTO AUTO

Il parcheggio posto al piano interrato del complesso immobiliare "MEISSA" risulta confinante con:

- immobile identificato con il sub. 116
- bene comune identificato con il sub. 69, che corrisponde alla viabilità del piano seminterrato a servizio dei locali e dei parcheggi interrati.

## PROVENIENZA

### BENI N.1,N.2,N.3

I beni di cui al lotto 1 in questione sono pervenuti all'esecutato mediante atto di compravendita ai rogiti del Notaio FABIO MONACO del 19/12/2014, repertorio n. 51.462, raccolta n.20.173, registrato

a Viareggio il 30/12/2014 al n. 4593 serie IT, trascritto a Lucca il 31/12/2014 ai nn. di RG/RP 16058/11979.

## **CORRISPONDENZA CATASTALE**

**BENI N.1, N.2, N.3**

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

## **PRATICHE EDILIZIE**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO**

a) P.D.C n.105 richiesto in data 18/10/2005 al prot. 23.931, per la "realizzazione delle opere di urbanizzazione a completamento dell'intervento di ristrutturazione urbanistica di fabbricato esistente in attuazione del piano di recupero approvato in data 01/08/2005 con delibera n.77", rilasciato in data 30/12/2005 a seguito della stipula della convenzione urbanistica tra il Comune di Massarosa, in data 29/12/2005, trascritto a Lucca il 28/01/2006 al n. 1060 di formalità. A seguito dell'atto di compravendita trascritto a Lucca il 10/02/2006, ai nn. di RP 1481, la parte venditrice consente che il permesso di costruire sia volturato a nome della parte acquirente, che ne ha richiesto l'intestazione.

b) P.D.C n.106 richiesto in data 18/10/2005 al prot. 23.929, per la "ristrutturazione urbanistica di fabbricato esistente in attuazione del piano di recupero approvato in data 01/08/2005 con delibera n.77", rilasciato in data 30/12/2005 a seguito della stipula della convenzione urbanistica tra il Comune di Massarosa in data 29/12/2005, trascritto a Lucca il 28/01/2006 al n. 1060 di formalità. A seguito dell'atto di compravendita dell'07/02/2006, trascritto a Lucca il 10/02/2006, ai nn. di RP 1481, la parte venditrice, consente che il permesso di costruire sia volturato a nome della parte acquirente che ne ha richiesto l'intestazione.

c) Variante essenziale n.48,, rilasciata dal Comune di Massarosa in data 29/12/2007.

d) Segnalazione certificata di inizio attività "SCIA" del 28/10/2014, n. 988, prot. 29018, per il completamento delle opere di urbanizzazione di cui al P.D.C. n.105/2005.

## **REGOLARITA' EDILIZIA**

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO**

Criticità: media

Sono state riscontrate le seguenti difformità:

- all'interno del bagno è stata riscontrata una maggiore dimensione delle mazzette del vano doccia, non è rappresentata negli elaborati grafici la parete che divide il disimpegno dal locale di alloggio della caldaia, diversa dimensione della parete del locale di alloggio della caldaia.

L'immobile risulta quindi non conforme ma regolarizzabile.

Stima costi di regolarizzazione: - CILA in sanatoria, costo della presentazione: euro 1000; - Oneri professionali: euro 1000.

### **BENE N° 2 - MAGAZZINO**

L'immobile nello stato di fatto risulta conforme sotto il profilo urbanistico-edilizio.

### **BENE N° 3 -POSTO AUTO**

L'immobile nello stato di fatto risulta conforme sotto il profilo urbanistico-edilizio.

## **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

**BENI N.1, N.2, N.3**

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente per l'anno in corso della vendita e per il precedente.

Per maggiori informazioni si rimanda alla perizia di stima e ai suoi allegati.

## STATO DI OCCUPAZIONE

BENI N°.1, N.2, N.3

I beni risultano occupati da terzi con contratto di locazione opponibile, **con scadenza 14.6.2027**.

Il custode ha provveduto a inviare formale disdetta al locatario entro i termini stabiliti nel contratto di locazione.

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 a chiunque vi abbia interesse.

**Il LOTTO 1 sarà posto in vendita al**

**PREZZO BASE:**

**€ 100.641,00 (CENTOMILASEICENTOQUARANTUNO/00).**

**OFFERTA MINIMA AMMISSIBILE:**

**€ 75.480,75 (SETTANTACINQUEMILAQUATTROCENTOTTANTA/75)**

\*\*\*\*

\*\*\*\*

## **LOTTO N. 2**

### **DESCRIZIONE DEL LOTTO**

Il LOTTO 2 è formato dai seguenti beni:

- Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Viareggio (LU) - Via della Vetraia n. 4/F, edificio ASTARTE 1, scala C, interno 29, piano 2
- Bene N° 5 - Posto auto ubicato a Viareggio (LU) - Via della Vetraia, edificio ASTARTE 1, piano Interrato
- Bene N° 6 - Area urbana ubicata a Viareggio (LU) - Via della Vetraia

### **BENE N° 4 – APPARTAMENTO**

Quota 1/1 di piena proprietà di Unità immobiliare ad uso di civile abitazione, contraddistinta con il numero di interno 29, posta a piano secondo del fabbricato condominiale denominato "Astarte 1" elevato su tre piani fuori terra, sito nel Comune di Viareggio, in via della Vetraia. Abitazione avente una superficie di 74,75 mq, oltre ad ampia terrazza di 15,82 mq circa. L'appartamento è composto

dai seguenti locali: ingresso-soggiorno con angolo cottura, disimpegno, camera con ripostiglio, stanza armadi, bagno, servizio w.c. e balcone. È possibile accedere all'immobile principale sia dalla viabilità pubblica via Aurelia Sud, sia dalla viabilità pubblica via della Vetraia, mentre all'appartamento si accede mediante scala interna a comune con le altre unità immobiliari identificata dalla lettera C (con ascensore). L'immobile è corredato da posto auto coperto sito al piano interrato, oltre che ai diritti di comproprietà pari a 25,85/1000 su porzione di marciapiede fronteggiante via della Vetraia, nonché dai diritti di comproprietà sulle parti comuni come per legge e destinazione. Il condominio è ubicato in zona periferica in un'area residenziale del Comune di Viareggio, le zone limitrofe si trovano in un'area mista. Sono presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i quali comprendono sufficienti spazi destinati a parcheggio. Il traffico nella zona è di tipo locale, sono presenti i seguenti collegamenti in vicinanza dell'immobile come: fermate di autobus, la stazione ferroviaria di Viareggio che dista poco più di un chilometro, la superstrada SS 1 e l'ingresso autostradale su A11 e A12.

#### **BENE N° 5 – POSTO AUTO**

Quota 1/1 di piena proprietà di Unità immobiliare ad uso di posto auto, posto al piano interrato del fabbricato condominiale denominato "ASTARTE 1", elevato su tre piani fuori terra, sito nel Comune di Viareggio, in via della Vetraia. Posto auto avente una superficie di 10,00 mq. È possibile raggiungere il bene dall'interno del fabbricato mediante le scale ad uso comune e dall'esterno mediante rampe carrabili. Le parti comuni al piano interrato sono identificate al Sub. 14.

#### **BENE N° 6 – AREA URBANA**

Diritti di comproprietà pari a 25,85/1000 di Area urbana di circa 73 mq, consistente in porzione di marciapiede fronteggiante la viabilità pubblica di Via della Vetraia, a corredo dell'intero fabbricato denominato "Astarte 1".

## DATI CATASTALI

### BENE N° 4 – APPARTAMENTO

Catasto Fabbricati Comune di Viareggio, Fg. 22, Part. 667, Sub. 51 Categoria A3 Cl.5, Cons. 4,5

Rendita € 582,18 Piano 2.

### BENE ° N° 5 – POSTO AUTO

Catasto Fabbricati Comune di Viareggio Fg. 22, Part. 667, Sub. 67 Categoria C6 Cl.3, Cons. 10

Superficie catastale 10 mq Rendita € 36,15 Piano Interrato

### BENE N° 6 – AREA URBANA

Catasto fabbricati del Comune di Viareggio Fg. 22, Mapp. 673 e 675

## CONFINI

### BENE N° 4 – APPARTAMENTO

L'appartamento posto a piano secondo del complesso immobiliare "ASTARTE 1", contraddistinto con il numero di interno 29, risulta confinante con:

- unità immobiliare identificata con il sub. 48
- unità immobiliare identificata con il sub. 50
- unità immobiliare identificata con il sub. 52
- bene comune identificato con il sub. 12, che corrisponde al vano scale e ascensore.

### BENE ° N° 5 – POSTO AUTO

Il parcheggio posto al piano interrato del complesso immobiliare "ASTARTE 1" risulta confinante con:

- bene comune identificato con il sub. 14, che corrisponde alla viabilità del piano interrato a servizio dei locali e dei parcheggi interrati.

## **BENE N° 6 – AREA URBANA**

L'area urbana ad uso di marciapiede a corredo del complesso immobiliare "ASTARTE 1" risulta confinante con:

- i beni identificati con i Mapp. 628, 629, 674, di proprietà del comune di Viareggio, entrati in possesso mediante la stipula della Convenzione Urbanistica in data 29/04/2005 , nella quale veniva ceduta a titolo gratuito al suddetto comune la piena proprietà dei terreni necessari per la realizzazione delle opere di urbanizzazione di urbanizzazione, per la precisione i terreni censiti al Foglio 22, Mapp. 628 e 629 (derivanti dal frazionamento dell'originario mappale 112);
- il Mapp. 667, il fabbricato condominiale.

## **PROVENIENZA**

### **BENI N.4,N.5,N.6**

I beni di cui al lotto 2 in questione sono pervenuti all'esecutato mediante atto di compravendita ai rogiti del Notaio FABIO MONACO del 23/04/2014, repertorio n. 50.818/19.728, registrato a Viareggio il 29/04/2014 al n. 1457 serie IT, trascritto a Lucca il 30/04/2014 ai nn. di RG/RP 5444/4092.

## **CORRISPONDENZA CATASTALE**

### **BENI N.4, N.5, N.6**

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

## **PRATICHE EDILIZIE**

### **BENE N° 4 – APPARTAMENTO**

a) P.D.C. n. 249 relativo alle opere di urbanizzazione, n.250 relativo alla realizzazione di un fabbricato ad uso residenziale e commerciale posto in Via Vetraia nel Comune di Viareggio,

rilasciati in data 28/07/2005, a seguito di domanda presentata al medesimo Comune in data 12/08/2004, , dopo la stipula di Convenzione urbanistica con atto in data 29/04/2005. A seguito dell'atto di compravendita dell'01/08/2005, trascritto a Lucca il 04/08/2005, ai nn. di RP 9189/9190, la parte venditrice consente che il permesso di costruire sia volturato a nome della parte acquirente che ne ha richiesto l'intestazione. A seguito dell'atto di compravendita dell'03/08/2005, trascritto a Lucca il 06/08/2005, ai nn. di RP 9405, la parte venditrice consente che il permesso di costruire sia volturato a nome della parte acquirente che ne ha richiesto l'intestazione.

b) P.D.C. n. 184, rilasciato in data 19/06/2006, a seguito di domanda presentata al medesimo Comune come variante al precedente permesso di costruire, avente come oggetto modifiche distributive e volumetriche tali da non determinare un nuovo titolo abilitativo.

c) D.I.A. n. 2644, protocollo generale n. 88834 del 20/12/2007 per opere consistenti in modifiche distributive e prospettiche, contenente: - Dichiarazione di ultimazione dei lavori, in data 26/10/2008, titolare dei titoli edilizi con i quali è stata realizzata l'opera; - Certificato di conformità dell'opera, protocollo n. 0090358, in data 04/12/2008, in qualità di direttore lavori e tecnico incaricato dalla proprietà; - Attestazione di abitabilità e agibilità, protocollo n. 0094727, in data 23/12/2008, in qualità di direttore lavori e tecnico incaricato dalla proprietà; - Collaudo statico delle strutture, in data 16/12/2008.

d) D.I.A. n. 1062, protocollo generale n. 38674 del 14/05/2008 per opere consistenti in modifiche distributive delle opere pubbliche (opere di urbanizzazione sotto convenzione del Comune).

## **REGOLARITA' EDILIZIA**

### **BENE N° 4 – APPARTAMENTO**

Criticità: media

Sono state riscontrate le seguenti difformità:

- nel locale soggiorno-cottura è stata rilevata una maggiore dimensione della parete divisoria.

L'immobile risulta quindi non conforme ma regolarizzabile.

Stima costi di regolarizzazione: - CILA in sanatoria, costo della presentazione: euro 1000; - Oneri professionali: euro 1000.

#### BENE ° N° 5 – POSTO AUTO

L'immobile nello stato di fatto risulta conforme sotto il profilo urbanistico-edilizio.

#### BENE N° 6 – AREA URBANA

L'immobile nello stato di fatto risulta conforme sotto il profilo urbanistico-edilizio.

#### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

##### BENI N. 4,5,6

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente per l'anno in corso della vendita e per il precedente.

Per maggiori informazioni si rimanda alla perizia di stima e ai suoi allegati.

#### STATO DI OCCUPAZIONE

##### BENI N. 4,5,6

I beni risultano occupati da terzi con contratto di locazione opponibile, con scadenza 12.5.2025.

Il custode ha provveduto a inviare formale disdetta al locatario entro i termini stabiliti nel contratto di locazione.

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 a chiunque vi abbia interesse.

**Il LOTTO 2 sarà posto in vendita al**

**PREZZO BASE:**

**€ 121.637,00 (CENTOVENTUNOMILASEICENTOTRETTASETTE/00).**

**OFFERTA MINIMA AMMISSIBILE:**

**€ 91.227,75 (NOVANTUNOMILADUECENTOVENTISETTE/75)**

\*\*\*\*

\*\*\*\*

## LOTTO N.3

### DESCRIZIONE DEL LOTTO

Il LOTTO 3 è formato dai seguenti beni:

- Bene N° 7 - Negozio ubicato a Viareggio (LU) - Via della Vetraia n. 4/A, edificio ASTARTE 1, interno 9, piano Terra
- Bene N° 8 - Area urbana ubicata a Viareggio (LU) - Via della Vetraia

### BENE N° 7 – NEGOZIO

Quota 1/1 di piena proprietà di Unità immobiliare ad uso commerciale, contraddistinta con il numero di interno 9, posta a piano terra del fabbricato condominiale denominato "Astarte I" elevato su tre piani fuori terra, sito nel Comune di Viareggio, in via della Vetraia. Immobile avente una superficie di 54,19 mq. Il negozio è composto dai seguenti locali: vano ad uso commerciale, ripostiglio e servizio w.c. con antibagno. E' possibile accedere direttamente al fondo commerciale mediante ingresso posto all'esterno del fabbricato principale, raggiungibile sia dalla viabilità pubblica via Aurelia Sud, sia dalla viabilità pubblica via della Vetraia. L'immobile è corredato dai diritti di comproprietà pari a 16,54/1000 su porzione di marciapiede fronteggiante via della Vetraia dai diritti di comproprietà sulle parti comuni come per legge e destinazione, dall'uso esclusivo dell'area condominiale antistante e dall'uso esclusivo di area adibita a posto auto individuata dal numero 9 come da regolamento condominiale. Il condominio è ubicato in zona periferica in un'area residenziale del Comune di Viareggio, le zone limitrofe si trovano in un'area mista. Sono presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i quali comprendono sufficienti spazi destinati a parcheggio. Il traffico nella zona è di tipo locale, sono presenti i seguenti collegamenti in vicinanza dell'immobile come: fermate di autobus, la stazione ferroviaria di Viareggio che dista poco più di un chilometro, la superstrada SS 1 e l'ingresso autostradale su A11 e A12.

Al momento il vano uso commerciale è arredato con mobilia ed utensili per uso cucina.

## **BENE N° 8 - AREA URBANA**

Diritti di comproprietà pari a 16,54/1000 di Area urbana di circa 73 mq, consistente in porzione di marciapiede fronteggiante la viabilità pubblica di Via della Vetraia, a corredo dell'intero fabbricato denominato "Astarte 1.

## **DATI CATASTALI**

### **BENE N° 7 – NEGOZIO**

Catasto Fabbricati Comune di Viareggio, Fg. 22, Part. 667, Sub. 18 Categoria Cl Cl.8, Cons. 37

Superficie catastale 41 mq Rendita € 1.211,50 Piano T

### **BENE N° 8 - AREA URBANA**

Catasto Fabbricati Comune di Viareggio Foglio 22, Mapp. 673,675

## **CONFINI**

### **BENE N° 7 – NEGOZIO**

Il negozio posto al piano terra del complesso immobiliare "ASTARTE 1" risulta confinante con:

- unità immobiliare identificata con il sub. 19,
- bene comune identificato con il sub. 2 (marciapiedi e spazi condominiali)
- bene comune identificato con il sub. 3 (passaggi e vani contatori)
- bene ad uso esclusivo dell'unità commerciale identificato con il sub. 6 (passaggio comunale)

### **BENE N° 8 - AREA URBANA**

L'area urbana ad uso di marciapiede a corredo del complesso immobiliare "ASTARTE 1" risulta confinante con:

- i beni identificati con i Mapp. 628, 629, 674, di proprietà del comune di Viareggio, entrati in possesso mediante la stipula della Convenzione Urbanistica in data 29/04/2005 nella quale veniva ceduta a titolo gratuito al suddetto comune la piena proprietà dei terreni necessari per la

realizzazione delle opere di urbanizzazione di urbanizzazione, per la precisione i terreni censiti al Foglio 22, Mapp. 628 e 629 (derivanti dal frazionamento dell'originario mappale 112);  
- il Mapp. 667, il fabbricato condominiale.

## **PROVENIENZA**

### **BENI N.7, N.8**

I beni di cui al lotto 3 in questione sono pervenuti all'esecutato mediante atto di compravendita ai rogiti del Notaio FABIO MONACO del 23/04/2014, repertorio n. 50.818/19.728, registrato a Viareggio il 29/04/2014 al n. 1457 serie IT, trascritto a Lucca il 30/04/2014 ai nn. di RG/RP 5444/4092.

## **CORRISPONDENZA CATASTALE**

### **BENI N.7, N.8**

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

## **PRATICHE EDILIZIE**

### **BENE N° 7 - NEGOZIO**

a) P.D.C. n. 249 relativo alle opere di urbanizzazione, n.250 relativo alla realizzazione di un fabbricato ad uso residenziale e commerciale posto in Via Vetraia nel Comune di Viareggio, rilasciati in data 28/07/2005, a seguito di domanda presentata al medesimo Comune in data 12/08/2004, dopo la stipula di Convenzione urbanistica con atto in data 29/04/2005. A seguito dell'atto di compravendita ai rogiti dell'01/08/2005, trascritto a Lucca il 04/08/2005, ai nn. di RP 9189/9190, la parte venditrice consente che il permesso di costruire sia volturato a nome della parte acquirente, che ne ha richiesto l'intestazione. A seguito dell'atto di compravendita dell'03/08/2005,

trascritto a Lucca il 06/08/2005, ai nn. di RP 9405, la parte venditrice consente che il permesso di costruire sia volturato a nome della parte acquirente che ne ha richiesto l'intestazione.

b) P.D.C. n. 184, rilasciato in data 19/06/2006, a seguito di domanda presentata al medesimo Comune come variante al precedente permesso di costruire, avente come oggetto modifiche distributive e volumetriche tali da non determinare un nuovo titolo abilitativo.

c) D.I.A. n. 2644, protocollo generale n. 88834 del 20/12/2007 per opere consistenti in modifiche distributive e prospettiche, contenente: - Dichiarazione di ultimazione dei lavori, in data 26/10/2008, - Certificato di conformità dell'opera, protocollo n. 0090358, in data 04/12/2008; - Attestazione di abitabilità e agibilità, protocollo n. 0094727, in data 23/12/2008; - Collaudo statico delle strutture, in data 16/12/2008.

d) D.I.A. n. 1062, protocollo generale n. 38674 del 14/05/2008 per opere consistenti in modifiche distributive delle opere pubbliche (opere di urbanizzazione sotto convenzione del Comune).

## **REGOLARITA' EDILIZIA**

### **BENE N° 7 – NEGOZIO**

L'immobile nello stato di fatto risulta conforme sotto il profilo urbanistico-edilizio.

### **BENE N° 8 - AREA URBANA**

L'immobile nello stato di fatto risulta conforme sotto il profilo urbanistico-edilizio.

## **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

### **BENI N. 7, N.8**

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente per l'anno in corso della vendita e per il precedente.

Per maggiori informazioni si rimanda alla perizia di stima e ai suoi allegati.

## STATO DI OCCUPAZIONE

### BENI N. 7, N.8

Gli immobili risultano liberi.

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 a chiunque vi abbia interesse.

**Il LOTTO 3 sarà posto in vendita al**

**PREZZO BASE:**

**€ 69.363,00 (SESSANTANOVEMILATRECENTOESSANTRATRE/00).**

**OFFERTA MINIMA AMMISSIBILE:**

**€ 52.022,25 (CINQUANTADUEMILAZEROVENTIDUE/25)**

\*\*\*\*

\*\*\*\*

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 ai lotti 1, 2, 3 saranno effettuate dal professionista delegato il quale all'uopo:

**FISSA**

la vendita il giorno **28 GENNAIO 2025** alle ore **10.00** presso l'ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE DI **LUCCA** in **LUCCA - VIALE SAN CONCORDIO 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 **27 GENNAIO 2025**.

Ognuno, tranne il debitore, è ammesso a fare offerte per l'acquisto del bene pignorato, personalmente o a mezzo di avvocato, ai sensi dell'art. 579 c.p.c. (non sono ammesse offerte presentate da procuratori speciali che non siano avvocati), la procura deve essere notarile, di data antecedente la vendita, ed esibita al delegato in originale o in copia autentica, in formato cartaceo;

in caso di aggiudicazione per persona da nominare l'avvocato dovrà dichiarare, entro e non oltre tre giorni dalla vendita, le generalità del soggetto a cui l'immobile dovrà essere definitivamente intestato, ai sensi dell'art. 583 c.p.c.

#### MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE:

**A) Le offerte di acquisto cartacee per ciascun lotto**, sulle quali dovrà essere applicata marca da bollo da € 16,00, dovranno essere presentate, in busta chiusa, presso lo studio del delegato in Porcari, Via Romana est 52 entro e non oltre le ore 12.00 del 27/01/2025.

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

- i dati identificativi del lotto per cui si presenta l'offerta;
- 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;

- 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](http://www.astalegale.net) , [www.portaleaste.com](http://www.portaleaste.com), [www.asteimmobili.it](http://www.asteimmobili.it) , [www.astagiudiziaria.com](http://www.astagiudiziaria.com), [www.ivglucca.com](http://www.ivglucca.com), [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), nonché sul Portale delle Vendite Pubbliche (<https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>) istituito con D.L. n. 83/2015.

-la dichiarazione antiriciclaggio.

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

Le offerte non saranno efficaci se:

- pervenute oltre il termine stabilito;

- se inferiori di oltre un quarto al prezzo stabilito dall'avviso di vendita;

- se l'offerente non presti cauzione con le modalità stabilite nell'ordinanza di vendita, in misura non inferiore al decimo del prezzo da lui proposto.

**B) Le offerte di acquisto mediante modalità telematica per ciascun lotto** dovranno essere presentate, entro e non oltre le ore 12.00 del giorno 27/01/2025, previa compilazione del modulo web "Offerta Telematica" fornito dal Ministero della Giustizia, accessibile dalla scheda del lotto in

vendita presente sul portale del gestore della vendita telematica [www.astetelematiche.it](http://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.
- la dichiarazione antiriciclaggio.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

in tal caso, per la presentazione dell’offerta con modalità telematiche, l’offerente, firmata l’offerta con la propria firma digitale, potrà utilizzare la PEC di qualunque altro soggetto – detto 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 158/2023” IBAN: IT 96 A 05387 13702 000004128255 presso Banca BPER BANCA SPA con causale “cauzione per offerta di acquisto LOTTO N. (indicare il numero del lotto)”, con data di valuta non successiva al giorno ultimo utile per la presentazione delle offerte.

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

Si precisa:

- che il bonifico dovrà essere effettuato in tempo utile, tenendo conto dei tempi tecnici bancari e che il mancato accredito del bonifico entro il termine sopra indicato, determina l'invalidità dell'offerta. Nessuna responsabilità potrà essere addebitata agli organi della procedura per la mancata visibilità dei bonifici istantanei effettuati oltre l'orario utile per la loro lavorazione da parte della Banca ricevente e per la conseguente dichiarazione di inammissibilità dell'offerta. Nel caso di bonifico estero in modalità “OUR”, lo stesso andrà inoltrato all'istituto con la clausola “senza spese per il beneficiario”; in difetto le commissioni saranno automaticamente decurtate dall'importo versato da parte della banca ricevente; se la cauzione così decurtata non dovesse essere congrua rispetto a quanto previsto nell'avviso, sarà motivo di esclusione dell'offerta;

- che unitamente alla cauzione deve essere versato l'importo di € 16,00 per la marca da bollo virtuale, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo virtuale dovrà essere versato sul Portale dei Servizi Telematici (all'indirizzo web <http://pst.giustizia.it>, sezione Servizi, Pagamenti

online tramite pagoPA - utenti non registrati, Bollo su documento, tramite la funzione Nuova richiesta di pagamento), fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo). La ricevuta di avvenuto pagamento del bollo in formato xml scaricata dal Portale dei Servizi Telematici andrà allegata alla PEC con cui viene inviato il pacchetto dell'offerta generato tramite il modulo web ministeriale;

- che, all'esito della gara, i bonifici saranno restituiti al netto degli oneri bancari a coloro che non risulteranno aggiudicatari.

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

A tale fine, l'offerente dovrà accludere già all'offerta il modulo – debitamente compilato - allegato al presente avviso e reperibile in formato word sul sito internet del Tribunale <https://tribunale-lucca.giustizia.it/> nella sezione dedicata alle esecuzioni immobiliari - al seguente percorso: “*IL TRIBUNALE (nella home, in alto a sinistra) - UFFICI E CANCELLERIE - AREA CIVILE - CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI.....(scorrendo la pagina sino al termine).....DOWNLOAD MODULI E INFORMAZIONI (menù a tendina)...*”;

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

## MODALITÀ DI SVOLGIMENTO DELLA GARA

Il sottoscritto professionista delegato effettuerà l'esame delle offerte e la gara tra gli offerenti presso la sala d'aste dell'ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE DI LUCCA il giorno 28/01/2025 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 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 dinnanzi 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 comparendo 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 1.000,00.

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.**

La presente vendita è soggetta ad imposta di registro.

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 di ciascun lotto, maggiorato del 10% per spese generali, oltre IVA ed oneri previdenziali, come da D.M. n. 227 del 15 ottobre 2015.

L'aggiudicatario dovrà inoltre corrispondere al Condominio gli oneri condominiali ancora dovuti per le annualità 2024 e 2025.

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

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

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

#### INFORMAZIONI ULTERIORI

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

Ulteriori informazioni sui Lotti potranno essere richieste presso

- I siti internet [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) , [www.portaleaste.com](http://www.portaleaste.com) , [www.asteimmobili.it](http://www.asteimmobili.it) , Newspaper Aste versione digitale, [www.astagiudiziaria.com](http://www.astagiudiziaria.com) , [www.ivglucca.com](http://www.ivglucca.com) , [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) , siti internet Immobiliare.it, Idealista.it, Casa.it, Subito.it, Bakeca.it, e <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>,
- Tramite e-mail all'indirizzo del professionista delegato: [delprete.gino@gmail.com](mailto:delprete.gino@gmail.com)

Per quanto riguarda le richieste di visita degli immobili rivolgersi esclusivamente al Custode  
ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE DI LUCCA - TEL. 0583 - 418555 - e-mail:  
[custodieivg@gmail.com](mailto:custodieivg@gmail.com)

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 07.11.2024

Il professionista delegato

Dott. Gino Del Prete