

**TRIBUNALE DI LUCCA**

**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO IN MODALITÀ SINCRONA MISTA**

Il sottoscritto Avv. Mario Del Bianco, Professionista Delegato alla vendita ex art.591bis c.p.c in esecuzione di delega del Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Lucca Dott.ssa Antonia Libera Oliva con ordinanza datata 12 dicembre 2024, nella procedura esecutiva immobiliare n. 329 del ruolo generale delle esecuzioni anno 2021 a norma dell'art.490 c.p.c. così come richiamato dall'art.570 c.p.c.,

**AVVISA**

che il Giudice dell'Esecuzione ha disposto la vendita senza incanto in modalità sincrona mista della seguente consistenza immobiliare, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in relazione alla situazione edilizia ed urbanistica, meglio descritta nella consulenza estimativa in atti della procedura, redatta in data 30 ottobre 2024 dal Geom. Fabio Masini alla quale si rinvia per ogni ulteriore riferimento cognitivo.

Eventuali ulteriori informazioni si potranno ottenere consultando il CUSTODE: Avv. Mario del Bianco - TEL. 0583 - 490838 - mail: avv.mariodelbianco@gmail.com con studio in Lucca Via della Caserma n. 7. 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 DEGLI IMMOBILI IN VENDITA EFFETTUATA SULLA BASE DELLA CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA REDATTA DAL GEOM. FABIO MASINI 30.10.2024.**

**LOTTO UNICO:**

appartamento a MASSAROSA Via Sarzanese Valdera n. 1814, ex. n.3, frazione Bozzano, quartiere Macellarino, della superficie commerciale di 74,74 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà.

Unità destinata a civile abitazione sita in Comune di Massarosa, frazione Bozzano, Via Sarzanese Valdera n.1814 ex c.n.3 s.s.a. composta da: ingresso al piano terra comune e androne di corredo dotato di separazione precaria, vano scale di accesso al disimpegno ed unità posta al P.1 di più ampio edificio in parte a cortina ed in parte suddiviso per piani la cui costruzione nella sua originaria consistenza e di cui fa parte anche l'unità descritta nel presente lotto, come risulta dagli atti, è stata iniziata in data remota e sicuramente anteriore al 1 settembre 1967. l'U.I. disposta su unico livello, per appartamento è composta da ingresso-soggiorno, cucina, disimpegno, 2 camere, wc esterno su piano veranda chiusa (al momento da smantellare).

Si accede direttamente dalla strada pubblica, la cui resede comune, per le sporadiche informazioni fornite dalla mappa in scala 1:2000 e data l'adiacenza della viabilità pubblica, è sostanzialmente costituita dal marciapiedi benchè la forma derivante dalla rappresentazione in mappa apparirebbe irregolare; data l'attuale conformazione della stessa si indica che non vi è posto auto in uso esclusivo disponibile. Per quanto occorrer possa, posto che necessiterebbe un'azione di regolazione ed identificazioni dei confini catastali in contraddittorio con gli stessi confinanti (quali l'Ente Pubblico titolare della viabilità medesima) esulante dalle attività previste, si indicano di seguito la particella che dal mero esame della mappa e non oltre, possiede forma diversa rispetto a quella sui luoghi, mappale 637 del Foglio 53 di Massarosa. L'aggiudicatario, potrà nel caso lo ritenga, interessarsi

presso i pubblici Uffici affinché possa essere da egli constatato quanto rappresentato, fin dove arrivi effettivamente la viabilità di uso pubblico e, se la resede sia essa regolata da qualche atto d'obbligo/Regolamento specifico, non prodotto dalle parti esegutate. Da verificare la Delibera GC 298/2018 relativa all'elenco di uso Pubblico delle strade nel comune di Massarosa e gli Uffici competenti in genere per eventuali ulteriori dettagli. Sulla base di quanto possibile evincere dalla cartografia comunale, per utilità dell'aggiudicatario si indica che trattasi di tratto di viabilità Regionale in zona centro abitato.

Esulano dalle competenze del perito stimatore conoscere caratteristiche, percorsi tubazioni, od altre specifiche, di utenze presenti salvo quanto di conoscenza del Custode per il cessato rapporto locativo. L'impianto di riscaldamento è costituito da radiatori in alluminio come visibile dalle riprese fotografiche e di cui non è noto il loro funzionamento.

Non sono state mostrate e fornite dall'esecutato, posizione, certificazioni di conformità degli impianti e dettagli delle utenze in quanto presenti e loro contatori, quali energia elettrica, acquedotto e gas; la parte, non ha fornito alcuna informazione di dettaglio in merito al sistema di scarico dei reflui civili di cui non vi è alcuna notizia.

Gli infissi in dotazione all'unità immobiliare, non sono datati ed in PVC con doppia vetrocamera, presumibilmente del tipo superiori al 4/6/4, i sistemi di oscuramento presenti, sono costituiti da persiane in alluminio di fattura tradizionale; alcuni degli infissi interni e parte di quelli esterni necessitano di manutenzione.

Si fa cenno come poi descritto nel paragrafo sulla conformità urbanistica, che non sono emersi dagli archivi titoli autorizzativi interessanti l'unità immobiliare e sue pertinenze che possano legittimare integralmente la consistenza, la sua regolarità ai fini delle distanze in materia civilistica ed in materia dell'igiene degli abitati, laddove ravvisato dai pubblici Uffici tale necessità. In generale, la legittimità dell'u.i., non essendo emerso alcun titolo, secondo i disposti normativi del DPR n.380/01 ss.mm.ii. e norme di settore in vigore al momento dell'esame istruttorio (che l'aggiudicatario avrà cura di far predisporre), potrà essere ravvisata tenendo conto di quanto in atti del Catasto e in base ai titoli di provenienza reperiti; fatto ravvisabile in maniera non puntuale è che semplicemente l'edificio, nel suo insieme, appariva già nelle mappe ante vecchio catasto e che, dai voli aerei del 1965 e del 1954 man mano che si percorre a ritroso nel tempo la visione, si perdono dettagli e nitidezza di immagine e di grafica sulle mappe per le parti legate soprattutto alla veranda che si ipotizza come costruita in epoca successiva al 1965.

Non è stato fornito un Attestato di Prestazione Energetica. Le parti non hanno fornito alcuna certificazione e/o dichiarazione di rispondenza dell'impianto elettrico.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, ha un'altezza interna variabile a seconda dei punti, da m.2,77 m.2,85 (vani principali); /m.2,14 il wc; m.3,55 l'ingresso comune al piano terra.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, scala comune a altre u.i., ha un'altezza interna di media m. 2,81. L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1965.

#### **DATI CATASTALI - COERENZE**

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

foglio 53 particella 507 sub. 11 (catasto fabbricati Comune di Massarosa), categoria A/4, classe 8, consistenza 5 mq, rendita 170,43 Euro, indirizzo catastale: Via Sarzanese Valdera n.3, piano: T-1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da variazione del 09/11/2015-Inserimento in

visura dei dati di superficie; frazionamento e fusione del 19/06/1984 pratica n.268612 in atti dal 21/12/2000 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n.3692.1/1984); ricong. di usufrutto del 27/05/1993 registrazione e rett.

**Coerenze:** a nord-est area su parte resede mapp.637 prospiciente via Sarzanese Valdera, a est area su via vicinale delle Sirti, a sud-ovest su area mappale 510 s.s.a. o meglio di fatto

La situazione attuale deriva con alcuni passaggi più recenti legati alle partite urbane n°2359 e n° 3129 con i rispettivi accertamenti e classamenti e più risalenti derivanti dagli atti di aggiornamento e di assegnazione diritti per divisione, dai loro danti causa (XXXXXX in particolare). Le attuali rappresentazioni catastali possono omettere alcune parti di mappali od in particolare la graffatura del mapp.802 invece risultante nella scheda n.756/67 e sul quale sorge sia il wc che l'attuale veranda, oggi catastalmente censita ma di non dimostrata in atti la sua legittimità urbanistica. L'elaborato planimetrico in atti prot. LU0176630 del 15/11/2004 non rappresenta quanto invece esistente sui luoghi, in particolare per quanto concerne il mappale 802, presumibilmente in quanto non graffato all'atto del classamento. Si suggerisce all'aggiudicatario di esaminare attentamente tutti gli allegati depositati con la consulenza estimativa, in quanto per ragioni di spazio non è possibile citare ogni passaggio e dato in essi contenuto.

**PROVENIENZA.**

Agli esecutati l'immobile è pervenuto: - in parte per la quota di 1/3 in virtù di successione a XXX deceduta il 3.2.2021 (dichiarazione del 3.2.2021 ufficio del registro di Viareggio n. 15 vol. 9990) trascritta il 4.2.2021 a nn. 1932/1388 la cui accettazione dell'eredità è stata trascritta il 30.08.2021 a nn. 15686/11505. - in parte per la quota di 2/3 unitamente a XXX per la quota di 1/3, in virtù di successione di XXXX deceduto il 25.10.2023 (dichiarazione del 24.10.2014 ufficio del registro di Viareggio n. 721 vol. 9990) trascritta il 29.10.2014 a nn. 13170/9866 e successiva dichiarazione del 19.3.2019 ufficio del registro di Viareggio n. 54 vol. 9990 trascritta il 21.3.2019 ai nn. 4675/3402 la cui accettazione dell'eredità è stata trascritta il 30.08.2021 ai nn. 15685/11504.

**PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA**

**Pratiche Edilizie:**

-Qualsiasi tipologia potenzialmente presente agli atti della P.A. N. 3975/2023, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*, per lavori di opere interne, opere per modifica prospettica, sanatoria e/o condono edilizio per realizzazione di veranda, suddivisione ambienti, etc..

Il titolo è riferito solamente a intera porzione di fabbricato terra tetto a schiera con altri descritto nelle documentazioni di natura catastale.

Dalle ricerche esperite presso gli Enti competenti, non sono emersi titoli edilizi, condoni, pareri in genere legittimanti lo stato osservato.

Qualsiasi tipologia potenzialmente presente agli atti della P.A. N. 1481 18/01/2023, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*, per lavori di opere interne, opere per modifica prospettica, sanatoria e/o condono edilizio per realizzazione di veranda, suddivisione ambienti, etc..

Il titolo è riferito solamente a intera porzione di fabbricato terra tetto a schiera con altri descritto nelle documentazioni di natura catastale.

Dalle ricerche esperite presso gli Enti competenti, non sono emersi titoli edilizi che possano essere ricondotti al bene oggetto di procedura, condoni, pareri in genere legittimanti lo stato osservato.

Qualsiasi tipologia potenzialmente presente agli atti della P.A. N. mail 24/11/2021, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*, per lavori di opere interne, opere per modifica prospettica, sanatoria e/o condono edilizio per realizzazione di veranda, suddivisione ambienti, etc..

Il titolo è riferito solamente a intera porzione di fabbricato terra tetto a schiera con altri descritto nelle documentazioni di natura catastale.

Dalle ricerche esperite presso gli Enti competenti, non sono emersi titoli edilizi che possano essere ricondotti al bene oggetto di procedura, condoni, pareri in genere legittimanti lo stato osservato.

**Situazione Urbanistica:**

Piano Operativo vigente, in forza di delibera Regolamento Urbanistico adottato con delibera CC n. 61 del 16/06/2010, successive varianti e Variante Generale Al Regolamento Urbanistico con delibera CC n. 39 del 02.05.2017 e n. 24 del 04/04/2024, l'immobile ricade in zona Loc. Macellarino ZONA F.3. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art.27 Regolamento Edilizio. Il titolo è riferito solamente al fabbricato che include l'unità immobiliare oggetto di procedura espropriativa forzata. Non sono stati reperiti titoli edilizi afferenti l'unità immobiliare colpita e le uniche tracce della consistenza sono rappresentate dalla documentazione in atti dell'Agenzia delle Entrate - Servizio Territorio di Lucca, gli atti di aggiornamento, la documentazione storica presso l'Archivio di Stato e le scarse descrizioni sugli atti pubblici notarile di provenienza.

Piano Strutturale e P.O. adottato, in forza di delibera in corso di Formazione Delibera CC del 27/03/2024, l'immobile ricade in zona Comune di Massarosa. Il titolo è riferito solamente al Strumento ancora in corso di iter di approvazione/definizione

**GIUDIZI DI CONFORMITÀ**

**Regolarità Catastale**

L'attuale identificazione catastale corrisponde a quanto indicato nell'atto di pignoramento/sentenza di fallimento, ma intendendo la regolarità secondo quanto dovrebbe legittimamente risultare sul piano urbanistico, non corrisponderebbe allo stato conforme a causa del terrazzo chiuso e per le porte di accesso. Si avvisa l'aggiudicatario di esaminare attentamente la perizia ed ogni suo allegato; in particolare, per il presente argomento, il cpv 8.4 sulla conformità catastale, il quale, così come riassuntivamente indicato, è riferito unicamente allo stato oggi presente, ma non a quello che dovrebbe essere lo stato legittimo dell'unità immobiliare.

La chiusura in metallo e vetro presente sul corpo del terro ( dove presente il bagno), pur essendo censiti nel Catasto Fabbricati dall'Agenzia delle Entrate - Territorio risultano rappresentati, nello specifico correttamente dal punto di vista fiscale/catastale, non è legittimato, per quanto noto, rispetto ad un titolo edilizio/condono e quindi da rimettere in pristino a cura dell'aggiudicatario, salvo diversa disanima a cura dell'Ufficio, che sarà resa nota all'aggiudicatario solo ad istruttoria di una pratica di ACS o titolo equipollente da intraprendere con il SUE di Massarosa.

Per i medesimi, si può considerare pertanto al momento, la rimessa in pristino stati.

Altri dettagli, sono ricavabili dal repertorio fotografico, dalle riprese aeree e fotogrammetriche, visionabili all'atto che l'aggiudicatario effettuerà la visita e descritti nei principali punti in perizia.

**REGOLARITA' URBANISTICA-EDILIZIA note integrative**

Ai fini della consistenza desumibile dagli atti di compravendita e dai propri allegati, degli atti catastali che si sono succeduti, visti inoltre con gli Uffici competenti i voli aerei in possesso degli Enti regionali e della base storica cartografica allegati alla consulenza estimativa, sulla base di quanto è stato reso possibile rilevare sui luoghi, considerata anche l'impossibilità di reperire alcun titolo edilizio pertinente gli edifici in genere presenti e costituenti il bene colpito dalla procedura ricercati presso gli Enti competenti, si può indicare che l'unità oggetto del presente lotto catastalmente censita come sopra, facenti parte di più ampio compendio di antica formazione siano per gradi, di risalente costruzione come da ricostruzione ricavata dai dati catastali allegati che per quanto

possibile ne rappresentano i passaggi. Dalle ricerche effettuate, non è emersa una data precisa di realizzazione dell'attuale consistenza; a tal fine, si suggerisce all'aggiudicatario o di chiunque ne abbia interesse, di valutare il contenuto dei documenti riportati in allegato alla consulenza estimativa per i doverosi confronti con gli Enti competenti.

Con una conformazione seppur di consistenza generale diversa, il corpo A compare già nelle ben più antiche mappe del Catasto Borbonico visionate presso l'Archivio di Stato e considerando il consistente lasso di tempo intercorso fra le vecchie mappe ed i voli del 1965, sicuramente, esaminando gli stessi con l'Ufficio Edilizia di Massarosa e per quanto visibile, il compendio in genere nel suo insieme (ma non ne è noto il dettaglio interno né la terrazza), era già preesistente al 1/09/1967 appurando poi, per indicazioni ricavate presso i competenti Uffici, che la stessa area era censita nella perimetrazione dei centri abitati.

In ordine alla presenza di una ripartizione leggera/precaria nel vano comune di ingresso al piano terra non rappresentata in planimetria, si può presumere che trattasi di semplice suddivisione con pareti mobili attuata negli spazi comuni di cui non sono noti se vi siano accordi fra aventi diritto. Tali evidenze, unitamente alle altre descritte nella sezione Situazione Urbanistica, sono segnalate all'aggiudicatario per le proprie valutazioni tecnico-legali-urbanistiche del caso e descritte nella presente, nell'allegato repertorio fotografico e ben visibile sui luoghi oggetto di esecuzione. Mediante le reiterate ricerche presso gli Enti competenti di titoli edilizi afferenti i beni e loro accessori, estesi anche presso gli Enti sovraordinati, presso il Catasto e l'Archivio di Stato, sono poi stati esaminati con l'Ufficio Edilizia del Comune di Massarosa, gli strumenti urbanistici in vigore e ad oggi adottati salvo successive varianti, il regolamento Edilizio, le cartografie a delimitazione delle aree rientranti nei Centri Abitati; osservando inoltre quanto reperito, nelle varie ispezioni supplementari rese necessarie, presso la fototeca della Regione Toscana e ripetendo in alcune sessioni l'esame di ciò che volta volta emergeva, si è potuto concludere, quanto già anticipato di seguito riepilogato.

A tal proposito, si intende informare fin da subito il procedente e l'aggiudicatario medesimo e chi ne abbia interesse, che in primo luogo ed in generale, ogni elemento inerente la conformità urbanistica (fatte salve modifiche alle NTA e delle Norme generali su citate), stante l'indirizzo dell'Ufficio SUE di Massarosa, soggiace al parere sulle unità eventualmente collegate se coinvolte in sede di istruttoria per le visioni/attribuzione interne visibili nelle planimetrie. Che in secondo luogo, per talune parti marginali di accessori o pertinenze da rimettere in pristino e per la loro eventuale e residua possibilità di accesso ad una sanatoria parziale, ovvero per alcune minori difformità non valutabili in termini di volume o superficie, restano fatti salvi i pareri degli Enti sovraordinati, le norme e gli indirizzi dell'Ufficio e degli Enti competenti che saranno in vigore al momento dell'istruttoria delle pratiche necessarie, non prescinde attualmente, da modifiche o diverse interpretazioni sulla base delle NTA del R.U. poi del P.O. in corso di formazione o di sue varianti e norme di settore che potranno variare anche nel corso della procedura.

Resta comunque una valutazione da considerare a cura dell'aggiudicatario nelle più opportune sedi dei competenti Uffici e da valutarsi in corso di istruttoria mediante quale titolo idoneo sia eventualmente possibile regolarizzare parti di esse, fatte salve prescrizioni d'Ufficio a seguito dell'Istruttoria (visibili nelle riprese fotografiche). La zona è in ambito P3 dell'attuale PGRA da osservare in caso di autorizzazioni laddove necessarie e previa valutazione con eventuale relazione geologica se ritenuta necessaria;

Esternamente in riferimento alla terrazza non configurabile come legittima per mancanza di titoli e prove documentali ritenute valide dall'Ufficio, si riscontrano i seguenti elementi:

- terrazza chiusa di circa mq 10 senza il wc con un riscontro sulle misure attuali (che sono circa L. 4.24 ml x P. 3.20 ml x hg.1.92 - hc 2.76 oltre scalino)
- copertura terrazza con un riscontro sulle misure attuali (che sono circa L. 4.36 ml x P. 3.32 ml x hg.1.92 - hc 2.76 oltre scalino)
- diversa posizione porte localizza nel vano cucina lato terrazza L. 0,80 ml x h.2,13 attuale sx - in atti planimetria posta su lato dx sempre lato terrazza.

Per completezza: bagno esterno con un riscontro sulle misure attuali (che sono circa L. 2.36 ml x P. 1.44 ml x h. 2.14)

Solo a titolo descrittivo si indica quanto presente nell'ingresso a comune:

- pareti precarie in metallo/vetro localizzate nell'ingresso comune L. 4.07 ml x P. 2.39 ml h. 2.25 mt.

Altri dettagli riscontrabili nel repertorio fotografico sono meglio visionabili sui luoghi; rispetto all'originaria particella 636 ora particella 802, senza un'azione di riconfinazione e rilevazione specifica in contraddittorio con i confinanti, non è possibile conoscere l'esatta e legittima posizione delle aperture salvo altro diritto/servitù che non emerga da qualche atto se non ben circoscritta. In tal caso, sarà onere ed interesse dell'aggiudicatario eseguire le più opportune verifiche per constatare in contraddittorio con il confinante la sua posizione e dividente del confine e quindi nel seguito, apprezzare lo stato dell'opera come oggi visibile dalle foto allegate, ovvero sia la sua legittimità sempre che ne emerga la propria competenza per eventuale ricaduta d'effetti; posto che comunque, a chi sia in capo, a seguito di quanto dovesse emergere dai pareri per aree soggette alle norme regolamentari di zona e per la tutela dei corsi d'acqua e della viabilità comunale o vicinale di uso pubblico per cui, nel caso, dovrà essere richiesta la preventiva istruttoria ai competenti Uffici.

Dall'esame dello stato di fatto accessibile, confrontato con quanto in atti, sui corpi prefabbricati \*\_ verificati come non legittimi, emergono le discordanze riconducibili alla norma di cui al D.P.R. n. 380/'01 ss.mm.ii. e legge regionale vigente, L.R.65/2014 V102, oltre alle N.T.C. del 2008 ss.mm.ii., Regolamento Regionale 1/R/2022 ss.mm.i., DPGR 39R/2018, laddove ricorra dal DM 1444/68, ogni norma vigente al momento della presentazione e fatta salva l'Istruttoria d'Ufficio che potrebbe variare anche significativamente l'esito di quanto descritto anche in funzione sia di nuove norme e Regolamenti in quel momento in vigore che per indirizzi d'Ufficio o per quanto intervenuto in seguito ad un'istruttoria.

Rispetto ai documenti in atti del Catasto e viste le riprese aeree allegate e potute reperire, seguendo l'enumerazione di cui sopra, in virtù delle norme richiamate, si evidenzia per completezza quanto segue:

i vani interni laddove ritenuti come modificati dall'Ufficio, dovranno, per destinazione d'uso, soggiacere ai rapporti illuminotecnici ed alle altezze previste dalla normativa igienico sanitaria vigente nel caso oggi rispondenti. L'aggiudicatario potrà valutare la migliore soluzione attuabile se ripristinare la stessa riportando i vani allo stato ante o presentare, se rispondenti, presumendone la rispettiva convenienza economica, mediante un adeguamento ai sensi della norma vigente mediante il deposito di elaborato di rilievo, fatte salve eventuali introduzioni di modifiche per la Legge n.105/2024 e vista la discrezionalità dell'Istruttoria d'Ufficio.

Stante lo stato osservato dell'immobile, le modifiche apportate esternamente, che sono oggetto di rimozione, oltre alla modifica della consistenza attuata in anno non noto dell'unità, sulla base di

Istruttoria d'Ufficio, oltre che naturalmente una indispensabile migliore rappresentazione grafica dei beni, potrà essere presentata per modifiche interessate una A.C.S./P.C. od altro titolo equipollente ai sensi della L.R.65/2014 e DPR 380/'01 salvo intervenute modifiche normative (fatto salvo il ripristino dello stato ante della veranda) a fronte della Legge n°105/2024 o altre modifiche, ottenendo ovvero preventivamente eventuali pareri sulle fragilità ambientali nel rispetto del carico urbanistico insediativo e della destinazione d'uso in essere all'entrata in vigore dello strumento, consentendo le limitate opere ivi descritte e comunque previo l'interessamento degli Uffici preposti al vincolo da parte dell'aggiudicatario. Gli estratti normativi sono citati nei cpv interessati e per l'aggiudicatario dovrà considerare la consulenza estimativa come mera traccia, in quanto, come ricordato, restano fatti salvi ed impregiudicati i pareri dei competenti Uffici e l'esito di loro istruttorie una volta che l'aggiudicatario provvederà alla presentazione, così da determinare l'importo di eventuali o maggiori sanzioni e procedure di adeguamento nel caso necessitanti.

Le altezze interne rappresentate nelle planimetrie catastali in atti in 2.80 mt, sono di poco discoste da quelle rilevate che variano da 2.79 mt a 2.85 mt) con analisi da affrontare in sede di istruttoria. Restano quindi fatte salve tutte condizioni e dettagli da verificarsi a cura prima dell'aggiudicatario ed in seguito dell'Ufficio in sede di istruttoria, essendo in possesso di tutti gli elementi grafici, fotografici e documentali prodotti dall'aggiudicatario ai fini dei relativi adempimenti. Dovranno essere altresì svolte, valutazioni in ordine alle verifiche a carattere strutturale ad esempio per le porte anche in considerazione delle NTC vigenti, Regolamento DPGR 1/R/2022 e ss.mm.ii. nei periodi interessati, potrebbero richiedere una certificazione di idoneità statica sempre da valutarsi, laddove sia individuata dall'Ufficio la casistica ad essi inerente, oltre a migliori rappresentazioni grafiche già indicate e da trattare.

Da valutarsi inoltre con l'Ufficio competente, quali siano i pareri poi effettivamente necessari sempre in sede di istruttoria, come possa essere inquadrato diversamente o confermato come indicato sotto il profilo sanzionatorio l'elenco delle difformità riscontrate, non essendo emerso un condono edilizio L.47/85 e seguenti od altri pareri. Fatte salve poi norme future che istituiscano eventuali Condoni Edilizi e diversa sanabilità di talune opere; ad ogni modo la sagoma esterna degli elementi rilevati è circa la seguente:

RIEPILOGO INGOMBRI DI MASSIMA RILEVABILI ESTERNI LORDI

- LOTTO UNICO - CORPO A Superficie lorda circa mq 70,10;
- INGRESSO COMUNE mq 9.05 + mq 8.55 cantina comune (delimitata con pareti in alluminio);
- TERRAZZA/VERANDA ACCESSORIO, TAMPONATA CON FINESTRATURE mq 10.64 e conseguente area pavimentata (salvo tettoia da valutarsi preesistenza);
- VOLUME ACCESSORIO USO DOCCIA E SERVIZI ESTERNO ALLA SAGOMA DELL'EDIFICIO (4) Superficie lorda circa mq 4,60;
- SERVIZIO IGIENICO ATTUALE mq 3.40

Si avvisa l'aggiudicatario che tali opere come rimessa in pristino stati, sono state individuate in linea di massima con i competenti Uffici, ma che esse sono state rilevate ed evidenziatene le principali caratteristiche, per fornire una traccia a chi avesse interesse all'aggiudicazione. Ne consegue, che i riferimenti sommariamente indicati per alcuni dei costi legati al ripristino dei luoghi, sono stati indicati solo a titolo prudenziale e, come rammentato, non possono essere esattamente circoscritti senza precise attività di Istruttoria degli Uffici competenti.

Prevedendo se necessarie, visite dei Nuclei Edilizia, emissione di Ordinanze di demolizione, commissione a impresa e tecnico di riferimento per gli sviluppi e prezzi di mercato anche di una

discarica, salvo se ammesso e non escludendo di realizzare gli stessi smontaggi in economia a cura dei medesimi aggiudicatari. Per tali ragioni si sottolinea agli aggiudicatari, che non essendo di competenza della presente, eseguire e dirigere progetti di demolizione, commissionare appalti, redigere Piani di Sicurezza, depositare presso gli Enti competenti domande, o altro necessario, che i valori indicati per sanzioni o per rimessa in pristino dei luoghi, possono essere appunto solo di massima ed in parte già forfettariamente ricompresi nel valore di stima con ampio margine di tolleranza e non altro.

Per le ragioni in precedenza indicate, la misura interna dei vani, non può essere riscontrata in contraddittorio con un titolo edilizio, salvo macroscopiche evidenze, in quanto la base di raffronto è una planimetria catastale, oltre tutto poco leggibile; pertanto, viene meno la verifica della tolleranza prevista dalla L.R. 65/2014 ss.mm.ii. e di quanto disciplinato dal DPR 380/01 aggiornamento luglio 2024 e visto quanto indicato da Norme regolamentari.

La diversa consistenza attuata negli anni, è visibile confrontando le planimetrie precedenti e quella ultima in atti rispetto ai luoghi e sulle riprese fotografiche, posto che il periodo di trasformazione della distribuzione interna potrebbe essere risalente al 01/09/1967, ciò però senza conferme fornite. Sarà poi l'Ufficio SUE competente in base agli elementi che verranno prodotti a determinare l'esatto ammontare delle sanzioni, costi e oneri che ne deriveranno, in luogo eventualmente di quelli solo orientativi indicati nella presente.

Ulteriori riferimenti normativi:

Articoli 209 e 136 L.R. 65/2014 v102 loro s.m.i., fermo quanto stabilito dall'art. 198 s.m.i. per le porzioni interne od esterne ove eventualmente applicabile e la non applicabilità dell'art. 197. Da quanto emerso dai colloqui, in aggiornamento al reperimento di pratiche in precedenza richieste, riconduce ad un attuale indirizzo, di ammettere l'applicazione dei suddetti articoli della L.R. 65/2014. Sulla base delle rappresentazioni al tempo indicate nelle planimetrie catastali e stante lo stato dei luoghi, è evidente che si ingenera nei limitati casi sopra descritti, un aumento superiore alla percentuale del 2%\* di cui alla norma vigente (art. 198 e 206 c.4 L.R. n.65/2014) o per la presenza di controsoffitti in alcuni ambienti ma rientrante nelle altezze min. secondo i requisiti minimi previsti dalle norme igienico sanitarie e previste dalle rispettive NTA suddette, rispetto alla maggiore altezza prevista nella planimetria catastale ultima in atti.

(\*) Sono fatte salve, laddove applicabili e da verificare a cura dell'aggiudicatario con i competenti Uffici, le emanate norme di sanatoria di cui al DL n.69/2024 c.d. "Salva Casa" di recente conversione nella Lg. n°105/24 e modifiche in luglio del DPR 380/01, nella presente citato, al quale presumibilmente seguiranno ulteriori chiarimenti del MIT e modifiche alla legge regionale n.65/'14, salvo altre a regolamenti, norme di settore al momento non di definitiva chiarezza e definizione ed univocità e fatta salve le interpretazioni d'Ufficio a seguito dei chiarimenti in corso di evoluzione.

- Si indica come nozione e come massima, che l'Ufficio SUE per indirizzi attuali per casi analoghi e sempre fatta salva ed impregiudicata la necessaria istruttoria, irroga se ritenuto, a fronte dell'esame di ogni aspetto attinente all'eventuale difformità sul bene, una sanzione minima di € 1.000,00 per ciascuna casistica (opere interne e modifiche prospettiche ad esempio), oltre ai costi professionali per i casi ne deriveranno, ai diritti di istruttoria in tale momento in vigore.

Vanno inoltre considerati a cura dell'aggiudicatario (forfettariamente già compresi nella valutazione dei beni/indicati), in quanto allo stato non valutabili senza le istruttorie necessarie e dato che

trattasi di smontaggio a terra di prefabbricati nella prevalenza dei casi, i costi professionali per alcune pratiche edilizie e quanto altro necessitante.

Date le opere osservate, l'istruttoria d'Ufficio potrà determinare un adeguamento da corredarsi di ogni dichiarazione di conformità non consegnata dalle parti, Autorizzazione amministrativa allo scarico per i reflui domestici e di tutte le certificazioni di rito richieste.

In relazione alla presenza delle difformità sull'apertura e chiusura di porte, l'Ufficio potrà determinare un minimo di sanzione di € 1.000,00 per ogni tipologia riunita discrezionalmente dall'Ufficio e per epoca di abuso (Solo per mera completezza descrittiva, sin indica che una sanatoria, nel caso di applicabilità dell'art.209 per talune opere ad esempio le modifiche come esterne ai prospetti e accessori se così inquadrabili e salvo altre porzioni ed alle sue condizioni ivi esposte, si può solo ipotizzare l'assoggettamento alla sanzione prevista dal medesimo articolo, come disposto dall'Ufficio competente ed indicativamente riconducibile alla somma da determinarsi). Come elemento residuale e per talune parti, potrebbero essere richiesti adeguamenti a seguito delle verifiche di rito previste dall'art. 182 o altri collegati le cui sanzioni e procedure, sono previste dal Tit. VII della L.R. 65/2014 e Tit. IV del D.P.R. 380/01 s.m.i. se applicabili da competente comune. Pur non essendo in questa fase non determinabile con valutazione da effettuarsi da parte dell'Ufficio circa il caso specifico essendo incompleti i lavori previsti dall'ultimo titolo autorizzativo, potrebbe dover inoltre versare ai sensi dell'art. 203, la sanzione prevista per la mancanza di aggiornamento catastale del bene.

Nell'aggiornamento della L.R. n° 65/14 v102, l'art. 206 c.4 è abrogato e si riconduce di fatto all'art.198 - Tolleranze di costruzione dove si prevede: "ai fini dell'applicazione della disciplina di cui al presente articolo, non si ha parziale difformità dal titolo abilitativo in presenza di violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta che non eccedano per singola unità immobiliare il 2% delle misure progettuali". Intervenendo poi la Legge n°105/'24 a conv. del n.69/2024 resta poi da valutare quali interpretazioni verranno in seguito applicate alle conversioni in legge e alle modifiche apportate al T.U.

Pur restando sempre più residuale ma doveroso citarlo, l'aggiudicatario, verificati i riferimenti normativi più avanti illustrati, relativi alle c.d. ragioni di credito, potrebbe accedere ad un condono edilizio, ovvero riaprendo i termini di legge laddove vi siano i presupposti, richiedendo in tale ipotesi, una C.E.S. che andrebbe nel caso in specie, a legittimare anche lo stato oggi rilevato. Quanto sopra, fatti salvi e impregiudicati i pareri derivanti dall'istruttoria d'ufficio, enti sovra ordinati e/o deroghe di settore specifiche, oltre che eventuali modifiche normative, in vigore al momento che l'aggiudicatario e gli interessati, depositerà/deposeranno con specifica istanza, se ritenuto da essi opportuno, la richiesta di regolarizzazione di alcuni dei punti suddetti, mediante pratica che potrà essere ai sensi dell'art. 209 della L.R.65/2014 ss.mm.ii. ad esso correlati, o altri procedimenti richiamati e da individuarsi a cura dell'Ufficio, ai fini delle difformità emerse, oltre che per una migliore rappresentazione grafica generale. A seguito di detta istruttoria, le suddette opere così individuate, potranno essere configurate anche con diverse tipologia di difformità o se ritenuto necessario, come anticipato, potrà essere ordinata la rimessa in pristino dei luoghi o l'adeguamento. I beni osservati dal perito stimatore, secondo quanto fatto cenno nei precedenti punti, potrebbero essere sanati, sanzionati, rimessi in pristino o sanati con adeguamento, a seconda delle decisioni nel merito e dell'applicazione della specifica tipologia di abuso da parte dell'Ufficio/i preposto/i, così come indicherà lo/gli stesso/i e a seconda delle diverse categorie dei principali procedimenti da

individuarsi in sede esame pratica, che si possono così succintamente riepilogare con adempimenti a carico dell'aggiudicatario:

-Secondo gli aggiornamenti ed i disposti dell'Amministrazione Pubblica, Accertamento di Conformità in Sanatoria o parziale difformità dal Permesso di Costruire ai sensi e con l'applicazione dell' art.209-206 BIS nel caso o dell'art. 206 o richiamati in essi loro ss.mm.ii., Legge Regionale 10 novembre 2014 n°65 vigente e DPR 380/'01 loro ss.mm.ii. e ACP per le difformità a carattere paesaggistico laddove presente, a seconda delle fattispecie di opere richiamate od individuate dall'Ufficio, quest'ultimo, potrà ricevere la suddetta pratica a seconda delle tipologie di abuso per esse da questo definite, per difformità esterne ed altre difformità minori come da repertorio fotografico o per semplice e migliore rappresentazione grafica in funzione delle opere sopra descritte, versando i relativi diritti di settore.

In generale, sia nel caso di attivazione di procedura di regolarizzazione con Accertamento di Conformità in Sanatoria, ai sensi dell'art.209, oltre ad eventualmente acquisire altre autorizzazioni/pareri dagli Enti preposti se emersi in fase di istruttoria, il richiedente/i dovrà/dovranno prendere atto, che per tramite dell'Ufficio Tecnico comunale, o preliminarmente, se previsto, dovrà essere trasmessa come sopra anticipato, la pratica all'Ufficio del Genio Civile competente (Ufficio Regionale di Tutela del Territorio), da valutarsi in esame istruttoria con relativa idoneità. Nel caso ordinario, la procedura seguirà l'iter previsto dall'art. 182 della L.R. 65/2014, quale "deposito in sanatoria", il quale, comporterà l'iter di trasmissione presso la Procura della Repubblica competente con l'avvio della procedura da essa stabilita.

Prendendo altresì atto, come detto, che le talune opere, per volumetrie modificate/realizzate non potranno essere sanabili, sia per le distanze in taluni casi da CC, che per la loro insistenza su parti comuni o per distanza dalle pareti finestrate, che per le rispettive proprietà strutturali non adeguate presumibilmente ad una certificazione di idoneità statica da valutarsi a cura di strutturista, salvo non emergano atti/accordi tali ai fini delle distanze non reperiti, dimostrazione documentale, che siano preesistenti all'emanazione delle norme di settore specifiche e che al tempo, residualmente e salvo verifica degli Uffici competenti, fossero liberamente eseguibili.

-Per la regolarizzazione delle difformità riscontrate di cui sopra, se ricorrono i giusti presupposti, potrà essere presentata dall'aggiudicatario, entro 120 giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile, Domanda di Sanatoria ai sensi dell'art. 40 comma 6 Legge 25.02.1985 n° 47 e successive modifiche e integrazioni, i cui termini sono stati riaperti dalla Legge n.724/94 e dalla Legge n. 326/2003 come evidenziato nella Circolare n. 2.699 del 7 dicembre 2005 del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti. Fatte salve eventuali variabili dovute all'entrata in vigore di nuove leggi che disciplinino diversamente la materia. Và precisato comunque, che le opere realizzate in difformità e/o in assenza di titolo edilizio regolarmente rilasciato, senza la dovuta sussistenza delle c.d. Ragioni di Credito individuate nei termini previsti, non potrebbero essere sanate mediante la procedura in esame.

#### CONCLUSIONI:

Si ribadisce all'aggiudicatario ed ai terzi interessati, che le considerazioni sulla tipologia di abuso, potranno essere quantificate e precisate solo in sede d'istruttoria, facendo quindi salvo l'eventuale raggruppamento fra di esse, ovvero fra le tipologie di abuso e relativi diritti; per la quantificazione delle eventuali indennità risarcitorie con relative modalità di calcolo dettate dalle recenti revisioni normative in corso, oneri urbanizzazione e/o costo di costruzione, che riterrà l'Ufficio

eventualmente di applicare, una volta accertato e prodotto quanto necessario dall'aggiudicatario, oltre che l'individuazione delle pratiche da presentarsi a cura del medesimo.

Sarà cura dell'aggiudicatario far fronte ai costi relativi alle sanzioni/diritti e demolizioni che si renderanno necessarie a quel momento, nella misura richiesta in funzione dell'istruttoria legata alla procedura di regolarizzazione e relativi pareri connessi, posto che ogni eventuale importo indicato a tal fine nella presente debba ritenersi presuntivo e di massima, per le ragioni addotte.

Ne consegue, che le misure e le eventuali somme indicate, visti i numerosi pareri ed Enti, le modifiche normative, il carattere perlostruttivo reso possibile, non possono essere indicate in questa sede se non sul piano meramente descrittivo e se non sommariamente, con i minimi derivanti dall'applicazione nell'iter di diversi regimi sanzionatori o di regolarizzazione delle difformità.

Ai fini dell'istruttoria stessa, come già ricordato, rimarrà da valutarsi la necessità dell'esame delle pratiche da parte degli altri Uffici eventualmente competenti e comunque sovraordinati. Stante le difformità rilevate, l'eventuale necessità di adeguamenti descritti in appresso per alcune delle opere previste, nel caso riguardino eventualmente la dimostrazione di adattabilità secondo il D.M. 236/89 e D.P.G.R. 29/07/2009 n° 41/R ed eventuali ss.mm.ii., con il relativo dimensionamento dei vani, per le persone con impedita o ridotta capacità motoria, sarà cura dell'aggiudicatario, nel caso ricorra la necessità, di provvedere a sua cura e spese, alla verifica ed alla eventuale presentazione di idonea documentazione comprovante l'adattabilità delle parti interessate dall'analisi suddetta e rappresentate poi sul progetto di adeguamento stesso che dovrà essere redatto o per quanto emergerà in sede di istruttoria con gli Uffici competenti. Oltre a quanto da valutarsi sempre in sede di istruttoria con l'art.36, 36 bis DPR 380/01 agg. luglio 2024 o s.m.i. con Legge n.105/2024 e della L.R. n°65/'14 ed eventuali s.m.i. e l'allestimento delle conseguenti pratiche necessarie anche per gli adeguamenti e delle sanzioni sulla base delle criticità emerse e da rappresentare a cura dell'aggiudicatario e da valutarsi in sede di istruttoria.

Voglia l'aggiudicatario, compiute le necessarie verifiche, salvo sia riconosciuta la distribuzione come previgente, redigere se necessaria, richiesta preventiva di deroga sanitaria ai fini del DM 1975, se riscontrata la mancanza dei rapporti illuminotecnici necessari per il vano/vani eventualmente sprovvisi. In alternativa od in combinato disposto con l'eventuale deroga, potranno essere mantenute con determinati adeguamenti da prevedere progettualmente laddove ne ricorra la fattispecie. Eventuali opere ricadenti nel DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA GIUNTA REGIONALE 9 luglio 2009, n. 36/R e s.m.i. o per quelle interessate dalle casistiche nel seguito verificate, dal DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA GIUNTA REGIONALE 12 febbraio 2019, n. 8/R salvo Circolari applicative e modifiche di indirizzo degli Uffici ad oggi non nota, oltre a Regolamento 1/R/2022, dovranno essere verificate in fase di rilievo e/o verifica/collaudato di quelle esistenti.

Come già ricordato, oltre alle molte Norme e Regolamenti di settore più specifici, andrà in conclusione verificato a cura dell'aggiudicatario, secondo gli spunti sopra proposti, se al momento della redazione della pratica, l'intricato e complesso quadro normativo come ricaduta sulla consistenza delle difformità descritte, sarà il medesimo, ivi compreso l'ultimo DL n.69/'24 emanato in G.U. in data 29/05/2024 c.d. "Salva Casa" convertito in Legge n° 105/'24 e modifiche al T.U. e sul quale sono in corso/verranno applicati gli orientamenti in corso di inquadramento a cura dei competenti organi/Uffici, sarà poi compito dei medesimi Uffici e dell'aggiudicatario poterne valutare i riflessi sulle medesime difformità rilevate e descritte, secondo quanto risulterà in futuro,

oggi non di competenza dello scrivente, con le eventuali verifiche ed adeguamenti, che ne deriveranno.

Ciò anche secondo quanto risulterà, oggi non di competenza dello scrivente, dalle verifiche ed adeguamenti, in ordine alle strutture ed impianti.

#### **GIUDIZI DI CONFORMITÀ**

##### **Conformità Edilizia:**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Presenza veranda in metallo e vetro (normativa di riferimento: DPR 380/01 e norme regolamentari di PO distanze di cui alle preliminari verifiche con gli Uffici). L'immobile risulta non conforme e non regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione: Stimato importo di massima per rimessa in pristino en smaltimento: €2.500,00. Tempi necessari per la regolarizzazione: rimessa in pristino

Questa situazione è riferita solamente a copertura e chiusura terrazzo

**Conformità Catastale:** (normativa di riferimento: Norma di settore). Le difformità sono regolarizzabili mediante: Denuncia di variazione catastale ed eventuale TM in deroga. L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile. Costi di regolarizzazione: Pratica di accampionamento per variazione catastale, redazione di planimetria posteriormente alla regolarizzazione, compresi diritti cat.- unità considerate n°1: €1.450,00. Tempi necessari per la regolarizzazione: brevi

Questa situazione è riferita solamente a adeguamenti successivi in ordine alla normativa catastale. Rif. sub.11 del mappale 507 del Foglio 53 di Massarosa

**Conformità Urbanistica:** (normativa di riferimento: DPR 380/01 ss.mm.ii oltre alle numerose norme e regolamenti in parte richiamati nell'apposita sezione) L'immobile risulta non conforme e non regolarizzabile. Costi di regolarizzazione: si ipotizzano costi professionali minimi, oneri di urbanizzazione stimati prudenzialmente-di massima e fatti salvi oneri professionali e costi diversi non computabili se non in fase di istruttoria da commisurate alle tipologie/sviluppi in istruttoria : €8.700,00. Sanzione minima opera prospettiche: €1.000,00. Tempi necessari per la regolarizzazione: non noti. Questa situazione è riferita solamente a porzione di unita immobiliare colpita dalla procedura. Si veda cpv conformità urbanistica-note

#### **STATO DI POSSESSO DEL BENE**

L'immobile risulta libero e nella disponibilità del custode giudiziario.

#### **ULTERIORI INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 0,00

Millesimi condominiali: non noti

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute € 0,00

Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia € 0,00

sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: Ingresso e scale comuni a più u.i. urbane raffigurate in planimetria in atti

Ulteriori avvertenze:

Si avverte l'aggiudicatario che non è presente un elaborato planimetrico in atti catastali, che non sono noti i millesimi nel caso siano presenti, che sull'andito comune di accesso e sul vano scale sono presenti altri vani porta nel complesso e per quanto visibile ne risulterebbero n.3 e che, infine, nel **vano di ingresso** è installata una suddivisione degli spazi in metallo e vetro con porta della quale non sono noti la legittimità, chi ne faccia uso ed eventuale regolarità nel caso occorra.

#### **CERTIFICAZIONE ENERGETICA**

Per l'unità immobiliare in oggetto non è stato fornito un Attestato di Prestazione Energetica. Le parti non hanno fornito alcuna certificazione e/o dichiarazione di rispondenza dell'impianto elettrico.

\* \* \*

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, 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 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.

#### **PREZZO BASE**

€ 54.851,20 (cinquantaquattromilaottocentocinquantuno/20). 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 AMMISSIBILE: € 41.138,40 (quarantunomilacentotrentotto/40)**

Per effetto della delega ai sensi di legge si precisa che tutte le attività di cui agli artt. 571 e segg. c.p.c. relative al lotto unico saranno effettuate dal professionista delegato il quale all'uopo:

**FISSA**

la vendita il giorno **3 APRILE 2025 alle ore 10.00** presso gli uffici dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Lucca (I.V.G.) sito in Lucca, 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 2 APRILE 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. Solo gli avvocati muniti di procura speciale possono partecipare per persona da nominare. Pertanto l'offerta non potrà essere formulata a mezzo di procuratore speciale. 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.

#### MODALITÀ 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, non recante alcuna scritta esterna, 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 2 APRILE 2025**.

L'offerta, irrevocabile ex art. 571 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 (in caso di pluralità di persone offerenti, andranno inserite altrettante fotocopie), dichiarazione di stato civile e, in caso di comunione legale dei beni, anche le generalità del coniuge o dell'unito civile; Nel caso di più soggetti, essi potranno predisporre una sola offerta d'acquisto, completa dei dati di tutti gli offerenti, e da tutti essi sottoscritta con la precisazione della misura delle quote dei diritti che ciascuno intende acquistare.

- 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 deve essere sottoscritta personalmente dall'offerente; non sarà quindi possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta.

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 SPA - Filiale di Lucca, 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 base 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.

Il giorno e l'ora sopra indicati, presso gli uffici dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Lucca (I.V.G.) sito in Lucca, Viale San Concordio n. 996/B, dovranno essere presenti gli offerenti personalmente. Questi potranno altresì farsi rappresentare in quella occasione solo da un avvocato munito di valida procura notarile che dovrà essere consegnata al professionista delegato. Si procederà all'apertura delle buste e agli incumbenti di cui agli artt.572 e segg. c.p.c.. A coloro che al termine della gara non risulteranno aggiudicatari saranno restituiti gli assegni circolari consegnati a titolo di cauzione.

B) LE OFFERTE DI ACQUISTO MEDIANTE MODALITÀ TELEMATICA dovranno essere presentate, entro e non oltre le **ore 12.00 del giorno 2 APRILE 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.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it) di titolarità di Astalegale.net 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 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;

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

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

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

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

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

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

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

a) l'offerente e il presentatore coincidono: in tal caso, per la presentazione dell'offerta con modalità telematiche, l'offerente deve necessariamente trovarsi in una delle seguenti condizioni:  
- disporre di una casella di posta elettronica certificata “tradizionale” e di un dispositivo di firma digitale;

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

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

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

in tal caso, per la presentazione dell’offerta con modalità telematiche, l’offerente, firmata l’offerta con la propria firma digitale, potrà utilizzare la PEC di qualunque altro soggetto – detto presentatore – per inviare l’offerta; gli effetti di una eventuale aggiudicazione si produrranno direttamente in favore dell’offerente firmatario dell’offerta, costituendo la PEC del presentatore soltanto il mezzo di invio dell’offerta; non occorre pertanto che l’offerente conferisca alcuna procura al presentatore dell’offerta (N.B. Al fine di consentire la partecipazione alle operazioni di vendita, le credenziali personali per l’accesso al portale del gestore della vendita telematica vengono trasmesse da quest’ultimo almeno 30 minuti prima dell’inizio delle operazioni di vendita esclusivamente alla casella di posta elettronica certificata, ovvero alla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica, utilizzata per trasmettere l’offerta);

c) l’offerente e il presentatore non coincidono, l’offerente non possiede una firma digitale né una PEC: in tal caso, chi intenda formulare un’offerta con modalità telematiche dovrà avvalersi di un avvocato, munito di procura redatta nelle forme dell’atto pubblico o della scrittura privata autenticata (la procura non potrà essere autenticata dallo stesso avvocato mandatario). Sarà necessario avvalersi di un avvocato (munito di procura rilasciata nelle suddette forme) anche nel caso in cui l’offerta di acquisto sia formulata da più persone ai sensi del combinato disposto dell’art. 12, commi 4 (terzo periodo) e 5, del D.M. n. 32/2015.

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

Il versamento della cauzione pari almeno al 10% del prezzo offerto, deve essere eseguito con bonifico bancario con accredito sul conto della procedura esecutiva intestato a “Canc E/I Trib LU es. 329/2021” (IBAN: **IT03C0538713702000048003464**) presso BPER BANCA SPA filiale di Lucca con causale “cauzione per offerta di acquisto EI 329/2021 lotto unico”, 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 non saranno efficaci se:

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

#### **MODALITÀ DI SVOLGIMENTO DELLA GARA**

Il sottoscritto Avv. Mario Del Bianco professionista delegato, effettuerà l'esame delle offerte e la gara tra gli offerenti ai sensi degli art. 572 e 573 c.p.c. presso, gli uffici dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Lucca (I.V.G.) siti in Lucca, Viale San Concordio n. 996/B il giorno **3 APRILE 2025 ore 10.00**, successivo alla scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto.

Coloro che hanno formulato l'offerta cartacea parteciperanno comparendo innanzi al delegato. L'offerente è tenuto a presentarsi personalmente alla vendita, altrimenti, ricorrendone i presupposti, il bene gli sarà comunque aggiudicato. Le buste saranno aperte dal professionista 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.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it) di titolarità di Astalegale.net 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 2.000,00 (duemila/00).

I rilanci effettuati in via telematica dovranno essere riportati nel portale del gestore della vendita telematica e resi visibili a coloro che partecipano personalmente alle operazioni di vendita così come i rilanci effettuati da questi ultimi dovranno essere riportati nel portale del gestore della vendita telematica e resi visibili ai partecipanti in via telematica.

Il termine di un minuto per il rilancio decorrerà dal momento indicato dal professionista delegato, previo accertamento della visibilità per tutti i partecipanti della precedente offerta.

E' rimessa al professionista delegato la valutazione dell'ordine con il quale i rilanci vengono effettuati.

Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il professionista delegato dispone l'aggiudicazione a favore di colui che abbia proposto l'offerta più vantaggiosa (nell'individuare l'offerta più vantaggiosa, si terrà sempre conto del prezzo ma, a parità di prezzo, sarà prescelta l'offerta che preveda il versamento del saldo nel più breve tempo possibile, ovvero, in subordine, quella cui sia allegata la cauzione di maggiore entità, ovvero, in subordine, quella depositata prima).

Quando all'esito della gara tra gli offerenti, ovvero, nel caso di mancata adesione alla gara, all'esito della comparazione delle offerte depositate, l'offerta più alta ovvero la più vantaggiosa risulti pari al prezzo base, il bene è senz'altro aggiudicato.

Se l'offerta più alta o più vantaggiosa è inferiore al prezzo base:

-qualora un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;

-qualora nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato al miglior offerente.

La gara telematica sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo di un minuto senza che vi siano state offerte migliorative rispetto all'ultima offerta valida.

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

#### **ADEMPIMENTI**

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

**Detto termine non è soggetto alla sospensione feriale.**

L'adempimento dovrà effettuarsi mediante bonifico da accreditare sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva intestato a "Canc E/I Trib LU es. 329/2021" (IBAN: IT03C0538713702000048003464 presso BPER BANCA SPA filiale di Lucca), esibendo prova dell'avvenuto versamento al sottoscritto professionista delegato.

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 ottenute dai 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,

**AVV. MARIO DEL BIANCO**  
**PROFESSIONISTA DELEGATO ALLE VENDITE IMMOBILIARI DEL TRIBUNALE DI LUCCA**  
55100 LUCCA VIA DELLA CASERMA N. 7  
TEL. 0583 490838 - FAX 0583 48146  
AVV.MARIODELBIANCO@GMAIL.COM - MARIO.DELBIANCO@PEC.AVVOCATILUCCA.IT

Idealista.it, Casa.it, Subito.it, Bakeca.it, e <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>, dove si potrà scaricare anche la perizia di stima ed i suoi allegati. Le richieste di informazioni via e-mail all'indirizzo avv.mariodelbianco@gmail.com, oppure nei trenta giorni che precedono la vendita presso lo Studio del professionista delegato, previa richiesta telefonica al n.0583490838.

**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 28 dicembre 2024

Il professionista delegato  
Avv. Mario Del Bianco