

## TRIBUNALE DI LUCCA

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE NELLA PROCEDURA FALLIMENTARE N. 43/2020

Il sottoscritto Curatore Dott. Marco Terigi, con studio in Lucca Via Mazzini n° 70, curatore del fallimento n. 43/2020, in esecuzione degli atti conformi al programma di liquidazione di cui all'art. 104-ter L.F. reso esecutivo dal G.D. Dott. Carmine Capozzi in data 15.10.2020 e successive integrazioni autorizzate dal G.D. in data 29.09.2021 e in data 04.09.2024

### **AVVISA**

che **il giorno 11 febbraio 2025 alle ore 09:30** presso gli uffici dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Lucca (I.V.G.) sito in Lucca, Viale San Concordio n. 996/B, si procederà alla

### **VENDITA SENZA INCANTO CON GARA SINCRONA MISTA**

dei beni immobili in appresso descritti, nelle condizioni di fatto e di diritto in cui gli stessi si trovano, anche in relazione alle leggi urbanistiche ed edilizie, in particolare alla L. n. 47/1985, al D.M. n. 37/08 e loro successive modifiche e integrazioni oltre a quanto disposto dall'art. 2922 c.c.

### **LOTTO UNICO**

#### ***Descrizione del bene***

In Comune di Massarosa (LU), Via Papa Giovanni XXIII in angolo con Via IV Novembre, la piena ed esclusiva proprietà di un'ampia area della superficie catastale pari a mq. 2.385, o quanti siano a corpo e non a misura, dalla forma pressochè regolare (rettangolare) e dalla giacitura in leggero declivio, attualmente in stato di abbandono e con un ampio scavo aperto, derivata dalla demolizione di un fabbricato preesistente già destinato a scuola media, nel vigente strumento urbanistico comunale, conseguente all'approvazione della III<sup>a</sup> Variante Manutentiva del Regolamento Urbanistico, ai sensi degli articoli 30 e 32 di cui alla Legge Regionale Toscana n. 65/2014, definitivamente approvata con deliberazioni del Consiglio Comunale in data 25 marzo 2024 n. 17 e in data 4 aprile 2024 n. 24 e con pubblicazione sul BURT n° 16 del 17 aprile 2024, compresa nell'UTOE 9 "Massarosa", Zona "BC - Aree residenziali di nuova costruzione con compensazioni convenzionate confermate", scheda norma 9.20 BC, la quale **attribuisce alla zona una vocazione edificabile a scopi residenziali, compatibilmente con i vincoli e limitazioni esistenti sull'area, per la realizzazione di quattro unità (qualora gli interventi a carattere residenziale vengano realizzati in conformità alle norme tecniche dell'edilizia residenziale pubblica e venga convenzionato con riferimento alle stesse il prezzo di vendita, il numero di alloggi definito dalla scheda norma non è prescrittivo ma può essere incrementato del 20% del numero di unità immobiliari previste), per una S.U.L. Massima di 360 mq., Superficie Fondiaria mq. 1.285, Superficie Minima per spazi pubblici mq. 1.150 di cui per parcheggi mq. 340 e verde mq. 810.**

L'intervento è subordinato all'approvazione di un Permesso di Costruire convenzionato nonchè alla:

- realizzazione delle reti di urbanizzazione primaria;
- cessione dell'area a parcheggio (PP);
- cessione dell'area a verde pubblico (F1).

#### ***Identificazione catastale:***

L'area in esame risulta censita al Catasto Fabbricati di Massarosa (LU) nel foglio di mappa 42,

mappale 1.805, subalterno 1, area urbana di mq. 2.385, esente da reddito.

### ***Provenienza***

La piena proprietà sul compendio immobiliare in esame è pervenuta alla società fallita da poteri del Comune di Massarosa per atto di trasferimento di beni immobili a titolo di parziale corrispettivo per l'esecuzione di opere edili realizzate nell'ambito di procedura amministrativa di "project financing" ai rogiti del Notaio Monaco Fabio di Viareggio (LU) del 17 settembre 2012, repertorio n° 48.675, trascritto a Lucca il 19 settembre 2012 al n° 8.979 di registro particolare.

### ***Esame delle planimetrie catastali e note sul catasto***

Trattandosi di un'area urbana derivata dalla demolizione di un preesistente edificio la stessa risulta identificata al Catasto Fabbricati di Massarosa (LU) esclusivamente mediante l'elaborato planimetrico del mappale 1.805 del foglio 42 (non è presente la planimetria catastale).

La mappa catastale nel formato "wegis" identifica il mappale 1.805 del foglio 42 del Catasto Terreni di Massarosa (LU) nello stato in cui si presenta ossia privo di manufatti.

Si sottolinea che il perito non ha proceduto ad effettuare verifiche specifiche atte ad accertare l'esatta rappresentazione delle linee di confine che identificano il mappale di interesse (1.805) sulla mappa catastale.

### ***Servitù attive e passive***

Nell'atto di compravendita ai rogiti del Notaio Sartini Arnaldo di Massarosa (LU) del 25 agosto 1958, repertorio n° 1.316, trascritto a Lucca il 12 settembre 1958 al n° 3.869 di registro particolare si legge che il signor *omissis* nato a *omissis* il *omissis*, il quale ebbe a cedere al Comune di Massarosa, anche in nome e per conto della madre usufruttuaria, la piena proprietà di un terreno edificabile rappresentato dalla porzione del mappale 164 del foglio 42, di mq. 908, precisava che : " [...] il suo terreno è gravato da un passaggio di acque a favore dei terreni soprastanti". Nel medesimo atto si rileva altresì che: "Il Comune di Massarosa concede inoltre al signor *omissis* il diritto di appoggio sul muro di recinzione posto a nord del terreno venduto e confinante con la restante proprietà del venditore".

Di dette circostanze non viene fatta menzione nell'atto di acquisto ai rogiti del Notaio Monaco del 17 settembre 2012, repertorio n° 48.675. A seguito del sopralluogo eseguito al terreno è stata rilevata la presenza, lungo il confine nord del mappale 1.805, di una condotta di acque di scarico con tombini, proveniente dagli insediamenti soprastanti, che lo percorre con andamento est-ovest; inoltre, in angolo nord-ovest del lotto, esterno alla recinzione, è presente un tubo di adduzione del gas metano che prosegue poi all'interno fino a innestarsi all'interno di un manufatto in cemento dotato di sportello.

Inoltre, si segnala che dalla lettura degli atti della causa RG n° 3.985/2019 citata nel proseguo, è emerso che sul terreno in esame risultavano anche servitù non apparenti, non dichiarate dall'Amministrazione Comunale nel contratto di cessione ai rogiti del Notaio Monaco del 17 settembre 2012, repertorio n° 48.675 più volte richiamato e riconducibili a linee ENEL e TELECOM interrato e fosse di scarico di acque bianche.

### ***Intestazione dei beni, stato dell'immobile e altre notizie***

Si invita a prendere visione del paragrafo denominato "Intestazione dei beni, stato dell'immobile e altre notizie" compreso tra pag. 9 e pag. 15 della perizia redatta dal Geom. Luca Turri.

### ***Vincoli***

Si invita a prendere visione del paragrafo denominato “Vincoli” compreso tra pag. 15 e pag. 17 della perizia redatta dal Geom. Luca Turri.

#### ***Situazione urbanistico-edilizia***

Si invita a prendere visione del paragrafo denominato “Situazione urbanistico-edilizia” compreso tra pag. 17 e pag. 22 della perizia redatta dal Geom. Luca Turri alla luce dell’approvazione della III<sup>a</sup> Variante Manutentiva del Regolamento Urbanistico con deliberazioni del Consiglio Comunale in data 25 marzo 2024 n. 17 e in data 4 aprile 2024 n. 24 che ha fatto decadere la Convenzione Urbanistica trascritta a Lucca il 19 settembre 2012 al n. 8.978 di registro particolare e successivo atto integrativo e modificativo, trascritto a Lucca il 9 agosto 2013 al n. 8.441 di registro particolare, rendendo così il lotto staggito a vocazione edificabile per scopi residenziali.

#### ***Stato di possesso dell’immobile***

L’area in esame, al momento del sopralluogo in stato di abbandono, racchiusa da una recinzione di cantiere, con presenza di una fitta vegetazione spontanea infestante, risultava nella disponibilità della Curatela Fallimentare.

**PREZZO BASE: € 210.000,00 (duecentodiecimila/00).**

**Offerta minima pari ad € 157.500,00 (centocinquantasettemilacinquecento/00).**

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

#### **MODALITA’ DI VENDITA**

La vendita sarà eseguita mediante procedura di vendita senza incanto in modalità sincrona mista. Tale forma di vendita prevede:

- che le offerte possano essere presentate sia in via analogica (formato cartaceo), sia in via telematica previo accesso sul portale del gestore della vendita telematica al sito [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it);
- che gli offerenti telematici, ovvero coloro che hanno presentato l’offerta con modalità telematiche, partecipino alle operazioni di vendita mediante la connessione al sito [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it), mentre gli offerenti analogici, ovvero coloro che hanno formulato l’offerta in formato cartaceo, partecipino comparando innanzi al Curatore nel luogo della vendita;
- che i rilanci possano essere effettuati nella medesima unità di tempo, sia in via telematica, sia comparando fisicamente innanzi al Curatore.

Ognuno, tranne il fallito, è ammesso a offrire per l’acquisto dell’immobile pignorato personalmente o a mezzo di avvocato munito di procura notarile anche a norma dell’articolo 579 ultimo comma c.p.c.

In caso di aggiudicazione per persona da nominare si applicherà l’art. 583 c.p.c., pertanto l’Avvocato dovrà dichiarare al Curatore nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l’offerta, depositando originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa.

#### **LE OFFERTE DI ACQUISTO PRESENTATE IN VIA ANALOGICA**

Le offerte d’acquisto analogiche dovranno essere consegnate (anche da persona diversa dall’offerente) in busta chiusa non recante alcuna scritta esterna presso lo studio del sottoscritto Curatore in Lucca, Via Mazzini n. 70, piano I, entro e non oltre le **ore 12:00 del**

## **giorno 10 febbraio 2025.**

Le offerte non saranno efficaci se pervenute oltre il termine sopra stabilito.

Dette offerte, corredate da marca da bollo da € 16,00, dovranno contenere:

- a) il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, la residenza, lo stato civile, ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta), la copia di valido documento d'identità (in caso di pluralità di persone offerenti, andranno inserite altrettante fotocopie). Nel caso di più soggetti, essi potranno predisporre una sola offerta d'acquisto, completa dei dati di tutti gli offerenti, e da essi sottoscritta. Qualora l'offerente sia coniugato in regime di comunione legale, dovranno essere indicati anche il nome, il cognome, il luogo e la data di nascita, il codice fiscale del coniuge. Qualora l'offerente sia un minore, e/o un interdetto, e/o un inabilitato, l'offerta dovrà essere sottoscritta da chi ne esercita la potestà, la tutela o la curatela e dovrà essere allegata una copia autentica del provvedimento giudiziale di autorizzazione all'acquisto. Qualora l'offerente sia una 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 nonché fornire prova della propria legittimazione ad agire in nome e per conto della società medesima, allegando all'offerta una certificazione camerale aggiornata;
  - b) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta, da esprimersi anche con la semplice indicazione del numero di esecuzione e del lotto prescelto per l'offerta, così come indicato nel presente avviso di vendita;
  - c) la dichiarazione di residenza o elezione del domicilio nel comune di Lucca, in mancanza della quale le eventuali comunicazioni saranno effettuate presso la Cancelleria del Tribunale di Lucca;
  - d) l'indicazione del prezzo offerto per l'acquisto del bene, che, ai sensi dell'art. 571 comma II c.p.c., non potrà essere inferiore al 75% di quello determinato nel presente avviso di vendita a pena di inefficacia dell'offerta;
  - e) un assegno circolare non trasferibile intestato a "Fallimento Massarosa Project in liquidazione", a titolo di cauzione, per un importo non inferiore al 10% della somma offerta. L'offerta non sarà efficace se non corredata dalla cauzione;
  - f) l'espressa dichiarazione di avere preso visione della perizia di stima e del presente avviso di vendita, documenti visionabili anche sui siti internet: [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), [www.ivglucca.com](http://www.ivglucca.com), [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it), [www.entitribunali.it](http://www.entitribunali.it), [www.tribunalelucca.net](http://www.tribunalelucca.net), nonché sul portale delle vendite pubbliche;
  - g) 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;
  - h) l'indicazione, qualora l'offerente intenda avvalersene e ne possenga i requisiti, di regimi fiscali agevolati per la tassazione del decreto di trasferimento;
  - i) il nome del Curatore ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. e la data fissata per l'esame delle offerte.
- L'offerta d'acquisto, una volta presentata, è irrevocabile ai sensi dell'art. 571, 3° comma c.p.c. A coloro che al termine della gara non risulteranno aggiudicatari saranno restituiti gli assegni circolari consegnati a titolo di cauzione.

## **LE OFFERTE DI ACQUISTO PRESENTATE IN VIA TELEMATICA**

È possibile partecipare alla vendita in modalità telematica. In tal caso le offerte devono essere

presentate mediante il Portale delle Vendite Pubbliche gestito dal Ministero della Giustizia all'indirizzo <https://pvp.giustizia.it>, oppure, in alternativa, mediante il portale del gestore della vendita telematica tramite l'apposita funzione "partecipa" presente all'interno dell'annuncio pubblicato sul sito [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it).

Le offerte telematiche dovranno essere presentate entro e non oltre **le ore 12:00 del giorno 10 febbraio 2025**. Le offerte presentate successivamente a detto termine non saranno valide.

Le offerte dovranno contenere:

- a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA; quando l'offerta è formulata da più soggetti, alla stessa dovrà essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata utilizzata per l'invio dell'offerta telematica. La procura deve essere redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata da notaio e può essere allegata anche in copia per immagine;
- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- e) la descrizione del bene;
- f) l'indicazione del referente della procedura;
- g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento, salvo che si tratti di domanda di partecipazione all'incanto;
- i) l'importo versato a titolo di cauzione pari al 10% del prezzo offerto, da eseguirsi tramite bonifico bancario da accreditare sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva avente il seguente numero IBAN: IT41X0538713702000048002546, con causale "Versamento cauzione per offerta di acquisto lotto unico";
- j) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- k) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- l) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni. Difatti l'offerta dovrà essere trasmessa, unitamente alla documentazione allegata, mediante un indirizzo di posta elettronica certificata dal Ministero della Giustizia utilizzando la "casella posta elettronica certificata per vendita telematica" appositamente rilasciata da un gestore PEC, o, in alternativa, mediante una casella di posta elettronica certificata priva dei citati requisiti purché l'offerta sia firmata digitalmente prima che sia criptata;
- m) 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'offerente deve inoltre procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica. Il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale per la presentazione dell'offerta telematica" presente sul modulo web "Offerta telematica" del Ministero della Giustizia scaricabile [http://pst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents/PagTel\\_Vademecum\\_bollo\\_digitale\\_WISP\\_v1.pdf](http://pst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents/PagTel_Vademecum_bollo_digitale_WISP_v1.pdf) al link [http://pst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents/PagTel\\_Vademecum\\_bollo\\_digitale\\_WISP\\_v1.pdf](http://pst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents/PagTel_Vademecum_bollo_digitale_WISP_v1.pdf). La ricevuta attestante il pagamento del bollo virtuale deve essere allegata all'offerta telematica. In caso di mancato versamento il Curatore è tenuto a segnalare la circostanza alla

Cancelleria per consentire il recupero.

L'offerta dovrà contenere la prova del versamento della cauzione con bonifico avente data valuta non successiva al giorno ultimo utile per la presentazione delle offerte.

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.

L'offerta d'acquisto, una volta presentata, è irrevocabile ai sensi dell'art. 571, 3° comma c.p.c.

A coloro che al termine della gara non risulteranno aggiudicatari saranno restituiti gli importi bonificati al netto di eventuali oneri bancari.

Per ricevere assistenza l'offerente può contattare il call center al numero 848780013.

### **ESAME DELLE OFFERTE E SVOLGIMENTO DELL'EVENTUALE GARA**

L'esame delle offerte e l'eventuale gara tra gli offerenti, ai sensi degli art. 572 e 573 c.p.c., saranno effettuate presso gli uffici dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Lucca (I.V.G.) siti in Lucca, Viale San Concordio n. 996/B, **il giorno 11 febbraio 2025 alle ore 09:30.**

Coloro che hanno formulato l'offerta in formato cartaceo compariranno innanzi al Curatore nel luogo fisico in cui si svolge la vendita. L'offerente è tenuto a presentarsi personalmente nel luogo della vendita, altrimenti, ricorrendone i presupposti, il bene gli sarà comunque aggiudicato. Le buste presentate in forma cartacea saranno aperte dal sottoscritto Curatore e le relative offerte saranno inserite nel portale, rendendole così visibili pure a coloro che partecipano alla vendita con modalità telematiche. Gli offerenti che hanno trasmesso l'offerta in via telematica partecipano alla gara collegandosi al portale [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it) seguendo le indicazioni riportate nel "manuale utente" disponibile all'interno del portale stesso. Almeno 30 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 portale con l'indicazione delle credenziali per l'accesso. L'offerente telematico è tenuto a connettersi al portale del gestore della vendita, altrimenti, ricorrendone i presupposti, il bene gli sarà comunque aggiudicato. Le buste presentate telematicamente saranno aperte dal Curatore attraverso il portale rendendole così note agli offerenti presenti dinnanzi allo stesso.

#### ***In caso di offerta unica***

In caso di una sola offerta, se sarà uguale o superiore al prezzo base dell'immobile, la stessa sarà senz'altro accolta; se, viceversa, sarà inferiore a tale valore in misura non superiore ad un quarto del prezzo base, non si potrà far luogo alla vendita se il curatore riterrà che vi possa essere seria possibilità di migliore il prezzo con una nuova vendita.

#### ***In caso di pluralità di offerte***

In caso di più offerte valide, si procederà con la gara che si svolgerà con la modalità sincrona mista partendo dall'offerta più alta ed in tal caso l'aumento minimo è fissato in calce ad ogni singolo lotto.

I rilanci effettuati dai partecipanti presenti dinnanzi al Curatore saranno riportati nel portale a cura del Curatore stesso così da renderli visibili a coloro che partecipano alla gara telematicamente. I rilanci effettuati dai partecipanti con modalità telematiche saranno resi visibili ai partecipanti presenti innanzi al Curatore tramite il portale.

La gara sarà considerata conclusa una volta trascorso il tempo massimo di **un minuto** senza che vi siano offerte migliorative rispetto all'ultima offerta valida.

Se la gara non può aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, potrà essere disposta la

vendita a favore del soggetto che ha presentato l'offerta con prezzo di acquisto più alto; mentre nel caso di più offerte del medesimo importo, sarà prescelta l'offerta che prevede il versamento del saldo nel più breve tempo possibile, ovvero, in subordine, quella cui sia allegata la cauzione di maggiore entità.

In caso di più offerte di pari importo, che prevedono il versamento del saldo prezzo nel medesimo termine e che sono egualmente garantite, il bene sarà aggiudicato all'offerente che abbia depositato l'offerta in data e ora anteriore.

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 sia inferiore al prezzo base il bene è aggiudicato al miglior offerente.

### **ULTERIORI PRESCRIZIONI**

Alle vendite in oggetto si applicano le disposizioni specifiche della Legge Fallimentare con particolare riferimento a quanto disposto dall'art. 107 co. 4 L.F., pertanto il curatore potrà sospendere la vendita ove pervengano, entro 10 giorni dall'aggiudicazione provvisoria in sede di asta, una o più offerte irrevocabili d'acquisto migliorative per un importo non inferiore al dieci per cento del prezzo di aggiudicazione e corredate da una cauzione pari almeno al 30% delle offerte migliorative. Nei 30 giorni successivi al ricevimento dell'eventuali offerte migliorative, il curatore convocherà l'aggiudicatario provvisorio ed i nuovi offerenti al fine di effettuare una nuova gara per l'aggiudicazione definitiva.

**L'aggiudicatario del bene dovrà provvedere al pagamento del saldo prezzo comprensivo dell'imposte dovute per legge, detratta la cauzione già versata, entro il termine perentorio di giorni 120 (centoventi) dall'aggiudicazione oppure nel minor termine indicato dall'aggiudicatario nell'offerta di acquisto.** L'adempimento dovrà effettuarsi mediante bonifico da accreditare sul conto corrente intestato alla procedura aperto presso BPER Banca S.p.A., sede di Lucca, Piazza San Martino n. 4, esibendo prova dell'avvenuto versamento oppure tramite consegna al sottoscritto Curatore di un assegno Circolare NON TRASFERIBILE intestato a "Fallimento Massarosa Project in liquidazione".

In caso di mancato versamento del saldo prezzo nei termini stabiliti, si procederà ai sensi dell'art. 587 c.p.c. per la decadenza dell'aggiudicatario e la conseguente perdita della cauzione a titolo di multa.

L'aggiudicatario entro il **termine perentorio di giorni 120 (centoventi) dall'aggiudicazione, oppure nel minor termine indicato dall'aggiudicatario nell'offerta di acquisto,** dovrà altresì provvedere al pagamento di tutte le imposte dovute, spese di trascrizione, diritti di cancelleria e marche e quant'altro necessario per l'emissione, registrazione e trascrizione del Decreto di Trasferimento e relative volture catastali, mediante versamento della somma complessivamente dovuta sul conto corrente intestato alla procedura aperto presso BPER Banca S.p.A.

La vendita sarà compiuta nello stato di fatto e di diritto in cui si trova il bene, compresi gli impianti, anche in relazione alla Legge n. 47/1985 e sue successive modificazioni e integrazioni nonché al D.P.R. 380/01, a corpo e non a misura, con tutte le eventuali pertinenze, accessori, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, apparenti e non.

La vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né

potrà essere revocata per alcun motivo. L'aggiudicatario definitivo potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli articoli 40, comma sesto, della legge 47/85 e 46 comma quinto del D.P.R. 380/2001, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dal decreto di trasferimento.

Conseguentemente l'eventuale esistenza di vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere (ivi compresi quelli urbanistici, ovvero quelli condominiali per l'anno corrente e per quello precedente la vendita), per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti o non presenti nella perizia di stima, non potranno dare luogo a nessun risarcimento, indennità e/o riduzione del prezzo, essendosi tenuto conto di tale alea nella determinazione del valore dei beni. **In ogni caso, la regolarizzazione urbanistica del fabbricato oggetto di vendita, sia mediante sanatoria edilizia (ove possibile) sia mediante rimozione dell'abuso, sarà onere dell'aggiudicatario che dovrà provvedere a totale propria cura e spese, compresa la rimessa in pristino dei locali.**

La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali. Alla vendita forzata non si applicano le disposizioni previste dall'art.6 del d.lgs.122/2005 in materia di attestazione di prestazione energetica per gli atti di trasferimento volontari e che, pertanto, eventuali indicazioni sul punto contenute nella relazione di stima dell'esperto hanno valore puramente indicativo.

L'espletamento delle formalità di cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e sequestri nonché delle iscrizioni ipotecarie conseguenti al Decreto di Trasferimento pronunciato dal Giudice Delegato, avverrà a cura e spese della procedura.

L'immobile aggiudicato, se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, sarà liberato a cura e spese del custode.

Ogni onere e/o spesa e/o imposta di qualunque genere, conseguenti la vendita sarà a carico dell'aggiudicatario. Per quanto qui non previsto, si applicheranno le vigenti disposizioni di Legge.

La descrizione dell'immobile in vendita è effettuata sulla base della relazione tecnica del 29 luglio 2024 redatta dal perito Geom. Luca Turri e dei suoi allegati.

La partecipazione degli offerenti implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nella predetta relazione e nei suoi allegati.

Si informa che i soggetti interessati a visitare i beni in vendita potranno farlo concordandone tempi e modi inoltrando la richiesta attraverso il portale delle vendite pubbliche o all'indirizzo mail [marcoterigi@studioterigirossi.it](mailto:marcoterigi@studioterigirossi.it), oppure previo appuntamento da concordarsi telefonicamente al n. 0583/1800103.

Maggiori informazioni potranno essere assunte gratuitamente dai siti [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), [www.ivglucca.com](http://www.ivglucca.com), [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it), [www.entitribunali.it](http://www.entitribunali.it), [www.tribunalelucca.net](http://www.tribunalelucca.net), <https://pvp.giustizia.it>, compresa l'intera ordinanza di vendita e la perizia di stima dell'immobile, indicando il Tribunale competente (Lucca) ed il numero della procedura fallimentare (43/2020).

Lucca, lì 26 novembre 2024

Il Curatore  
Dott. Marco Terigi