

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

- UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI -

L'Avvocato Mario Del Bianco in esecuzione di delega del Giudice dell'Esecuzione, Dott.ssa Antonia Libera Oliva in data 10 ottobre 2024 nella procedura esecutiva n°169/2023,

**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 (redatta dal Geometra Giovanni Leonardi 29.5.2024), 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.

**DESCRIZIONE COMUNE AI LOTTI POSTI IN VENDITA**

Complesso edilizio con varie destinazioni, posto nel Comune di ALTOPASCIO (LU), Via Francesca Romea n.131(Ripresa satellitare- Foto dal n°1 al n°4).

Il complesso edilizio è formato da tre capannoni contigui tra loro, costituenti un unico corpo, fronteggiante la via Francesca Romea, un fabbricato posto internamente sul lato sud della resede comune, oltre terreno confinante con l'avancorpo della resede e di fatto non delimitato dalla resede stessa.

**Parti comuni:**

Nell'elaborato planimetrico del 9 febbraio 2024 protocollo n.LU0009388, la resede comune ai subalterni 3, 10, 12 e 13, è rappresentata dal subalterno 14 della particella 178. Le unità immobiliari sono, inoltre corredate dei diritti di comproprietà e comunanza su tutto quanto risulta condominiale per legge, uso e destinazione.

Nel precedente elaborato planimetrico del 2 dicembre 2019 protocollo n.LU0083246, la resede comune rappresentata dal subalterno 14 della particella 178 quale B.C.N.C., era a servizio solo dei subalterni 3, 10 e 12, pertanto il fabbricato, identificato dal subalterno 13 della medesima particella 178 risultava intercluso.

A seguito istanza, il nominato ausiliario specializzato nel settore catastale, ha presentato all'Agenzia delle Entrate-Territorio, Servizi Catastali, il sopra riportato aggiornamento dell'elaborato planimetrico.

**Cronistoria catastale:**

Ai fini della continuità catastale si precisa che:

-al Catasto Fabbricati nel foglio 14 del Comune di Altopascio, i subalterni 12, 13 e 14, della particella

178, derivano dalla soppressione dei subalterni 4 e 11 della stessa particella, a seguito FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 2 dicembre 2019 Pratica n.LU0083246 in atti da pari data (n.22807.1/2019); i subalterni 10 e 11 erano derivati dalla soppressione dei subalterni 8 e 9, a seguito FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 24 gennaio 2019 Pratica n.LU0005541 in atti dal 25 gennaio 2019 (n.1390.1/2019); i subalterni 8 e 9 erano derivati dal subalterno 7 per DIVISIONE del 28 maggio 2013 Pratica n.LU0136167 in atti da pari data (n.94713.1/2013) e quest'ultimo era derivato dalla soppressione dei subalterni 2, 5, 6 e 7 a seguito FUSIONE CON CAMBIO DESTINAZIONE dell'11 giugno 2012 Pratica n.LU0085692 in atti da pari data (n.11175.1/2012); i subalterni 4, 5 e 6 dal subalterno 1 a seguito DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 13 giugno 2011 Pratica n.LU0112708 in atti da pari data (n.30288.1/2011); i subalterni i 1, 2, 3 e 4, erano derivati dall'originaria particella 178 graffata con la particella 177, a seguito VARIAZIONE del 19 maggio 1999 in atti da pari data INT.DEN.VAR. 6 luglio 1987 n.9201 (n.B1199.1/1999); infine la particella 178 dall'impianto del meccanografico del 30 giugno 1987;

-al Catasto Terreni nel foglio 14 del Comune di Altopascio, la particella 178 a seguito revisione di elementi censuari del 13 dicembre 2012 Pratica n.LU0223835 in atti da pari data rettifica della superficie, per errore di calcolo commesso nel T.F. 53 del 12 settembre 1972 - IST.209211/12 (n.4643.1/2012), la superficie della particella 178 è stata modificata da mq.4.978 a mq.6.328.

La particella 178 di mq.4.978, è derivata dalla fusione della particella 178 fabbricato rurale di mq.530, con le particelle 99, 100, 179, 218, 219 e 293, giusto Tipo Mappale del 6 luglio 1987 Pratica n.253705 in atti dal 19 novembre 2003 (n.9201.1/1987); a sua volta la particella 293, era derivata dalla particella 177, a seguito frazionamento del 19 ottobre 1972 in atti dal 1° giugno 1983 (n.25093); infine le particelle 100, 218 e 219 sono state soppresse per demolizione dei fabbricati.

**Coerenze:**

Complessivamente con via Francesco Romea, particelle 473, 240, 203, 175, 170, 194, 236, 94, 96 e 205, salvo se altri o come meglio di fatto.

Altre Informazioni per l'Acquirente

Si evidenzia che, sul lato sud-est della resede comune, si trova un cancello carraio, tramite il quale si accede alla viabilità privata, rappresentata dalla particella 473 del foglio 178, ma non è stato rintracciato il titolo di costituzione della servitù attiva, inoltre, sempre sulla resede comune in prossimità di detto cancello, si trovano due autovetture e moto da rottamare (Foto n°63).

**Provenienza.**

a)In data 31 marzo 2016, la \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ha trasferito la propria sede da Montecatini Terme (PT), via Pistoiese n.1, in Altopascio (LU), a via Francesca Romea n.131.

b)Nella \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , la piena proprietà è pervenuta con atto di fusione per incorporazione della \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , ai rogiti del Notaio Raffaele Lenzi del 30 ottobre 2009 repertorio n.55646/31346, trascritto a Lucca in data 1 dicembre 2009 al n.12758 di formalità, relativamente ai beni rappresentati al Catasto Fabbricati del Comune di Altopascio, nel foglio 14, particelle 177, 178 e al Catasto Terreni del medesimo Comune e foglio, particelle 176, 177, 178, 179 e 99.

c)La \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , è stata costituita con atto ai rogiti del Notaio Raffaele Lenzi del 2 ottobre 2008, repertorio n.53584.

d)La \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* . con verbale di assemblea rogato dal Notaio Roberto Martinelli in data 12 maggio 2004 repertorio n.139168, ha trasferito la propria sede da Montecatini Terme (PT), via Pistoiese n.1, in Altopascio (LU), via Francesca Romea n.131.

e) Atto di trasferimento sede ai rogiti del Notaio Roberto Martinelli del 23 dicembre 1996 repertorio n.93564/7683, trascritto a Lucca in data 14 gennaio 1997 al n.540 di formalità, a favore della \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , relativamente ai beni rappresentati al Catasto Fabbricati del Comune di Altopascio, nel foglio 14, particella 178 e al Catasto Terreni del medesimo Comune e foglio, particella 176.

f)La \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , con verbale di assemblea rogato dal Notaio Pie Antonio Donnini in data 15 novembre 1982 repertorio n.88750/1004, trascritto a Lucca in data 1 dicembre 1982 al n.9743 di formalità, ha trasferito la propria sede da Montecatini Terme (PT), via Verdi n.48, in Altopascio (LU), frazione Badia Pozzeveri, via Luigi Boccherini n.18/20.

g)La \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , è stata costituita con atto ai rogiti del Notaio Pier Antonio Donnini del 10 luglio 1978, repertorio n.73102.

#### **PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

Si rileva che il titolo di provenienza, con atto di vendita a seguito di aggiudicazione di pubblici incanti ai rogiti del Notaio Renzo Lazzareschi del 10 novembre 1978 repertorio n.100412, è antecedente alla Legge 47/1985 e quindi non sono riportati i titoli abilitativi.

Nella mappa di impianto rilevata nel triennio 1939-1941, risulta l'impronta di sedime di un originario fabbricato.

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Altopascio, sono stati rintracciati ed estratta copia dei seguenti atti amministrativi edilizi:

#### **Pratiche Edilizie:**

1)-Nulla osta per esecuzione lavori edili n°1675 del 21 dicembre 1963, rilasciato \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per "Costruzione di un capannone ad uso industriale";

2)-Nulla osta per esecuzione lavori edili n°2486 del 18 novembre 1967, rilasciato \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per "Costruzione di un nuovo edificio ad uso ufficio, muro di cinta con sovrastante ringhiera e demolizione di alcuni fabbricati";

3)-Nulla osta per esecuzione lavori edili n°2505 del 2 dicembre 1967, rilasciato \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , Variante alla n.2486, per "Costruzione di un piano seminterrato da aggiungere al progetto principale";

4)-Nulla osta per esecuzione lavori edili n°2680 del 27 giugno 1968, rilasciato \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per "Costruzione di un opificio industriale per uso magazzino cereali e fertilizzanti";

5)-Nulla osta per esecuzione lavori edili n°2709 del 17 agosto 1968, rilasciato \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per "Costruzione di un opificio industriale per uso magazzino cereali e fertilizzanti";

6)-Concessione Edilizia in Sanatoria n°682 del 28 dicembre 2006, rilasciata \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* a seguito Domanda di Condono Edilizio ai sensi dell'articolo 35 della Legge 47/85, presentata in

data 31 maggio 1986 con protocollo n.8019, per “Modifiche prospettiche ed interne ad immobile per uffici, modifica prospetti e realizzazione pensilina”;

7)-Denuncia Inizio Attività pratica n°904 protocollo n°6651 del 28 marzo 2000, presentata \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per “Cambio di destinazione d’uso con opere”;

Attestazione di Agibilità Totale n°18 protocollo n°9005 del 28 aprile 2000, presentata \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ;

8)-Denuncia Inizio Attività pratica n°1016 protocollo n°16728 del 8 agosto 2000, presentata \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per “Cambio di destinazione d’uso con opere”;

Attestazione di Agibilità Totale n°66 protocollo n°24683 del 6 dicembre 2000, presentata \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ;

9)-Denuncia Inizio Attività pratica n°555 protocollo n°29519 del 23 dicembre 2008, presentata dalla \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per “Revisione del manto di copertura-sostituzione dei pluviali e ripresa dei pilastri in c.a.”;

10)-Denuncia Inizio Attività pratica n°74 integrata in data 17 settembre 2010, presentata \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per “Interramento di n.2 cisterne idriche per l’impianto antincendio”;

Con allegata “PLANIMETRIA GENERALE DELLA ZONA-individuazione, calcolo e verifica superficie standard a parcheggio”.

Comunicazione di Fine dei Lavori in data 23 ottobre 2010 protocollo n.23954, con termine dei lavori in data 20 ottobre 2010;

11)-Denuncia Inizio Attività pratica n°196|11 protocollo n°7136 del 31 marzo 2011, presentata \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per “Ristrutturazione edilizia per divisione dell’immobile in due u.i.u., per cambio di destinazione d’uso da artigianale a commerciale della nuova unità immobiliare e per modifiche interne ed esterne”, con inizio lavori in data 20 aprile 2011, di cui alla comunicazione del 18 aprile 2011 protocollo n.8906;

Attestazione di Agibilità pratica n°360, protocollo n°13604 del 16 giugno 2011;

12)-Segnalazione Certificata di Inizio Attività pratica n°344/13 protocollo n°10558 del 6 maggio 2013, presentata \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per “Ristrutturazione edilizia per cambio di destinazione d’uso, frazionamento e piccole modifiche interne”;

Comunicazione di Fine dei Lavori in data 18 giugno 2013 protocollo n°14204, con termine dei lavori in data 18 giugno 2013;

Attestazione di Agibilità pratica n°402/13 protocollo n.14206 del 18 giugno 2013;

13)-Segnalazione Certificata di Inizio Attività pratica n°20/19 protocollo n°2242 del 22 gennaio 2019, presentata \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per “Mutamento di destinazione d’uso di fondo artigianale in fondo commerciale con ampliamento mediante accorpamento di modesta porzione dell’u.i.u. confinante già a destinazione commerciale”;

Comunicazione di Fine dei Lavori in data 28 gennaio 2019 protocollo n.2822, con termine dei lavori in data 26 gennaio 2019;

Attestazione di Agibilità pratica n°35/19 protocollo n.2825 del 28 gennaio 2019, presentata \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ;

14)-Segnalazione Certificata di Inizio Attività pratica n°470/22 protocollo n°15206 del 14 giugno 2022, presentata \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* - Dichiarata Irricevibile;

15) Segnalazione Certificata di Inizio Attività pratica n°593/22 protocollo n°18004 del 11 luglio 2022, presentata \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per “Modifiche interne ed esterne a unità commerciale esistente, per apertura di una nuova attività di Ristorazione, compresa la bonifica della copertura in eternit”;

Attestazione di Agibilità protocollo pratica n°658/22 protocollo n°20583 dell’8 agosto 2022, presentata \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Per quanto possibile, in ogni LOTTO sono riportati i titoli edilizi di interesse del fabbricato stesso.

**SITUAZIONE URBANISTICA:**

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Altopascio in data 26 marzo 2024, al quale si rinvia, risulta che in ordine al vigente Regolamento Urbanistico, approvato con Delibera C.C. n.5 del 29 marzo 2011 divenuta efficace con pubblicazione sul Burt n.18 del 4 maggio 2011 e successive varianti, il lotto di terreno su cui insistono i fabbricati e la presella, sono inseriti come segue:

Foglio 14

-Particella 176: Zona DB “INSEDIAMENTI A CARATTERE INDUSTRIALE-ARTIGIANALE E/O COMMERCIALE ESISTENTI ALL’INTERNO DELL’UTOE A PREVALENTE CARATTERE RESIDENZIALE ” -Art..34.5 delle N.T.A.

-Particella 178: parte in Zona DB “INSEDIAMENTI A CARATTERE INDUSTRIALE-ARTIGIANALE E/O COMMERCIALE ESISTENTI ALL’INTERNO DELL’UTOE A PREVALENTE CARATTERE RESIDENZIALE ” -Art.34.5 delle N.T.A.; parte esigua in Zona “STRADE E PERCORSI CICLO-PEDONALI” -Art.17.1 delle N.T.A.

Si informa che il Piano Strutturale Intercomunale dei Comuni di Capannori, Altopascio, Porcari e Villa Basilica è stato adottato con deliberazione n.85 del 27 dicembre 2023 del Consiglio Comunale di Capannori, con delibera n.91 del 28 dicembre 2023 del Consiglio Comunale di Altopascio, con deliberazione n.109 del 28 dicembre 2023 del Consiglio Comunale di Porcari e con deliberazione n.51 del 29 dicembre 2023 del Consiglio Comunale di Villa basilica. L’avviso di adozione è stato pubblicato sul B.U.R.T. n.2 del 10 gennaio 2024. Si precisa pertanto che sono in vigore le Norme di salvaguardia di cui al “TITOLO IV-Misure di salvaguardia” art.80 e 81 della Disciplina di Piano.

Sono fatte salve le Norme di Attuazione ed in particolare i terreni in oggetto non potranno essere utilizzati a scopi edificatori se provenienti da lotto o lotti “legati” per indici urbanistici, a fabbricati esistenti.

**CONFORMITÀ EDILIZIA:** Si veda ciascun LOTTO.

Precisando che quanto previsto nella "PLANIMETRIA GENERALE DELLA ZONA-individuazione, calcolo e verifica superficie standard a parcheggio". di cui alla Denuncia Inizio Attività pratica n°74/2010, presentata dalla \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* non sono stati tutti realizzati e quindi non individuabili sul posto e non è stata verificata la conformità edilizia della recinzione, della resede comune e della sistemazione esterna.

**CONFORMITÀ CATASTALE:** Si veda ciascun LOTTO.

**CONFORMITÀ URBANISTICA:** Si rinvia al paragrafo conformità edilizia

**CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:** Non sono state rilevate discordanze.

ALTRE CONFORMITÀ: Il complesso è allacciato all'acquedotto comunale, gli scarichi convogliati nella fognatura pubblica. Relativamente all'impianto antincendio di cui alla Denuncia Inizio Attività pratica n°74 integrata in data 17 settembre 2010, presentata \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*, per "Interramento di n.2 cisterne idriche per l'impianto antincendio", non è stato possibile individuare le cisterne e il certificato di prevenzione incendi (Foto n°64).

\*\*\*

### LOTTE POSTI IN VENDITA

#### LOTTO UNO

**DESCRIZIONE DEL BENE** (sulla base della relazione del perito stimatore Geom. Giovanni Leonardi 29.5.2024).

**A:** La piena proprietà per la quota di 1/1, su capannone ad uso Attività Commerciale, costituente porzione lato ovest del più ampio complesso edilizio con varie destinazioni, in aderenza, sul lato est, del capannone descritto al LOTTO 2, posto nel Comune di ALTOPASCIO (LU), Via Francesca Romea n.131 (Foto dal n°5 al n°12).

Il capannone, con la superficie commerciale di circa mq. 256,00, ed altezza di circa ml.3,00 al controsoffitto, si eleva al solo piano terra ed è corredato da piccola resede esclusiva sul lato sud e terreno limitrofo di cui al punto A1, oltre alla resede comune a servizio anche degli altri immobili che insistono sul medesimo lotto di terreno.

Composto da ampio locale per esposizione e vendita, disimpegno, due vani ufficio, spogliatoio, due servizi igienici, antibagno, altro disimpegno e magazzino. magazzino.

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE:** Censito al Catasto Fabbricati del Comune di Altopascio, al giusto conto, nel foglio 14, particella 178 subalterno 3, VIA FRANCESCA ROMEA N.131, piano T, categoria C/1, classe 2<sup>^</sup>, consistenza mq.255, superficie catastale totale mq.220, con la rendita di euro 10.364,52.

**COERENZE:** Con resede comune su due lati, particella 205 e capannone di cui al LOTTO 2 (subalterno 10), salvo se altri o come meglio di fatto.

**A.1:** La piena proprietà per la quota di 1/1, su terreno limitrofo posto a sud-ovest del fabbricato, oltre la resede comune e non delimitato dalla stessa, con la superficie catastale di mq.480,00, di forma pressoché trapezoidale, giacitura piana, parzialmente recintato e con fondo in parte asfaltato.

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE:** Censito al Catasto Terreni del Comune di Altopascio, al giusto conto, nel foglio 14, particella 176, seminativo arborato di mq.480, classe 2<sup>^</sup>, con i redditi di euro 1,74 il dominicale ed euro 0,87 l'agrario.

**COERENZE:** Con resede comune su due lati, particelle 170 e 194, salvo se altri o come meglio di fatto Confini, dati catastali.

**STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:**

Dalla perizia estimativa e dalla successiva relazione del custode del 10.10.2024 si evince che il cespite censito nel foglio 14, particella 178 subalterno 3 è occupato dalla società XXXX in virtù di contratto di locazione commerciale del tipo 6+6 con durata dal 01.10.2021 sino al 30.09.2027, con canone annuo di €.27.600,00 oltre IVA di legge, canone mensile €.2.300,00 oltre IVA di legge, registrato in data 22.11.2021 al n. 2157 serie 3T, mentre il terreno è utilizzato senza titolo dalla società xxxxxxxx, la società a luglio 2024 ha presentato apposita richiesta di occupazione transitoria offrendosi di versare

per tale cespite e per la porzione di immobile di cui al Lotto N. 3 €. 320,00 mensili a titolo di indennità di occupazione ritenuti congrui dal CTU ed approvati dal creditore precedente.

#### **PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA**

##### **Pratiche Edilizie**

Per quanto possibile, sono riportati i titoli edilizi di interesse del fabbricato in oggetto, rinviando comunque al punto "7.1" del "LOTTO 0" della perizia estimativa.

1)-Nulla osta per esecuzione lavori edili n°1675 del 21 dicembre 1963, rilasciato \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per "Costruzione di un capannone ad uso industriale";

2)-Concessione Edilizia in Sanatoria n°682 del 28 dicembre 2006, rilasciata alla \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* a seguito Domanda di Condono Edilizio ai sensi dell'articolo 35 della Legge 47/85, presentata in data 31 maggio 1986 con protocollo n.8019, per "Modifiche prospettiche ed interne ad immobile per uffici, modifica prospetti e realizzazione pensilina";

3)-Denuncia Inizio Attività pratica n°74 integrata in data 17 settembre 2010, presentata dalla \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per "Interramento di n.2 cisterne idriche per l'impianto antincendio";

Con allegata "PLANIMETRIA GENERALE DELLA ZONA-individuazione, calcolo e verifica superficie a parcheggio.

Comunicazione di Fine dei Lavori in data 23 ottobre 2010 protocollo n.23954, con termine dei lavori in data 20 ottobre 2010;

4)-Denuncia Inizio Attività pratica n°196|11 protocollo n°7136 del 31 marzo 2011, presentata dalla \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per "Ristrutturazione edilizia per divisione dell'immobile in due u.i.u., per cambio di destinazione d'uso da artigianale a commerciale della nuova unità immobiliare e per modifiche interne ed esterne", con inizio lavori in data 20 aprile 2011, di cui alla comunicazione del 18 aprile 2011 protocollo n.8906;

Attestazione di Agibilità pratica n°360, protocollo n°13604 del 16 giugno 2011.

##### **Conformità Edilizia**

Dal raffronto tra lo stato dei luoghi e l'elaborato progettuale allegato alla Denuncia Inizio Attività pratica n°196/11, sull'unità immobiliare non sono state rilevate difformità, ad eccezione del manufatto tecnico in aderenza lato nord del fabbricato, che insiste sulla resede comune, realizzato senza il necessario titolo abilitativo e quindi dovrà essere demolito (Foto n°11), oltre lievi differenze nelle misure plano-volumetriche, che possono rientrare nelle "Tolleranze di costruzione" richiamate all'articolo 198 della Legge Regionale Toscana n.47 del 1° dicembre 2021.

Si evidenzia che la tettoia installata sul prospetto nord del fabbricato, regolarizzata con la Concessione Edilizia in Sanatoria n°682 del 28 dicembre 2006, è stata smantellata (Foto n°11).

##### **Conformità Catastale.**

La planimetria catastale per DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 13 giugno 2011 Pratica n.LU0112798, in atti da pari data (n.30288.1/2011), rappresenta l'unità immobiliare nell'attuale consistenza ma con diverse destinazioni.

L'aggiornamento sarà a cura e spese dell'aggiudicatario.

**Conformità Urbanistica:** Si rinvia al paragrafo sulla conformità edilizia.

**Corrispondenza Dati Catastali / Atto :** Si veda descrizione comune.

**Altre Conformità:** Le dichiarazioni di conformità degli impianti alla regola d'arte sono allegare all'Attestazione di Agibilità pratica n°360/2011.

#### **CERTIFICAZIONE ENERGETICA**

Dall'Attestato di Prestazione Energetica, redatto per edificio non residenziale, in data 4 settembre 2014, con validità 10 anni, risulta che l'edificio rappresentato dalla particella 178 subalterno 3, appartiene alla sotto riportata classe energetica globale: CLASSE ENERGETICA G.

#### **PREZZO DI VENDITA LOTTO UNO**

Il **PREZZO BASE** degli immobili posti in vendita con il lotto UNO è di Euro 179.200,00 (diconsi centosettantanovemiladuecento/00 euro). **OFFERTA MINIMA** ex art. 571 cpc II comma euro 134.400,00 (diconsi centotrentaquattromilaquattrocento/00 euro). In caso di gara ex art. 573 cpc offerte in aumento che non potranno essere inferiori a euro 3.000,00 (tremila/00) sull'offerta più alta.

Per maggiori ed ulteriori informazioni si rimanda alla perizia di stima redatta dal Geometra Giovanni Leonardi 29.5.2024.

\*\*\*\*

#### **LOTTO DUE**

**DESCRIZIONE DEL BENE** (sulla base della relazione del perito stimatore Geom. Giovanni Leonardi 29.5.2024).

La piena proprietà per la quota di 1/1 su capannone ad uso Attività Commerciale, costituente porzione centrale del più ampio complesso edilizio con varie destinazioni, incastrato ai capannoni descritti al LOTTO 1 e al LOTTO 3, posto nel Comune di ALTOPASCIO (LU), Via Francesca Romea n.131 (Foto dal n°13 al n°18). Il capannone, con la superficie commerciale di circa mq.228,00, ed altezza di circa ml.4,80, al controsoffitto, si eleva al solo piano terra ed è corredato da resede comune a servizio anche degli altri immobili che insistono sullo stesso lotto di terreno.

Composto da ampio locale per magazzino, deposito, ripostiglio, antibagno e servizio igienico.

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE:** Censito al Catasto Fabbricati del Comune di Altopascio, al giusto conto, nel foglio 14, particella 178 subalterno 10, VIA FRANCESCA ROMEA N.131, piano T, categoria C/1, classe 3<sup>^</sup>, consistenza mq.204, superficie catastale totale mq.214, con la rendita di euro 9.650,72.

**COERENZE:** Con resede comune su due lati, capannoni di cui al LOTTO 1 e 3 (subalterni 3 e 12), salvo se altri o come meglio di fatto.

**STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:**

Dalla perizia estimativa e dalla successiva relazione del custode del 10.10.2024 si evince che il bene è nella disponibilità della società esecutata ed il GE con l'ordinanza di vendita 10.10.2024 ne ha disposto la liberazione immediata.

**PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA**

#### **Pratiche Edilizie**

Per quanto possibile, sono riportati i titoli edilizi di interesse del fabbricato in oggetto, rinviando comunque al punto "7.1" del "LOTTO 0" della perizia estimativa.

1)-Nulla osta per esecuzione lavori edili n°1675 del 21 dicembre 1963, rilasciato ai \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*, per "Costruzione di un capannone ad uso industriale";



2)-Concessione Edilizia in Sanatoria n°682 del 28 dicembre 2006, rilasciata alla \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , a seguito Domanda di Condono Edilizio ai sensi dell'articolo 35 della Legge 47/85, presentata in data 31 maggio 1986 con protocollo n.8019, per “Modifiche prospettive ed interne ad immobile per uffici, modifica prospetti e realizzazione pensilina”;

3)-Denuncia Inizio Attività pratica n°1016 protocollo n°16728 del 8 agosto 2000, presentata dalla \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per “Cambio di destinazione d’uso con opere”;  
Attestazione di Agibilità Totale n°66 protocollo n°24683 del 6 dicembre 2000, presentata dalla \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

4)-Denuncia Inizio Attività pratica n°74 integrata in data 17 settembre 2010, presentata dalla \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per “Interramento di n.2 cisterne idriche per l’impianto antincendio”;  
Con allegata “PLANIMETRIA GENERALE DELLA ZONA-individuazione, calcolo e verifica superficie standard a parcheggio”.

Comunicazione di Fine dei Lavori in data 23 ottobre 2010 protocollo n.23954, con termine dei lavori in data 20 ottobre 2010;

5)-Segnalazione Certificata di Inizio Attività pratica n°344/13 protocollo n°10558 del 6 maggio 2013, presentata dalla \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per “Ristrutturazione edilizia per cambio di destinazione d’uso, frazionamento e piccole modifiche interne”;

Comunicazione di Fine dei Lavori in data 18 giugno 2013 protocollo n°14204, con termine dei lavori in data 18 giugno 2013;

Attestazione di Agibilità pratica n°402/13 protocollo n.14206 del 18 giugno 2013;

6)-Segnalazione Certificata di Inizio Attività pratica n°20/19 protocollo n°2242 del 22 gennaio 2019, presentata dalla \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per “Mutamento di destinazione d’uso di fondo artigianale in fondo commerciale con ampliamento mediante accorpamento di modesta porzione dell’u.i.u. confinante già a destinazione commerciale”;

Comunicazione di Fine dei Lavori in data 28 gennaio 2019 protocollo n.2822, con termine dei lavori in data 26 gennaio 2019;

Attestazione Asseverata di Agibilità pratica n°35/19 protocollo n.2825 del 28 gennaio 2019, presentata dalla \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*.

**Situazione Urbanistica:** si veda quanto riportato nella descrizione comune ai lotti.

#### **Giudizi di Conformità:**

##### **Conformità Edilizia**

Dal raffronto tra lo stato dei luoghi e l’elaborato progettuale allegato alla Segnalazione Certificata di Inizio Attività pratica n°20/19, sull’unità immobiliare non sono state rilevate difformità, ad eccezione dell’assenza della scaffalatura fissa a delimitazione del locale deposito, oltre lievi differenze nelle misure plano-volumetriche, che possono rientrare nelle “Tolleranze di costruzione” richiamate all’articolo 198 della Legge Regionale Toscana n.47 del 1° dicembre 2021.

Si evidenzia che la tettoia installata sul prospetto nord del fabbricato, regolarizzata con la Concessione Edilizia in Sanatoria n°682 del 28 dicembre 2006, è stata smantellata (Foto n°13).

##### **Conformità Catastale**

La planimetria catastale per FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 24 gennaio 2019 Pratica n.LU0005541, in atti dal 25 gennaio 2019 (n.1390.1/2019), rappresenta l’unità immobiliare

nell'attuale consistenza e destinazione, ad eccezione, al momento del sopralluogo, dell'assenza della scaffalatura che nella planimetria delimita il locale deposito.

**Conformità Urbanistica:** Si rinvia al paragrafo sulla conformità edilizia

**Corrispondenza dati catastali / atto:** si veda quanto riportato nella descrizione comune ai lotti

**Altre conformità:** Le dichiarazioni di conformità degli impianti alla regola d'arte sono allegare all'Attestazione di Agibilità pratica n°402/13.

#### **CERTIFICAZIONE ENERGETICA**

Dall'Attestato di Prestazione Energetica, redatto per edificio non residenziale, 25 gennaio 2019, con validità fino al 25 gennaio 2029, risulta che l'edificio rappresentato dalla particella 178 subalterno 10, appartiene alla sotto riportata classe energetica globale: classe energetica "C".

#### **PREZZO DI VENDITA LOTTO DUE**

Il **PREZZO BASE** degli immobili posti in vendita con il lotto DUE è di Euro 127.680,00 (diconsi centoventisettemilaseicentoottanta/00 euro). **OFFERTA MINIMA** ex art. 571 cpc II comma euro 95.760,00 (diconsi novantacinquemilasettecentosessanta/00 euro). In caso di gara ex art. 573 cpc offerte in aumento che non potranno essere inferiori a euro 3.000,00 (tremila/00) sull'offerta più alta.

Per maggiori ed ulteriori informazioni si rimanda alla perizia di stima redatta dal Geometra Giovanni Leonardi 29.5.2024.

\*\*\*\*

#### **LOTTO TRE**

**DESCRIZIONE DEL BENE** (sulla base della relazione del perito stimatore Geom. Giovanni Leonardi 29.5.2024).

La piena proprietà per la quota di 1/1 su capannone ad uso Attività Commerciale di ristorante, costituente porzione lato est del più ampio complesso edilizio con varie destinazioni, in aderenza, sul lato ovest, al capannone descritto al LOTTO 2, posto nel Comune di ALTOPASCIO (LU), Via Francesca Romea n.131. Il capannone, con la superficie commerciale di circa mq.701,50, di cui mq.631 con destinazione commerciale e mq.235 con destinazione magazzino, quest'ultima porzione, con la superficie raccordata di mq.70,50, è attualmente utilizzata dal conduttore del capannone di cui al LOTTO 1, al quale si rinvia per l'indennità di occupazione. Il tutto è corredato da resede comune a servizio anche degli altri immobili che insistono sullo stesso lotto di terreno.

La porzione destinata a ristorante, è composta da ingresso che immette nell'ampia sala per la ristorazione con altezza di circa ml.4,00 al controsoffitto, dove, sul lato est sono posti i bagni con i relativi disimpegni con altezza di circa ml.3,00; nella parte sud in avancorpo del fabbricato, si trovano il vano ufficio con altezza di circa ml.2,90, il locale deposito, cucina e lavaggio piatti con altezza di circa ml.5,10, oltre disimpegni, servizi igienici, doccia e spogliatoio del personale con altezza di circa ml.2,90 (Foto dal n°31 al n°34).

La porzione destinata a magazzino, con altezza di circa ml.4,85 al controsoffitto, è costituita da unico locale (Foto n°35 e n°36).

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE:** Censito al Catasto Fabbricati del Comune di Altopascio, al giusto conto, nel foglio 14, particella 178 subalterno 12, VIA FRANCESCA ROMEA N.131, piano T, categoria D/8, con la rendita di euro 6.486,00.

**COERENZE:** Con resede comune su tre lati, capannone di cui al LOTTO 2 (subalterno 10), salvo se altri o come meglio di fatto.

**STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO**

Dalla perizia estimativa e dalla successiva relazione del custode del 10.10.2024 si evince che il bene è occupato dalla società xxxxxx in virtù di preliminare contratto di locazione del tipo 6+6 con decorrenza dal 01.06.2022 registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Lucca il 07.07.2022 al n. 002651-serie 3T.

In merito al canone di locazione è stato così pattuito: prima annualità (dal primo al dodicesimo mese): €1.1413,90 mensili oltre IVA di legge a partire dal primo settembre 2022; seconda annualità (dal tredicesimo mese al ventesimo): € 1.1413,90 mensili oltre IVA di legge, mentre (dal ventunesimo mese al ventiquattresimo): €1.800,00 mensili oltre IVA di legge; terza annualità (dal venticinquesimo mese al trentaseiesimo): €1.800,00 mensili oltre IVA di legge; quarta annualità (dal trentasettesimo mese al quarantottesimo): € 1.800,00 mensili oltre IVA di legge; quinta annualità (dal quarantanovesimo mese al sessantesimo): €1.800,00 mensili oltre IVA di legge e sesta annualità (dal sessantunesimo mese al settantaduesimo): €1.800,00 mensili oltre IVA di legge;

- inoltre a scomputo dei lavori eseguiti dal conduttore per complessivi € 28.278,00 oltre IVA di legge, che sono stati già saldati alla società esecutata, le parti hanno pattuito che il versamento dei canoni di locazione inizierà a partire dal ventesimo mese; a partire dal mese di maggio 2024 il conduttore ha iniziato a versare i canoni di locazione regolarmente.

Il conduttore detiene ed utilizza la sola porzione dell'unità immobiliare ad uso commerciale, mentre la porzione ad uso deposito, resa autonoma a seguito chiusura della porta di comunicazione è utilizzata senza titolo dalla società xxxxx (conduttore del LOTTO 1) che a luglio 2024 ha presentato apposita richiesta di occupazione transitoria offrendosi di versare per tale cespite e per il terreno di cui al Lotto N°uno €320,00 mensili a titolo di indennità di occupazione ritenuti congrui dal CTU ed approvati dal creditore precedente. Il tutto rappresentato dal subalterno 12 della particella 178.

Nel contratto di locazione, è previsto che nel caso in cui il locatore necessiterà di tale porzione per gli usi a lui convenuti, lo stesso provvederà a propria cura e spese a frazionare le due porzioni, sia a livello urbanistico che catastale, senza alcun nienta sia dovuto dal conduttore.

**Pratiche Edilizie e Situazione Urbanistica**

Per quanto possibile, sono riportati i titoli edilizi di interesse del fabbricato in oggetto, rinviando comunque al punto "7.1" del "LOTTO 0" della perizia estimativa.

1)-Nulla osta per esecuzione lavori edili n°2680 del 27 giugno 1968, rilasciato ai \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*, per "Costruzione di un opificio industriale per uso magazzino cereali e fertilizzanti";

2)-Nulla osta per esecuzione lavori edili n°2709 del 17 agosto 1968, rilasciato ai \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per "Costruzione di un opificio industriale per uso magazzino cereali e fertilizzanti";

3)-Concessione Edilizia in Sanatoria n°682 del 28 dicembre 2006, rilasciata alla \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*, a seguito Domanda di Condono Edilizio ai sensi dell'articolo 35 della Legge 47/85, presentata in data 31 maggio 1986 con protocollo n.8019, per "Modifiche prospettiche ed interne ad immobile per uffici, modifica prospetti e realizzazione pensilina";

- 4)-Denuncia Inizio Attività pratica n°904 protocollo n°6651 del 28 marzo 2000, presentata dalla \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per “Cambio di destinazione d’uso con opere”;  
Attestazione di Agibilità Totale n°18 protocollo n°9005 del 28 aprile 2000, presentata dalla \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*;
- 5)-Denuncia Inizio Attività pratica n°1016 protocollo n°16728 del 8 agosto 2000, presentata dalla \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per “Cambio di destinazione d’uso con opere”;
- 6)-Denuncia Inizio Attività pratica n°74 integrata in data 17 settembre 2010, presentata dalla \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per “Interramento di n.2 cisterne idriche per l’impianto antincendio”;  
Con allegata “PLANIMETRIA GENERALE DELLA ZONA-individuazione, calcolo e verifica superficie standard a parcheggio”.  
Comunicazione di Fine dei Lavori in data 23 ottobre 2010 protocollo n.23954, con termine dei lavori in data 20 ottobre 2010;
- 7)-Segnalazione Certificata di Inizio Attività pratica n°344/13 protocollo n°10558 del 6 maggio 2013, presentata dalla \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per “Ristrutturazione edilizia per cambio di destinazione d’uso, frazionamento e piccole modifiche interne”;  
Comunicazione di Fine dei Lavori in data 18 giugno 2013 protocollo n°14204, con termine dei lavori in data 18 giugno 2013;
- 8)-Segnalazione Certificata di Inizio Attività pratica n°20/19 protocollo n°2242 del 22 gennaio 2019, presentata dalla \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per “Mutamento di destinazione d’uso di fondo artigianale in fondo commerciale con ampliamento mediante accorpamento di modesta porzione dell’u.i.u. confinante già a destinazione commerciale”;  
Comunicazione di Fine dei Lavori in data 28 gennaio 2019 protocollo n.2822, con termine dei lavori in data 26 gennaio 2019;
- 9)-Segnalazione Certificata di Inizio Attività pratica n°470/22 protocollo n°15206 del 14 giugno 2022, presentata dalla \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* - Dichiarata Irrricevibile;
- 10)-Segnalazione Certificata di Inizio Attività pratica n°593/22 protocollo n°18004 del 11 luglio 2022, presentata dalla \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per “Modifiche interne ed esterne a unità commerciale esistente, per apertura di una nuova attività di Ristorazione, compresa la bonifica della copertura in eternit”;  
Attestazione Asseverata di Agibilità protocollo pratica n°658/22 protocollo n°20583 dell’8 agosto 2022, presentata dalla \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

**Situazione Urbanistica:** si veda quanto riportato nella descrizione comune ai lotti.

**Giudizi di Conformità:**

**Conformità Edilizia**

Dal raffronto tra lo stato dei luoghi e l’elaborato progettuale allegato alla Segnalazione Certificata di Inizio Attività pratica n°593/22, sull’unità immobiliare non sono state rilevate difformità, ad eccezione della chiusura della porta di collegamento con l’altra pozione del capannone, detenuta senza titolo, come magazzino, dal conduttore del capannone descritta al LOTTO 1, oltre lievi differenze nelle misure plano-volumetriche, che possono rientrare nelle “Tolleranze di costruzione” richiamate all’articolo 198 della Legge Regionale Toscana n.47 del 1° dicembre 2021.

Si evidenzia che la tettoia installata sul prospetto nord della porzione di capannone adibito a magazzino, regolarizzata con la Concessione Edilizia in Sanatoria n°682 del 28 dicembre 2006, è stata smantellata. L'aggiudicatario dovrà provvedere a propria cura e spese alla rimessione in pristino con quanto autorizzato, con apertura della porta di collegamento tra il magazzino e il ristorante.

**Conformità Catastale**

La planimetria catastale per DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 5 agosto 2022 Pratica n.LU0051557, in atti da pari data (n.51557.1/2022), rappresenta l'unità immobiliare nell'attuale consistenza e destinazione, ad eccezione, che al momento del sopralluogo, è stata rilevata la chiusura della porta di collegamento con l'altra porzione del capannone, detenuta senza titolo, come magazzino, dal conduttore del capannone descritto al LOTTO 1.

**Conformità Urbanistica:** Si rinvia al paragrafo sulla conformità edilizia

**Corrispondenza dati catastali / atto:** si veda quanto riportato nella descrizione comune ai lotti

**Altre Conformità:** Le dichiarazioni di conformità degli impianti alla regola d'arte sono allegate all'Attestazione Asseverata di Agibilità pratica n°658/22.

**CERTIFICAZIONE ENERGETICA**

Dall'Attestato di Prestazione Energetica, redatto per edificio non residenziale, in data 8 agosto 2022, con validità fino all'8 agosto 2032 risulta che l'edificio rappresentato dalla particella 178 subalterno 12, appartiene alla sotto riportata classe energetica globale: classe energetica "B".

**PREZZO DI VENDITA LOTTO TRE**

Il **PREZZO BASE** degli immobili posti in vendita con il lotto TRE è di Euro 533.140,00 (diconsi cinquecentotrentatremilacentotrenta/00 euro). **OFFERTA MINIMA** ex art. 571 cpc II comma euro 399.855,00 (diconsi trecentonovantanovemilaottocentocinquantacinque/00 euro). In caso di gara ex art. 573 cpc offerte in aumento che non potranno essere inferiori a euro 3.000,00 (tremila/00) sull'offerta più alta.

Per maggiori ed ulteriori informazioni si rimanda alla perizia di stima redatta dal Geometra Giovanni Leonardi 29.5.2024.

\*\*\*\*

**LOTTO QUATTRO**

**DESCRIZIONE DEL BENE** (sulla base della relazione del perito stimatore Geom. Giovanni Leonardi 29.5.2024).

La piena proprietà per la quota di 1/1 su fabbricato da terra a tetto ad uso Uffici, magazzino e servizi igienici, elevato su due piani fuori terra, oltre piano seminterrato, corredato da ampia resede esclusiva su due lati, sulla quale insistono le rampe di accesso, nonché piccola resede sul fronte principale dove è collocata la pesa a ponte con bascula interrata, oltre resede comune a servizio anche degli altri immobili che insistono sullo stesso lotto di terreno, posto nel Comune di ALTOPASCIO (LU), Via Francesca Romea n.131(Foto dal n°39 al n°46). La palazzina, con la superficie commerciale di circa mq.389, è composta: -al piano seminterrato, con altezza di circa ml. 2,48, da locale per garage con portone basculante, due locali per magazzino e servizi igienici(Foto dal n°47 al n°50); -al piano terra, con altezza di circa ml.3,18, da atrio con rampa scale per raggiungere il piano superiore, tre locali per uffici, ripostiglio, disimpegno e servizio igienico(Foto dal n°51 al n°56); -al piano primo, con altezza di

circa ml.3,20, da atrio di arrivo, locale segreteria, locale direzione, sala riunioni, spogliatoio, disimpegno e due servizi igienici(Foto dal n°57 al n°60).

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE:** Censito al Catasto Fabbricati del Comune di Altopascio, al giusto conto, nel foglio 14, particella 178 subalterno 13, VIA FRANCESCA ROMEA N.131, piano S1-T-1, categoria D/8, con la rendita di euro 2.101,04.

**COERENZE:** Con resede comune su due lati, particelle 203, 175 e 17, salvo se altri o come meglio di fatto.

**STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:**

Dalla perizia estimativa e dalle successive relazioni del custode del 10.10.2024 e 23.10.2024. Il cespite è occupato dalla Soc. XXXXX in virtù di contratto di locazione ad uso diverso dall'abitativo del tipo 6+6 stipulato in data 1° novembre 2020 con l'esecutata, registrato in data 3 dicembre 2020 al n.2304, serie III T. ad un canone annuo di locazione stabilito in €.6.600,00 oltre iva, da, euro 550,00 mensili oltre iva. Il canone è stato ritenuto vile dal perito che ha ritenuto congruo un canone mensile ammontante ad €1.000,00. Il custode ha provveduto a comunicarlo all'occupante rappresentando anche la possibilità di presentare apposita istanza di occupazione transitoria offrendosi di versare €1.000,00 mensili a titolo di indennità di occupazione; a partire dal mese di settembre 2024 la società ha iniziato a versare € 1.000,00, tuttavia non ha formalizzato la richiesta di occupazione transitoria. Poi la conduttrice ha presentato al custode istanza di occupazione transitoria sino all'aggiudicazione dietro versamento di euro 1.000,00 mensili, cifra ritenuta congrua dal perito. Il creditore precedente ha espresso parere negativo in merito. Il GE con l'ordinanza di vendita 10.10.2024 e ribadita in data 30.10.2024 ne ha disposto la liberazione immediata.

La conduttrice in data 28.6.2023 ha stipulato con XXXXX un contratto di comodato ad uso gratuito a tempo indeterminato avente ad oggetto un appartamento posto al secondo piano dello stabile pignorato ed oggetto di contratto di locazione. Il contratto di comodato non risulta essere registrato.

**PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA**

**Pratiche Edilizie:**

Per quanto possibile, sono riportati i titoli edilizi di interesse del fabbricato in oggetto, rinviando comunque al punto "7.1" del "LOTTO 0" della perizia estimativa.

- 1)-Nulla osta per esecuzione lavori edili n°2486 del 18 novembre 1967, rilasciato ai \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per "Costruzione di un nuovo edificio ad uso ufficio, muro di cinta con sovrastante ringhiera e demolizione di alcuni fabbricati";
- 2)-Nulla osta per esecuzione lavori edili n°2505 del 2 dicembre 1967, rilasciato ai \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* Variante alla n.2486, per "Costruzione di un piano seminterrato da aggiungere al progetto principale";
- 3)-Concessione Edilizia in Sanatoria n°682 del 28 dicembre 2006, rilasciata alla \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , a seguito Domanda di Condono Edilizio ai sensi dell'articolo 35 della Legge 47/85, presentata in data 31 maggio 1986 con protocollo n.8019, per "Modifiche prospettiche ed interne ad immobile per uffici, modifica prospetti e realizzazione pensilina";
- 4)-Denuncia Inizio Attività pratica n°555 protocollo n°29519 del 23 dicembre 2008, presentata dalla \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per "Revisione del manto di copertura-sostituzione dei pluviali e ripresa dei pilastri in c.a.";

5)-Denuncia Inizio Attività pratica n°74 integrata in data 17 settembre 2010, presentata dalla \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per “Interramento di n.2 cisterne idriche per l’impianto antincendio”; Con allegata “PLANIMETRIA GENERALE DELLA ZONA-individuazione, calcolo e verifica superficie standard a parcheggio”.

Comunicazione di Fine dei Lavori in data 23 ottobre 2010 protocollo n.23954, con termine dei lavori in data 20 ottobre 2010.

Il fabbricato è privo del Certificato di Agibilità.

**Situazione Urbanistica:** si veda quanto riportato nella descrizione comune ai lotti.

**Giudizi di Conformità:**

**Conformità Edilizia**

Dal raffronto tra lo stato dei luoghi e l’elaborato progettuale allegato al Nulla osta per esecuzione lavori edili n°2505 del 2 dicembre 1967, sul quale non sono riportati il prospetto sud ed est del fabbricato, sull’unità immobiliare non sono state rilevate difformità, ad eccezione della diversa distribuzione al piano seminterrato, al piano terra e dell’uso improprio di alcuni vani, oltre lievi differenze nelle misure plano-volumetriche, che possono rientrare nelle “Tolleranze di costruzione” richiamate all’articolo 198 della Legge Regionale Toscana n.47 del 1° dicembre 2021. Non è stato rintracciato il titolo per la sistemazione esterna.

Per quanto non autorizzato, l’aggiudicatario dovrà provvedere a propria cura e spese alla rimessione in pristino con quanto autorizzato, o se ne ricorrono le condizioni, potrà presentare, sempre a propria cura e spese, Domanda di Sanatoria ai sensi della L.R.T. n.65/2014 e successive modifiche e integrazioni, fatta salva ed impregiudicata ogni decisione dei competenti organi Amministrativi Territoriali e degli Enti preposti alla tutela dei vincoli vigenti nella zona, sui quali il sottoscritto non può esprimersi.

**Conformità Catastale:** La planimetria catastale per FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 2 dicembre 2019 Pratica n.LU0083246, in atti da pari data (n.22807.1/2019), rappresenta l’unità immobiliare nell’attuale consistenza e destinazione, ad eccezione della diversa distribuzione al piano seminterrato, al piano terra e dell’uso improprio di alcuni vani.

**Conformità Urbanistica:** Si rinvia al paragrafo sulla conformità edilizia

**Corrispondenza dati catastali / atto:** si veda quanto riportato nella descrizione comune ai lotti

**Altre Conformità:** Non sono state rintracciate le dichiarazioni di conformità degli impianti alla regola d’arte e l’Attestato di Prestazione Energetica che dal contratto di locazione risulta consegnato al conduttore.

#### **PREZZO DI VENDITA LOTTO QUATTRO**

Il **PREZZO BASE** degli immobili posti in vendita con il lotto **QUATTRO** è di Euro 264.520,00 (diconsi duecentosessantaquattromilacinquecentoventi/00 euro). **OFFERTA MINIMA** ex art. 571 cpc Il comma euro 198.390,00 (diconsi centonovantottomilatrecentonovanta /00 euro). In caso di gara ex art. 573 cpc offerte in aumento che non potranno essere inferiori a euro 3.000,00 (tremila/00) sull’offerta più alta.

Per maggiori ed ulteriori informazioni si rimanda alla perizia di stima redatta dal Geometra Giovanni Leonardi 29.5.2024.

\*\*\*\*

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.

Sarà cura degli interessati verificare in anticipo lo stato di fatto e di diritto in cui si trova il compendio immobiliare mediante la consultazione dell'elaborato peritale (redatto dal Geometra Giovanni Leonardi 29.5.2024), da intendersi qui integralmente richiamato, disponibile presso il delegato alla vendita e sui siti internet di seguito indicati. In particolare l'interessato dovrà prestare la massima attenzione all'assenza di garanzia per vizi del bene posto in asta, agli adeguamenti ed agli oneri eventualmente necessari per la regolazione urbanistica, allo stato d'uso e manutenzione del bene, allo stato di possesso, ai vincoli ed agli oneri giuridici non eliminabili nonché alle eventuali spese condominiali insolute. La partecipazione all'asta comporta la conoscenza completa dell'elaborato peritale (di tutti i suoi allegati), del presente avviso e dell'ordinanza di vendita.

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.

\* . \* . \*

Per effetto della delega, si precisa che tutte le attività di cui agli articoli 571 e ss. cpc relative ai suddetti lotti messi in vendita saranno effettuate dal professionista delegato Avv. Mario Del Bianco il quale all'uopo

FISSA

**la vendita il giorno 4 FEBBRAIO 2025 alle ore 10.00 presso gli uffici dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Lucca, siti in Lucca (LU), Viale San Concordio n. 996/B con le modalità della vendita senza incanto con gara sincrona mista.**

**MODALITÀ DI VENDITA**



La vendita sarà eseguita mediante **PROCEDURA DI VENDITA SINCRONA MISTA** (possibilità di ricezione offerte cartacee e telematiche, ex art. 22 D.M. 32/2015).

Le offerte di acquisto dovranno pervenire **entro le ore 12.00 del giorno 3 FEBBRAIO 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,** sulle quali dovrà essere applicata marca da bollo da € 16,00, dovranno essere presentate, in busta chiusa, presso lo studio del sottoscritto professionista delegato sito in Lucca, Via Della Caserma n. 7 **entro e non oltre le ore 12.00 del giorno 3 FEBBRAIO 2025.**

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

- l'indicazione del prezzo, che a pena di inefficacia non potrà essere inferiore al prezzo base indicato nel presente avviso, ridotto in misura non superiore ad 1/4 (un quarto);
- l'indicazione del tempo e modo di pagamento ed ogni elemento utile alla valutazione dell'offerta;
- le generalità complete dell'offerente: cognome, nome, luogo e data di nascita, domicilio, codice fiscale/partita IVA, recapito telefonico, (N.B.: non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta), copia di valido documento d'identità, dichiarazione di stato civile e, in caso di comunione legale dei beni, anche le generalità del coniuge o dell'unito civile;
- dichiarazione 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;
- qualora l'offerente sia:

i) persona fisica non avente capacità o piena capacità di agire (es.: minore, interdetto, inabilitato, persona sottoposta ad amministrazione di sostegno, etc.) l'offerta dovrà essere sottoscritta da chi ne esercita la rappresentanza legale (es.: genitori, tutore, amministratore di sostegno, etc.), e dovrà essere allegata una copia autentica cartacea del provvedimento giudiziale di autorizzazione all'acquisto;

ii) persona giuridica, oltre all'indicazione delle generalità del legale rappresentante, corredata da copia del documento d'identità di questi, dovrà indicare i dati della società rappresentata, fornire prova della propria legittimazione ad agire in nome e per conto della società medesima, allegando

all'offerta una certificazione camerale autentica aggiornata, non antecedente di giorni 10 (dieci) la data di sottoscrizione dell'offerta ; qualora, la documentazione esibita non sia sufficiente a dimostrare i poteri di legittimazione dovranno essere esibiti, in formato cartaceo, delibera del consiglio di amministrazione e/o dell'assemblea dei soci;

- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari che non potrà essere superiore al termine massimo di giorni 120 giorni dalla data di aggiudicazione;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima e del presente avviso di vendita, documenti visionabili anche sui siti internet: [www.astalegale.net](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.

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.
- se l'offerente non alleggi il modulo antiriciclaggio integralmente compilato.

**B) Le offerte di acquisto mediante modalità telematica** dovranno essere presentate, **entro e non oltre le ore 12.00 del giorno 3 FEBBRAIO 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.

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 antiriciclaggio di cui all'art. 585 ultimo comma c.p.c. (resa ai sensi dell'art. 22 d.lgs 231/2007) **da depositarsi a pena di irricevibilità.**

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 intestato a: "E/I 169/23 Trib Lu" recante il seguente codice IBAN: IT 89 S 05387 13702 000004297196, acceso presso Bper Banca spa filiale di Lucca con causale "cauzione per offerta di acquisto", con data di valuta non successiva al giorno ultimo utile per la presentazione delle offerte.

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

Si precisa:

- che il bonifico dovrà essere effettuato in tempo utile, tenendo conto dei tempi tecnici bancari e che il mancato accredito del bonifico entro il termine sopra indicato, determina l'invalidità

dell'offerta. Nessuna responsabilità potrà essere addebitata agli organi della procedura per la mancata visibilità dei bonifici istantanei effettuati oltre l'orario utile per la loro lavorazione da parte della Banca ricevente e per la conseguente dichiarazione di inammissibilità dell'offerta. Nel caso di bonifico estero in modalità "OUR", lo stesso andrà inoltrato all'istituto con la clausola "senza spese per il beneficiario"; in difetto le commissioni saranno automaticamente decurtate dall'importo versato da parte della banca ricevente; se la cauzione così decurtata non dovesse essere congrua rispetto a quanto previsto nell'avviso, sarà motivo di esclusione dell'offerta;

- che unitamente alla cauzione deve essere versato l'importo di € 16,00 per la marca da bollo virtuale, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo virtuale dovrà essere versato sul Portale dei Servizi Telematici (all'indirizzo web <http://pst.giustizia.it>, sezione Servizi, Pagamenti online tramite pagoPA - utenti non registrati, Bollo su documento, tramite la funzione Nuova richiesta di pagamento), fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo). La ricevuta di avvenuto pagamento del bollo in formato xml scaricata dal Portale dei Servizi Telematici andrà allegata alla PEC con cui viene inviato il pacchetto dell'offerta generato tramite il modulo web ministeriale;

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

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 Professionista delegato Avvocato Mario Del Bianco effettuerà l'esame delle offerte e la gara tra gli offerenti presso gli uffici dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Lucca, siti in Lucca (LU), Viale San Concordio n. 996/B, il giorno **4 FEBBRAIO 2025 ORE 10.00** e seguenti.

Coloro che hanno formulato l'offerta cartacea parteciperanno comparando innanzi al notaio/delegato. L'offerente è tenuto a presentarsi personalmente alla vendita, altrimenti, ricorrendone i presupposti, il bene gli sarà comunque aggiudicato. Le buste saranno aperte dall'avvocato delegato ed inserite nel portale, così rendendole visibili a coloro che partecipano alla vendita con modalità telematiche.

Coloro che hanno formulato l'offerta con modalità telematiche partecipano alle operazioni di vendita con modalità telematiche, collegandosi al portale del gestore della vendita telematica

[www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) di titolarità di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a.. Almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita il gestore della vendita telematica invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta un invito a connettersi al proprio portale con l'indicazione delle credenziali per accesso. L'offerente è tenuto a connettersi alla vendita, altrimenti, ricorrendone i presupposti, il bene gli sarà comunque aggiudicato. Le buste presentate con modalità telematica saranno aperte attraverso il portale e rese note agli offerenti presenti 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 comparando personalmente, sulla base della offerta più alta; nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di un minuto dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore al rilancio minimo di **Euro 3.000,00 (tremila/00 euro)**.

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 SUCCESSIVI:**

Il termine per il pagamento del prezzo e degli oneri tributari connessi e conseguenti al trasferimento deve essere effettuato **in 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione** (o nel minor termine, indicato dall'aggiudicatario, nell'offerta di acquisto).

**Il detto termine non è soggetto alla sospensione feriale.**

Gli oneri tributari dovranno essere corrisposti entro trenta giorni dalla richiesta del professionista delegato. A tal proposito. L'aggiudicatario potrà avvalersi delle agevolazioni fiscali previste dalla legge (prima casa etc.), ove ne faccia espressa richiesta mediante dichiarazione da effettuarsi presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari del Tribunale di Lucca.

L'aggiudicatario, inoltre, dovrà corrispondere la metà del compenso del delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà, maggiorato del 10% per spese generali, oltre IVA ed oneri previdenziali, come da D.M. n. 227 del 15 ottobre 2015.

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

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

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



giusta causa per il mancato versamento del prezzo e l'aggiudicatario sarà comunque tenuto al pagamento nel termine indicato.

Gli oneri fiscali derivanti dalla vendita (come per esempio eventuale iva se dovuta sul prezzo di aggiudicazione) saranno a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario. Eventuali revisioni o accertamenti di diverse e/o maggiori imposte da parte degli uffici finanziari rimarranno comunque a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario. Ai fini dell'applicazione dell'iva sul prezzo di aggiudicazione o di assegnazione si rimanda a quanto previsto dal DPR 633/1972 e successive modificazioni o integrazioni.

La proprietà dei beni ed i conseguenti oneri saranno a favore ed a carico dell'aggiudicatario dalla data del decreto di trasferimento.

Nel caso di vendita di beni vincolati ex D. Lgs. n.42/2004 il trasferimento è condizionato al mancato esercizio del diritto di prelazione da parte della Pubblica Amministrazione competente.

#### **INFORMAZIONI ULTERIORI**

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

Ulteriori informazioni potranno essere richieste dai seguenti 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](http://Immobiliare.it), [Idealista.it](http://Idealista.it), [Casa.it](http://Casa.it), [Subito.it](http://Subito.it), [Bakeca.it](http://Bakeca.it), e <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>, Newspaper Aste versione digitale, compresa l'intera ordinanza di vendita e la perizia di stima dell'immobile, indicando il Tribunale procedente (Lucca) ed il numero della procedura esecutiva (n. 169/2023 R.G.E.), oppure presso lo studio del professionista, Avv. Mario Del Bianco, in Lucca (LU), Via Della Caserma n. 7, previo appuntamento da concordarsi telefonicamente (Telefono studio: +39 0583 - 490838).

**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, li 8 novembre 2024

Il Professionista Delegato

Avv. Mario Del Bianco