

TRIBUNALE DI LUCCA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

**AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE DELEGATA A PROFESSIONISTA NELLA
PROCEDURA N. 259/2022 - PRIMO TENTATIVO**

La professionista delegata Dott.ssa Silvia Salvadori, con studio in Viareggio, Via San Martino n.330,

- vista l'ordinanza di delega del Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Antonia Libera Oliva in data 9 maggio 2024;
- visti gli artt. 591 bis e 570 C.P.C.;

AVVISA

che il giorno **25 marzo 2025 alle ore 10.00** presso gli uffici dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Lucca (I.V.G.) sito in Lucca, Viale S. Concordio, n. 996/B, si procederà alla

VENDITA SENZA INCANTO

Con gara sincrona mista del bene immobile in appresso specificato, nelle condizioni di fatto e di diritto in cui si trova, anche in relazione alla Legge n. 47/1985 e sue successive modificazioni e integrazioni, al DPR 380/2001 oltre a quanto disposto dall'art. 2922 C.C.:

LOTTO UNICO

Descrizione del bene:

Rustico sito in Pietrasanta Via Cerro Grosso 20, frazione Loc. Col di Pione, quartiere Strettoia, della superficie commerciale di **239,72** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***) DATO OSCURATO (***)

Fabbricato ad uso di civile abitazione su due piani. Al piano terra è presente una cucina, vano ad uso soggiorno ed un disimpegno dal quale si accede ad un locale ad uso cantina. Con altro accesso esterno e non direttamente comunicanti con l'abitazione ma in aderenza alla stessa vi sono altri due locali ad uso cantina, un piccolo w.c, un forno a legna, piccolo ripostiglio ed una tettoia. Al piano primo tre camere di cui una provvista di piccolo terrazzo e bagno ed una di passaggio, disimpegno ed altro ampio bagno recentemente ristrutturato. E' presente inoltre ampia terrazza provvista di ripostiglio a cui si accede da scala esterna. A corredo poco distante è presente un manufatto ad uso ripostiglio ed alcuni appezzamenti di terreno contigui che circondano la casa per complessivi mq. 3307 catastali. Il fabbricato, che necessita di interventi di manutenzione, è realizzato in muratura portante mista di pietra e mattoni, con solaio interpiano e del tetto in travi e travicelli di legno e mezzane. Internamente al piano terra vi è una pavimentazione in cotto di tipo commerciale mentre al piano primo in parte in graniglia ed in parte in mezzane tipiche di cotto, il tutto di vecchia

realizzazione. Intonaci di tipo civile ed infissi in legno. La rampa di scale per accedere al piano primo in pietra di Cardoso. Impianto di riscaldamento con caldaia di tipo standard ed elementi radianti a parete il cui funzionamento è garantito dalla presenza di un serbatoio a gas Gpl. Impianto elettrico di vecchia realizzazione. Esternamente rifinito con intonaco rustico tinteggiato ed elementi oscuranti alle finestre in legno. Sui terreni circostanti con andamento a piane sono presenti alcuni manufatti posticci non autorizzati che dovranno essere demoliti.

Si specifica che la strada di accesso carrabile insiste sulla particella censita nel foglio 49 mappale 285 e prosegue sul mappale 693, entrambe oggetto della procedura esecutiva e solo nella parte finale, in prossimità del confine con una “mulattiera”, insiste su piccola porzione della particella 284, di proprietà di terzi.

Si mette in evidenza che nella Particella 285 Foglio 49 fanno parte anche diritti di comproprietà relativi a porzioni del fabbricato quali: uso forno del pane, resedio e latrina annessi al confinante fabbricato, di proprietà della parte acquirente (*DATO OSCURATO* - *DATO OSCURATO*), distinto al N.C.E.U. con il mappale 286 del foglio 49, nonché sulla cisterna per acqua ivi posta, diritti tutti nascenti dall'atto di cessione di diritti e divisione a rogito Notaio Guidugli in data 9 luglio 1950 repertorio n.22584, registrato a Pietrasanta il 29 luglio 1950 al n.45.

Il tutto come meglio specificato nella perizia di stima redatta dal Geom. Alessandro Roberti in data 30/03/2024 e successiva integrazione del 05/11/2024 a cui si rimanda integralmente.

Referenze catastali e confini:

- foglio 49 particella 286 sub. 6 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/3, classe 1, consistenza 8 vani, rendita 330,53 Euro, indirizzo catastale: Via col di Pione, snc, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Fusione dei subalterni 2 -3 - 4 Coerenze: A nord mappali 285 e 693, ad est strada vicinale, a sud mappali 695 e 696, ad ovest mappale 286 sub. 1, salvo se altri.

Risultano compresi i diritti sul mappale 286 sub. 5 (BCNC);

- foglio 49 particella 286 sub. 1 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/2, classe 1, consistenza 32 mq, rendita 66,11 Euro, indirizzo catastale: Via Col di Pione n° 9, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***.

Coerenze: A nord- ovest mappale 285 e 693, ad est mappale 286 sub. 6, a sud 695, salvo se altri.

Risultano compresi i diritti sul mappale 286 sub. 5 (BCNC);

- foglio 49 particella 285 (catasto terreni), qualità/classe vigneto 02, superficie 1140, reddito agrario 5,59 €, reddito dominicale 9,13 €, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***.

Coerenze: A nord mappale 284, ad est 693 e 289, a sud 694, ad ovest 280 e 974, salvo se altri;

- foglio 49 particella 693 (catasto terreni), qualità/classe vigneto 02, superficie 740, reddito agrario 3,63 €, reddito dominicale 5,92 €, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***.

Coerenze: A nord mappale 282, ad est strada vicinale, a sud mappale 286 e 694, ad ovest mappale 285, salvo se altri;

- foglio 49 particella 694 (catasto terreni), qualità/classe vigneto 02, superficie 610, reddito agrario 2,99 €, reddito dominicale 4,88 €, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***.

Coerenze: A nord mappale 285, ad est 286 e 695, a sud 1126, ad ovest 280, salvo se altri;

- foglio 49 particella 695 (catasto terreni), qualità/classe vigneto 02, superficie 130, reddito agrario 0,64 €, reddito dominicale 1,04 €, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***.

Coerenze: A nord mappale 286, ad est 696, a sud 954, ad ovest 694, salvo se altri;

- foglio 49 particella 696 (catasto terreni), qualità/classe vigneto 02, superficie 430, reddito agrario 2,11 €, reddito dominicale 3,44 €, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***.

Coerenze: A Nord mappale 286, ad est strada vicinale, a sud mappale 953, ad ovest 695, salvo se altri;

- foglio 49 particella 974 (catasto terreni), qualità/classe vigneto 02, superficie 257, reddito agrario 1,26 €, reddito dominicale 2,06 €, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***.

Coerenze: A nord mappale 172, ad est 285, a sud 280, ad ovest 279 3 672, salvo se altri.

Attuale proprietario:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Donazione (dal 28/01/2010), con atto stipulato il 28/01/2010 a firma di Notaio Bianchi ai nn. 123116/13297 di repertorio, trascritto il 04/02/2010 a Pisa ai nn. 1207.

Il titolo è riferito solamente a Pietrasanta - NCT - Foglio 49 Mappali 974, 285, 693, 694, 695 e 696. Si mette in evidenza, pertanto, che i beni identificati al Foglio 49 Mappali 285, 693, 694, 695, 696 e 974 sono di provenienza donativa.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Compravendita (dal 28/10/2010), con atto stipulato il 28/01/2010 a firma di Notaio Bianchi ai nn. 123116/13297 di repertorio, trascritto il 04/02/2010 a Pisa ai nn. 1208.

Il titolo è riferito solamente a Pietrasanta - Foglio 49 Mappale 286 sub. 1, Mappale 286 sub. 6 e mappale 286 sub. 5 (Bcnc).

Provenienza:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Compravendita (dal 02/06/1981 fino al 28/01/2010), con atto stipulato il 02/06/1981 a firma di Notaio Torrisi ai nn. 66469 di repertorio, trascritto il 11/06/1981 a Pisa ai nn. 5206.

Il titolo è riferito solamente a Pietrasanta - NCEU Foglio 49 ex Mappale 286 sub. 2, ex mappale 286 sub. 3 ed ex Mappale 286 sub. 4 ora riuniti nel mappale 286 sub. 6 ed all' NCT Foglio 49 Mappale 693, Mappale 695 e Mappale 696.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Compravendita (dal 14/02/1990 fino al 28/01/2010), con atto stipulato il 14/02/1990 a firma di Notaio Torrisi ai nn. 84434/7931 di repertorio, trascritto il 05/03/1990 a Pisa ai nn. 2311.

Il titolo è riferito solamente a Pietrasanta - NCT - Foglio 49 Mappale 285.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Compravendita (dal 31/07/1991 fino al 28/01/2010), con atto stipulato il 31/07/1991 a firma di Notaio Torrisi ai nn. 90194/8598 di repertorio, trascritto il 05/08/1991 a Pisa ai nn. 6970.

Il titolo è riferito solamente a Pietrasanta - NCEU - Foglio 49 Mappale 286. sub. 1 ed all' NCT Foglio 49 Mappale 694.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Compravendita (dal 07/11/1997 fino al 28/01/2010), con atto stipulato il 07/11/1997 a firma di Notaio Torrisi ai nn. 110026/10669 di repertorio, trascritto il 14/11/1997 a Pisa ai nn.10016.

Il titolo è riferito solamente a Pietrasanta - NCT - Foglio 49 Mappale 974.

Situazione edilizia e urbanistica:

Pratiche edilizie:

Concessione Edilizia in Sanatoria **N. 356/S - 1994**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ampliamento di fabbricato di civile abitazione monofamiliare mediante la realizzazione al piano terra di un vano ad uso cantina e al piano primo di n° 2 servizi igienici, n° 1 ripostiglio e ampliamento del terrazzo, presentata il 21/11/1985 con il n. 324 di protocollo, rilasciata il 17/05/1994 con il n. 356 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata.**

Situazione urbanistica

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Delibera C.C. n° 31 del 14/07/2014, l'immobile ricade in zona Il paesaggio Collinare. Parte Le aree agricole con coltivazioni e sistemazioni tradizionali (Art. 14 comma 6) e Parte Le infrastrutture per la mobilità e le relative fasce di rispetto (Art, 22). Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 14 comma 6 e Art. 22. Il titolo è riferito solamente al Mappale 974.

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Delibera C.C. n° 31 del 14/07/2014, l'immobile ricade in zona Il paesaggio Collinare. Parte Le aree agricole con coltivazioni e sistemazioni tradizionali (Art. 14 comma 6). Norme tecniche di attuazione ed indici: Art, 14 comma 6. Il titolo è riferito solamente al Mappali 285, 286,693, 694, 695 e 696.

Piano operativo adottato, in forza di delibera Delibera C.C. n° 78 del 13/12/2021, l'immobile ricade in zona Territorio Rurale - Zone E2 - parti del Territorio rurale caratterizzante in prevalenza dal morfotipo collinare a oliveto e vigneto (DT_02b art. 23 e DT_02a srt. 6.2); parte Infrastrutture esistenti (DT_02b art. 16). Norme tecniche di attuazione ed indici: DT_02b art. 23 e DT_02a srt. 6.2; parte Infrastrutture esistenti DT_02b art. 16. Il titolo è riferito solamente al Mappale 285.

Piano operativo adottato, in forza di delibera Delibera C.C. n° 78 del 13/12/2021, l'immobile ricade in zona Territorio Rurale - Zone E2 - parti del Territorio rurale caratterizzante in prevalenza dal morfotipo collinare a oliveto e vigneto (DT_02b art. 23 e DT_02a art. 6.2). Norme tecniche di attuazione ed indici: DT_02b art. 23 e DT_02a art. 6.2. Il titolo è riferito solamente al Mappali 286, 694 e 695.

Piano operativo adottato, in forza di delibera Delibera C.C. n° 78 del 13/12/2021, l'immobile ricade in zona Territorio Rurale - Zone E2 - parti del Territorio rurale caratterizzante in prevalenza dal morfotipo collinare a oliveto e vigneto (DT_02b art. 23 e DT_02a srt. 6.2); parte Infrastrutture esistenti (DT_02b art. 16). Norme tecniche di attuazione ed indici: DT_02b art. 23 e DT_02a srt. 6.2); parte Infrastrutture esistenti DT_02b art. 16. Il titolo è riferito solamente al Mappale 693.

Piano operativo adottato, in forza di delibera Delibera C.C. n° 78 del 13/12/2021, l'immobile ricade in zona Territorio Rurale - Zone E2 - parti del Territorio rurale caratterizzante in prevalenza dal morfotipo collinare a oliveto e vigneto (DT_02b art. 23 e DT_02a art. 6.2). Norme tecniche di attuazione ed indici: DT_02b art. 23 e DT_02a art. 6.2. Il titolo è riferito solamente al Mappale 696 e 974.

Giudizi di conformità

Il fabbricato originario, in base alle planimetrie del Catasto Fabbricati del 1954 risultava costituito da più unità immobiliari ad uso abitazione (mappale 286 sub. 2 – 3 e 4. Successivamente, in seguito all'atto di compravendita del 1981 le tre unità immobiliari vennero acquistate da un'unica proprietà. In data 21/11/1985 al n° 324 venne presentata domanda di condono edilizio a cui è seguita Concessione Edilizia in Sanatoria n° 356/S del 17/05/1994 con la quale venivano sanate alcune difformità edilizie consistenti in, si cita testualmente: *Ampliamento di fabbricato di civile abitazione monofamiliare mediante la realizzazione al piano terra di un vano ad uso cantina e al piano primo di n° 2 servizi igienici, n° 1 ripostiglio e ampliamento del terrazzo*. Nella relazione allegata alla domanda di sanatoria edilizia vennero inoltre indicate altre difformità interne, quali realizzazione di pareti divisorie e porte, demolizione di porzioni di pareti, ma non venne espressamente esplicitata la fusione delle tre unità immobiliari così come censite al catasto fabbricati. Confrontando poi le predette planimetrie con lo stato rappresentato nell'elaborato grafico del condono e con quanto descritto nella predetta relazione, non sono state indicate altre modifiche quali: 1) piccole differenze delle altezze interne 2) la demolizione di porzione di parete portante interposta tra i due vani che compongono il soggiorno 3) la chiusura di una porta finestra nella camera al piano primo lato nord-ovest. Tali mancanze non sono da ritenersi pregiudizievoli, considerato tra l'altro che il fabbricato non risulta sottoposto a vincolo paesaggistico-ambientale ma solo a quello idrogeologico. Eventualmente, se ritenuto necessario potrà essere richiesta rettifica della Concessione Edilizia in Sanatoria. Dall'esame della documentazione fotografica allegata alla Domanda di Condono sembrerebbe che la terrazza, successivamente alla data della ripresa fotografica sia stata modificata a seguito di realizzazione di parapetto lato est e posa in opera di una pavimentazione. Per tali opere risulterà necessario procedere alla loro regolarizzazione mediante presentazione di Scia/Pdc in sanatoria. E' presente inoltre un pergolato in legno nella resede più adiacente al fabbricato, anche questo non autorizzato ma sanabile. Nei terreni circostanti il fabbricato posti a corredo dell'abitazione e sulla terrazza sono stati rinvenuti inoltre alcuni manufatti precari, realizzati senza le necessarie autorizzazioni, che per tipologia e materiali sono da ritenersi non sanabili e quindi dovranno essere demoliti. Non risulta inoltre presente l'autorizzazione per il serbatoio di gas Gpl e per lo smaltimento e depurazione delle acque reflue, e riguardo a questo ultimo in sede di sopralluogo non è stato possibile verificare come ciò avvenga. Presumibilmente l'impianto esistente non risulterà a norma con la legislazione vigente e sarà necessario provvedere alla sua regolarizzazione.

Una valutazione specifica è necessaria per quanto riguarda il manufatto ad un solo piano realizzato in adiacenza alla tettoia ed al forno che non risulta neanche accatastato al Catasto Terreni né al Catasto Fabbricati e che dovrebbe insistere in maggior misura sulla particella 285 e forse su piccola

porzione della particella 286. L'appezzamento di terreno con il sovrastante fabbricato venne acquistato dai genitori della parte esecutata con atto di compravendita ai rogiti del Notaio Torrasi del 14 febbraio 1990 rep. 84434/7931 e nello stesso venne descritto che sovrastante il terreno insisteva la costruzione. La parte venditrice dichiarò inoltre che la sua realizzazione è antecedente al 01 settembre 1967, ma non risultano indicati gli estremi di nessuna Licenza o Concessione Edilizia oppure di Domande di Sanatoria. Da una verifica con le ortofoto storiche della Regione Toscana la sua realizzazione ante 1967 risulterebbe verificata. Tale situazione quindi risulta essere particolarmente delicata e soggetta ad interpretazioni per quanto concerne la conformità edilizia. Al riguardo si evidenzia che il Comune di Pietrasanta ha provveduto con il precedente dirigente a predisporre una specifica relazione che analizza il periodo temporale che va dal 31 Ottobre 1941 al 01 Settembre 1967, entro il quale era necessario richiedere la licenza edilizia per effettuare i lavori all'interno dei centri abitati. Si precisa che in tale perimetrazione l'unità immobiliare non risulta negli anni mai inserita all'interno dei centri abitati. Nelle conclusioni finali viene testualmente indicato:

1) Considerando il PERIMETRO DEL CENTRO ABITATO AL 31 DICEMBRE 1954 dovremo ritenere che gli edifici realizzati ex-novo, ampliati e/o modificati dopo detta data e fino al 1965, posti all'esterno di questo perimetro, sono a tutti gli effetti legittimi anche se realizzati in assenza di licenza edilizia in quanto non prevista per norma di legge vigente all'epoca degli interventi.

2) Considerando il PERIMETRO DEL CENTRO ABITATO AL 31 DICEMBRE 1965 dovremo ritenere che gli edifici realizzati ex-novo, ampliati e/o modificati dopo detta data e fino al 31 agosto 1967 posti all'esterno di questo perimetro, sono a tutti gli effetti legittimi anche se realizzati in assenza di licenza edilizia in quanto non prevista per norma di legge vigente all'epoca degli interventi.

Sostanzialmente quindi in base a tale relazione, visto e considerato che mai il fabbricato è stato inserito all'interno di un perimetro che delimitava i centri abitati, sembrerebbe che per il Comune tale manufatto sia da ritenersi legittimo anche se realizzato in assenza di qualsiasi titolo edilizio.

Quanto sopra specificato, considerata anche la particolarità della situazione è da considerarsi puramente indicativo.

Riguardo invece alla conformità urbanistica si evidenzia che nel certificato di destinazione urbanistica è riportato che, in base al Regolamento Urbanistico Vigente, porzione della particella 974 è inserita all'interno delle "infrastrutture per la mobilità e le relative fasce di rispetto – Strade, Piazze e percorsi urbani (art. 22), mentre secondo il Piano Operativo Adottato che porzione delle particelle 285 e 693 sono all'interno di "Infrastrutture esistenti ". Presumibilmente tale destinazione

è conseguenza della presenza della strada denominata Via del Cerro Rosso, che garantisce l'accesso carrabile alla proprietà. Tale viabilità, costituita da strada asfaltata e realizzata da svariati anni, non risulta graficamente rappresentata nelle mappe catastali e quindi risulta impossibile specificare se insista effettivamente su porzione delle predette particelle ed in che misura. Anche la cartografia del Regolamento Urbanistico e del Piano Operativo adottato non risultano di aiuto. Tale accertamento sarebbe possibile solo ed esclusivamente attraverso una riconfinazione strumentale. Non è stato possibile inoltre stabilire se la sua realizzazione sia stata effettuata dal Comune di Pietrasanta ed in tal caso quale procedura è stata attuata circa l'occupazione dei terreni ed il suo eventuale esproprio, oppure da privati. Da una ricerca ipo-catastale non risultano presenti decreti di esproprio

Conformità edilizia:

Criticità ALTA:

In merito alle difformità riscontrate si richiama quanto dettagliatamente specificato al punto precedente. Le difformità qui indicate sono quelle ritenute non sanabili e riferite ai manufatti precari che dovranno essere demoliti. (normativa di riferimento: Dpr 380/01 e Leggi Regionali)

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione: demolizione manufatti precari e smaltimento materiali di risulta: €5.000,00.

Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 mesi

Criticità MEDIA

In merito alle difformità riscontrate vedasi quanto dettagliatamente specificato in precedenza. Le difformità qui indicate sono riferite alle difformità ritenute sanabili e riguardanti la terrazza (normativa di riferimento: Dpr 380/01 e Leggi Regionali)

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Costi di regolarizzazione: presentazione Scia/Pdc in sanatoria e sanzioni: €6.000,00.

Tempi necessari per la regolarizzazione: 6 mesi.

Conformità Catastale

Criticità BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: non risulta accatastato il manufatto costruito ante 1967. Dovrà essere presentato tipo mappale strumentale e relativa pratica Docfa. Il subalterno 5 che identifica la resede e quello che originariamente era una comunanza tra le varie unità immobiliari (forno, w,c, esterno) dovrà essere accatastato.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione: tipo mappale strumentale e pratica Docfa: €2.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 mesi

Conformità Urbanistica

Criticità MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: In base alle risultanze del certificato di destinazione urbanistica emerge che parte dei mappali 974 e 285 risulterebbero insistere all'interno delle "infrastrutture per la mobilità e le relative fasce di rispetto" oppure "infrastrutture esistenti". Molto probabilmente si riferisce alla strada denominata Via Cerro Grosso che garantisce l'accesso carrabile all'inizio della proprietà ma che non risulta rappresentata nelle mappe catastali. Non è possibile stabilire, se non attraverso una riconfinazione strumentale, se effettivamente tale strada insiste anche su parte delle particelle oggetto esecuzione. Trattandosi di una strada di vecchia realizzazione non è dato sapere quale procedura è stata adottata da parte del Comune riguardo all'eventuale occupazione ed esproprio.

Tempi necessari per la regolarizzazione: Non determinabili

Conformità titolarità/corrispondenza atti

L'immobile risulta **conforme**.

Situazione locativa:

Alla data di redazione del presente avviso l'immobile risulta libero a seguito di esecuzione da parte del Custode dell'ordine di liberazione emesso dal Giudice dell'Esecuzione in data 24 maggio 2024.

Oneri condominiali

Non vi è condominio.

Condizioni della vendita:

PREZZO BASE € 270.000,00 (duecentosettantamila/00) In caso di gara tra gli offerenti ex art.573 C.P.C. le offerte in aumento non potranno essere **inferiori a € 2.000,00 (duemila/00)** sull'offerta più alta.

OFFERTA MINIMA ex art. 571 C.P.C. € 202.500,00 (duecentoduemilacinquecento/00)

DEPOSITO CAUZIONALE: pari al 10% del prezzo offerto.

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 nella tradizionale forma cartacea o analogica, sia telematicamente previo accesso sul portale del gestore della vendita telematica Aste Giudiziarie Inlinea Spa, al sito www.astetelematiche.it;
- che gli offerenti telematici, ovvero coloro che hanno presentato l'offerta con le modalità telematiche, partecipino alle operazioni di vendita mediante la connessione al sito

www.astetelematiche.it, mentre gli offerenti tradizionali, ovvero coloro che hanno formulato l'offerta cartacea, partecipino comparando innanzi alla delegata nel luogo di vendita;

- che i rilanci possano essere effettuati nella medesima unità di tempo sia in via telematica sia comparando fisicamente innanzi alla delegata.

Alla vendita può partecipare chiunque, tranne il debitore.

Le offerte di acquisto dovranno essere presentate personalmente o a mezzo mandatario munito di procura speciale anche ai sensi dell'art. 579 c.p.c. I procuratori legali, sempre ex art. 579 C.P.C., possono fare offerte per persone da nominare e, in tale ipotesi, in caso di aggiudicazione, si applicherà l'art. 583 c.p.c.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE ANALOGICHE

Le offerte di acquisto di cui all'art. 571 C.P.C. dovranno essere presentate in busta chiusa presso lo studio della professionista delegata in Viareggio, via San Martino n. 330, **entro e non oltre le ore 12.00 del giorno 24 marzo 2025**. Le offerte, se pervenute oltre il termine sopra stabilito, non saranno efficaci. Sulla busta chiusa, contenente l'offerta, dovranno essere indicati, ai sensi dell'art.571 co,4 c.p.c., soltanto il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente), il nome del professionista delegato e la data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte.

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

- a) il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile, copia di valido documento d'identità (in caso di pluralità di persone offerenti, andranno inserite altrettante fotocopie), recapito telefonico del soggetto a cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). 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 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 fosse una società od ente di qualsiasi tipo, 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;
- c) l'indicazione del prezzo offerto per l'acquisto del bene, che, ai sensi dell'art. 571 2 comma C.P.C., non potrà essere inferiore al 75% del prezzo base indicato nel presente avviso, a pena di inefficacia dell'offerta; qualora il prezzo offerto sia inferiore al prezzo base determinato nel presente avviso, resta facoltà della delegata, ai sensi dell'art. 572 3 comma C.P.C., procedere o meno con la vendita.
- d) l'indicazione del termine di pagamento del saldo prezzo e degli oneri tributari che non potrà essere superiore al termine massimo di giorni 120 dalla data di aggiudicazione;
- e) assegno circolare bancario intestato alla BPER Banca Spa, sede di Lucca, piazza San Martino 4, per un importo non inferiore al 10% della somma offerta, a titolo di cauzione, 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; in caso di mancata allegazione della predetta cauzione all'offerta ovvero in caso di versamento della cauzione in misura inferiore a quella minima o con le modalità difformi da quelle descritte l'offerta sarà considerata inefficace;
- f) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia e del presente avviso di vendita, documenti visionabili sui siti internet: www.astalegale.net, www.ivglucca.com, www.portaleaste.com, www.asteimmobili.it, www.astegiudiziarie.it, www.astagiudiziaria.com e sul Portale delle Vendite Pubbliche istituito con D.L. n.83/2015 e, comunque, la partecipazione implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nella relazione peritale e nei suoi allegati;
- g) il nome del professionista delegato ai sensi dell'art.591 bis c.p.c., la data e l'ora fissata per l'esame delle offerte;
- h) l'istanza, contenente l'offerta, deve essere sottoscritta da tutti i soggetti a favore dei quali l'immobile deve essere intestato, con la precisazione della misura delle quote dei diritti che ciascuno intende acquistare.

L'offerente dovrà dichiarare la residenza o eleggere domicilio nel comune nel quale ha sede il Tribunale, in mancanza le comunicazioni saranno fatte presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Lucca.

A coloro che, al termine della gara, non risultassero aggiudicatari saranno restituiti gli assegni circolari consegnati a titolo di cauzione. L'offerta di acquisto, una volta presentata, è irrevocabile ai sensi dell'art. 571 3 comma C.P.C. e non dà diritto all'acquisto del bene, restando piena facoltà della delegata di valutare se dar luogo o meno alla vendita, e ciò anche in caso di un unico

offerente, salvo quanto disposto dall'art. 572 2 comma C.P.C., ovvero in caso di offerta pari o superiore al prezzo base.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE TELEMATICHE

E' possibile partecipare alla vendita in modalità telematica 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 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.

Le offerte telematiche dovranno essere presentate **entro e non oltre le ore 12.00 del giorno 24 marzo 2025**. Le offerte presentate successivamente a detto termine non saranno valide.

Ai sensi dell'art.571 c.p.c. l'offerta telematica può essere presentata unicamente dall'offerente (o da uno degli offerenti o dal legale rappresentante della società offerente) o dal suo procuratore legale anche a norma dell'art.579 c.p.c.

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 un 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, che a pena di inefficacia non potrà essere inferiore al 75% del prezzo base determinato nel presente avviso di vendita a pena di inefficacia dell'offerta e il termine per il relativo pagamento;
- 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 codice IBAN: IT 30 A 05387 13702 000004158252 con causale: "VERSAMENTO CAUZIONE PER OFFERTA DI ACQUISTO LOTTO UNICO E.I. 259/2022";

- 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. Di fatti 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 priva dei citati requisiti, purché l'offerta sia firmata digitalmente prima che sia criptata.

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

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 di Giustizia.

L'offerta dovrà contenere la prova del versamento della cauzione con bonifico avente valuta non successiva all'ultimo giorno utile per la presentazione delle offerte. Unitamente alla cauzione deve essere versato, altresì, l'importo di Euro 16,00 a titolo di imposta di bollo virtuale. Il pagamento del bollo deve essere fatto con modalità telematica 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. 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.

Si evidenzia che il bonifico della cauzione 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 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. A coloro che al termine della gara non risultassero aggiudicatari saranno restituiti gli importi bonificati al netto di eventuali oneri bancari. L'offerta di acquisto, una volta presentata, è irrevocabile ai sensi dell'art. 571 3 comma C.P.C. e non dà diritto all'acquisto del bene, restando

piena facoltà della delegata di valutare se dar luogo o meno alla vendita, e ciò anche in caso di unico offerente, salvo quanto disposto dall'art. 572 2 comma C.P.C., ovvero in caso di offerta pari o superiore al prezzo base.

Per ricevere assistenza l'offerente può contattare il call center al numero: 848780013, nonché contattare il gestore della vendita telematica al numero 0586/20141 o alla mail assistenza@astetelematiche.it.

MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELLA GARA

L'esame delle offerte e l'eventuale gara tra gli offerenti, ai sensi degli artt. 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 25 marzo 2025 alle ore 10.00**. Coloro che hanno formulato l'offerta cartacea compariranno innanzi alla delegata nel luogo fisico in cui si svolge la vendita. L'offerente è tenuto a presentarsi personalmente nel luogo di vendita, altrimenti, ricorrendone i presupposti, il bene gli sarà comunque aggiudicato. Le buste, presentate in forma cartacea, saranno aperte dalla sottoscritta delegata e le relative offerte saranno inserite nel portale, rendendole così visibili pure a coloro che partecipano alla vendita con modalità telematica. Gli offerenti che hanno trasmesso l'offerta in via telematica partecipano alla gara collegandosi al portale www.astetelematiche.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 sarà comunque aggiudicato. Le buste presentate telematicamente saranno aperte dalla delegata attraverso il portale, rendendole così note agli offerenti presenti dinnanzi alla stessa.

In caso di offerta unica, se sarà uguale o superiore al prezzo base dell'immobile, la stessa sarà senz'altro accolta e l'offerente sarà dichiarato aggiudicatario; se, viceversa, sarà inferiore a tale valore in misura non superiore ad un quarto del prezzo base, si opererà 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, sincrona 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 ad un 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.

In caso di pluralità di offerte valide, al termine del loro esame si procederà a gara che si svolgerà con partecipazione degli offerenti telematici che vi prenderanno parte in via telematica e degli offerenti analogici che vi prenderanno parte comparando personalmente, sulla base dell'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 determinato nel presente avviso.

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.

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

Non saranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara.

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 d'offerta più vantaggiosa: nell'individuare l'offerta più vantaggiosa si terrà sempre conto del prezzo ma a parità di offerte con medesimo prezzo si preferirà l'offerta che preveda il versamento del saldo prezzo nel più breve tempo possibile ovvero, in subordine, quella cui sia allegata la cauzione di maggiore entità ovvero in ulteriore subordine quella presentata per 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 sia 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.

L'aggiudicatario del bene dovrà provvedere al pagamento del saldo prezzo, detratta la cauzione già versata, e degli oneri tributari connessi e conseguenti il trasferimento, diritti di cancelleria e marche, entro il termine di giorni centoventi (120) decorrenti dall'avvenuta aggiudicazione (o nel minor termine indicato nell'offerta di acquisto). L'adempimento dovrà effettuarsi mediante versamento da accreditare sul conto corrente intestato alla procedura aperto presso la BPER Banca Spa sede di Lucca, Piazza S. Martino, esibendo prova dell'avvenuto pagamento alla sottoscritta delegata.

In caso di mancato versamento del saldo prezzo nei termini stabiliti, si procederà ai sensi dell'art. 587 C.P.C.

In caso di credito assistito dal privilegio fondiario ex art.41 TUB, il delegato, previa verifica della natura fondiaria del credito, provvederà al versamento al creditore fondiario del saldo prezzo o parte di esso, che dovrà essere comunque versato dall'aggiudicatario sul conto corrente della procedura.

Il versamento diretto del saldo prezzo sarà limitato al 60% dell'importo ove il prezzo della vendita sia inferiore ad € 100.000,00, all'80% dell'importo ove il prezzo della vendita sia superiore ad € 100.000,00 mentre non si farà luogo al versamento diretto del saldo prezzo ove il prezzo di vendita sia inferiore ad € 20.000,00.

Nell'ipotesi in cui il procuratore legale, cioè avvocato, abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al delegato 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.

Il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo dovrà dichiarare al delegato, nei cinque giorni dal provvedimento di assegnazione, il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito l'immobile, depositando la dichiarazione del terzo di volerne profittare, con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale e i documenti comprovanti gli eventuali necessari poteri ed autorizzazioni. In mancanza, il trasferimento è fatto a favore del creditore. In ogni caso, gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore.

Ai fini dell'emissione del decreto di trasferimento, l'aggiudicatario dovrà provvedere al pagamento di tutte le imposte, spese di trascrizione, diritti di cancelleria e marche e quant'altro necessario per l'emissione, registrazione trascrizione del decreto di trasferimento e relative vulture catastali, nonché della metà del compenso del delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà, comprese le relative spese generali, in applicazione dell'art. 2 7[^] comma del D.M. 15/10/2015 n. 227, mediante versamento della somma complessivamente dovuta sul sopradetto conto corrente

intestato alla procedura esecutiva aperto presso la BPER Banca Spa; il tutto entro 120 giorni dalla data dell'aggiudicazione.

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. 380/2001, 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. 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 quello precedente la vendita, ovvero derivanti dall'eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti), per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e non presenti nella perizia di stima, non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennità e/o riduzione del prezzo, essendosi tenuto conto di tale alea nella determinazione del valore dei beni. 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, purchè presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

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.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura.

Alla vendita forzata non si applicano le disposizioni previste dall'art.6 del d.lgs.122/2005 in materia di attestazione 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'immobile aggiudicato, se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, sarà liberato a cura del custode giudiziario; a tale fine, già in sede di aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà esprimere la propria volontà di avvalersi della procedura per liberare l'immobile.

La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali.

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 di ufficio redatta dal Geom. Alessandro Roberti, depositata in data 30 marzo 2024 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 Il G.E. ha nominato, quale custode giudiziario del bene pignorato e oggetto della presente esecuzione, l'IVG di Lucca che potrà essere contattato al numero telefonico 0583/418555. Si consiglia agli interessati di leggere la perizia prima della visita e di farsi eventualmente accompagnare da un tecnico di fiducia.

Maggiori informazioni potranno essere assunte gratuitamente dai seguenti siti:

www.astalegale.net, www.ivglucca.com, www.portaleaste.com, www.asteimmobili.it, www.astegiudiziarie.it, www.astagiudiziaria.com e <https://pvp.giustizia.it>, compresa l'intera ordinanza di vendita e la perizia di stima dell'immobile, indicando il Tribunale procedente (Lucca) ed il numero della procedura esecutiva (R.G.E. n. 259/2022) o richieste via mail all'indirizzo s.salvadori@studiosalvadorisclavi.it.

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.

Viareggio, 11 dicembre 2024

La professionista delegata

Dott.ssa Silvia Salvadori