

TRIBUNALE DI LUCCA
AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO
IN MODALITA' SINCRONA MISTA
- Ufficio Esecuzioni Immobiliari -

Il Notaio Gaetano Raspini in esecuzione di delega del Giudice dell'Esecuzione, Dott.ssa Antonia Libera Oliva in data 23/05/2024 nella procedura esecutiva n° 54/2018,

AVVISA

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

Eventuali ulteriori informazioni si potranno ottenere consultando il **CUSTODE: ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE DI LUCCA - TEL. 0583 – 418555 – mail: custodieivg@gmail.com**

Da contattare per effettuare la visita dell'immobile pignorato: si precisa che la richiesta di visita dell'immobile deve essere inoltrata attraverso il portale delle vendite pubbliche (<https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>), a mezzo del quale è possibile contattare il custode giudiziario.

LOTTO N. 2

Descrizione del bene

A) Appartamento per civile abitazione della superficie di mq. 174,80 posto al piano primo di un fabbricato elevato su quattro piani compreso il terrestre e il sottotetto, composto da tre unità immobiliari, corredato di resede comune su tre lati, posto in Comune di Altopascio, via Firenze n. 95. Detto appartamento a cui si accede dalla resede comune a mezzo del vano scale comune, è composto da ampio soggiorno di ingresso dotato di portico collegato a terrazza alla quale si accede anche dall'adiacente ampia cucina-tinello corredata di piccolo ripostiglio, disimpegno zona notte

con tre camere e due bagni, piccolo vano ad uso centrale termica, posto al piano primo sopra il solaio di copertura dell'unità immobiliare del piano terra (non oggetto di procedura), avente accesso dall'esterno mediante scala esterna amovibile non presente in loco. L'appartamento è corredato di manufatto accessorio posto in fondo alla resede, sviluppato al piano terra e interrato, composto al piano terreno da vano garage, locale legnaia e ripostiglio, quest'ultimo utilizzabile solo in parte in quanto, come riferito al CTU dall'esecutata (al momento del sopralluogo tale porzione di immobile non era accessibile), il proprietario dell'adiacente unità immobiliare (sub. 9) ha realizzato abusivamente un muro che non permette l'accesso alla parte finale del citato ripostiglio, che sembra di fatto utilizzato abusivamente da tale U.I. (su questa porzione di immobile, come riferito dall'esecutata, sembra che il confinante abbia eseguito anche altri interventi abusivi, come meglio riportato nel capitolo relativo alla verifica della Conformità Edilizia-Urbanistica). All'interno del locale legnaia è stato realizzato un forno a legna in muratura utilizzabile dall'adiacente vano a magazzino di cui al Corpo B. Al piano interrato vano cantina che si estende anche sotto la proprietà confinante, al quale si accede con rampa di scale dal garage, ove sono stati ricavati alcuni vani mediante pareti in legno a carattere precario, e locale ripostiglio-scannafosso.

L'appartamento ha un'altezza di ml. 3,01 circa, il garage di ml. 2,12 circa, e la cantina di ml. 2.03 circa.

La resede comune, lungo la via pubblica é recintata con muretto in pietra e sovrastante cancellata, ed è dotata di cancello pedonale e cancello carrabile quest'ultimo in gran parte insiste sull'adiacente particella 717 di cui al Corpo B (parte di quest'ultimo bene è gravato di fatto da una servitù di passo a favore delle U.I. di cui ai lotti 2 e 3 nonché all'U.I. del piano terra per l'accesso alle stesse). Sulla porzione nord della resede comune, lungo il confine con il canale demaniale, è presente un manufatto della superficie di circa mq 55, che si ritiene abusivo, che sembra in uso e di fatto facente parte dell'unità immobiliare al piano terra (non oggetto di procedura - sub. 9), che non risulta autorizzato dal punto di vista edilizio e non si ritiene regolarizzabile in quanto ubicato entro

Tribunale di Lucca

Avviso di vendita Esecuzione Immobiliare RGE 54/2018

Pagina 2

la fascia di rispetto di 10 ml dal canale Rio dei Gatti, risulta quindi suscettibile di ordinanza di Demolizione.

Confini

L'appartamento confina nel complesso con aria su resede comune, vano scale comune, s.s.a.

Il garage confina con resede comune, mappale, 518 sub. 9, mappale 734, mappale 717, s.s.a.

Referenze catastali

- foglio 25 particella 518 sub. 10 (catasto fabbricati), al giusto conto, categoria C/6, classe 4, consistenza 83 mq, rendita Euro 372,93.

La planimetria catastale presente in atti presenta alcune differenze rispetto allo stato di fatto, in particolare il forno a legna del manufatto adiacente (corpo b) che insiste sul vano legnaia, l'aggiudicatario dovrà presentare una pratica Docfa con nuova planimetria a sua cura e spese. L'unità immobiliare ha diritti di comunanza sulla resede comune ai sub. 3, 4, 9, 10 censita con il mappale 518 sub.12. Ai fini della continuità storico catastale si precisa che al Catasto Terreni la particella 518 deriva dalla particella 195.

- foglio 25 particella 518 sub. 3 (catasto fabbricati), al giusto conto, categoria A/2, classe 5, consistenza 8 vani, rendita Euro 743,70.

La planimetria catastale in atti non corrisponde allo stato di fatto per alcune pareti interne che non sono più presenti nella zona giorno, per la realizzazione di piccolo ripostiglio nella cucina, l'aggiudicatario dovrà a propria cura e spese presentare una pratica Docfa con nuova planimetria raffigurante lo stato dei luoghi. L'unità immobiliare ha i diritti di comunanza su: vano scale piano terra e primo e pianerottolo piano primo comuni ai sub. 3 e 4 censiti con il mappale 518 sub.11; resede comune ai sub. 3, 4, 9, 10 censita con il mappale 518 sub.12. Ai fini della continuità storico catastale si precisa che al Catasto Terreni la particella 518 deriva dalla particella 195.

B) Manufatto ad uso magazzino posto in aderenza al manufatto accessorio a corredo del corpo a) della superficie commerciale di mq. 49,44 elevato al solo piano terra, composto da un unico vano

corredato da ampia resede confinante con la resede comune del fabbricato di cui al punto A) e al bene di cui al lotto terzo, al quale si accede dalla via pubblica mediante lo stesso cancello carrabile di cui al citato fabbricato adiacente. La porzione di resede che confina con la citata resede comune, costituisce visivamente un tutt'uno con la stessa, non sono presenti recinzioni che separano le due resedi, la pavimentazione è continua ed è gravata, di fatto, da una servitù di passo a favore delle U.I. di cui ai lotti 2 e 3 nonché all'U.I. del piano terra per l'accesso alle stesse; tale servitù è stata costituita dall'originario unico proprietario per destinazione del padre di famiglia, (vedasi anche i vari titoli edilizi e la planimetria allegata alla CTU, estrapolata dalla C.E. 11/97 (vedasi anche quanto riportato nel capitolo conformità edilizia della CTU).

L'immobile in oggetto, urbanisticamente, è una pertinenza del fabbricato principale (vedasi P.D.C.S. 752/2004), inoltre parte della resede a corredo è "destinata urbanisticamente" come area a parcheggio a servizio del fabbricato (mapp. 518), vedasi planimetria allegata alla CTU, estrapolata dalla C.E. 11 del 1997. Inoltre si fa rilevare che negli atti autorizzativi edilizi, per la verifica urbanistica della superficie minima permeabile del lotto urbanistico relativo al fabbricato principale e alle sue pertinenze (mapp. 518), è stato considerato il lotto composto dai mappali 518 e 717.

Confini

via Firenze, mappale 197, mappale 335, mappale 518 , s.s.a.

Referenze catastali

foglio 25 particella 717 (catasto fabbricati), al giusto conto, categoria C/2, classe 8, consistenza 30 mq, rendita Euro 167,33.

La planimetria catastale non corrisponde allo stato di fatto per le altezze che sono indicate in ml. 2,35 invece di 2,46 e ml. 2,25 invece che 2,35 e per il forno a legna in muratura (che insiste però sull'adiacente unità immobiliare a corredo del lotto 2; l'aggiudicatario dovrà presentare tura pratica Docfa con nuova planimetria a sua cura e spese. Ai soli fini della continuità storico catastale si precisa che al Catasto Terreni la particella 717 è derivata dalla particella 196.

Provenienza

i beni di cui al punto a) sono pervenuti all'esecutata per la piena proprietà a seguito della successione in morte del padre _____ deceduto il _____ regolata da testamento olografo pubblicato con verbale ai rogiti del notaio Roberto Martinelli in data 21 marzo 2013 repertorio n. 162454, registrato a Lucca il 28 marzo 2016 al n. 2361 ed ivi trascritto il 28 marzo 2013 al n. 3377 del reg. part. come risulta dalla dichiarazione di successione n. 2813 vol. 9990, registrata a Lucca il 23 dicembre 2013 ed ivi trascritta il 17 gennaio 2014 al n. 408 del reg. part. e successiva trascrizione a rettifica del 10 novembre 2015 n. 10700 di reg. part. e successiva accettazione tacita di eredità trascritta a Lucca il 30/08/2024 al n. 11281 del registro particolare.

Il bene di cui al punto B) è pervenuto agli esecutati _____ e _____ come segue:

i diritti di 1/6 ciascuno della piena proprietà per successione in morte della madre _____ deceduta il _____, come risulta dalla dichiarazione di successione n. 92 vol. 1705, registrata a Lucca il _____ ed ivi trascritta il _____ al n. 11343 di reg. part. A _____ i diritti di 4/6 della piena proprietà a seguito della sopra richiamata successione del padre deceduto il _____ regolata da testamento olografo pubblicato con verbale ai rogiti del notaio Roberto Martinelli in data 21 marzo 2013 repertorio n. 162454, registrato a Lucca il 28 marzo 2016 al n. 2361 ed ivi trascritto il 28 marzo 2013 al n. 3377 del reg. part. come risulta dalla dichiarazione di successione n. 2813 vol. 9990, registrata a Lucca il 23 dicembre 2013 ed ivi trascritta il 17 gennaio 2014 al n. 408 del reg. part. e successiva trascrizione a rettifica del 10 novembre 2015 n. 10700 di reg. part. e successive accettazioni tacite di eredità trascritte a Lucca in data _____ al n. 11280 del registro particolare ed in data _____ al n. 11281 del registro particolare.

Difformità relative all'appartamento posto al piano primo e pertinenze garage esterno e cantina

Ingresso soggiorno: in progetto erano presenti tre vani, un corridoio, la cucina e il tinello, oggi è presente una unica stanza, sono state demolite le pareti interne divisorie. La stanza attuale ha

dimensioni di circa ml 5,10 x 6,15, la finestra grande presente sul prospetto ovest è stata chiusa dall'interno, esternamente è presente sempre il riquadro con l'avvolgibile. Parte del locale è controsoffittato in carto-gesso, con altezza minima di circa ml 2,69, e altezza massima di circa ml 3,01, che coincide sostanzialmente con quella di progetto pari a ml 3,00;

Tinello con angolo cottura: in origine questa zona era suddivisa in due vani, una sala e un ampio ripostiglio, è stata demolita parte della parete del ripostiglio ove è stato creato un angolo cottura comunicante con la sala, riducendo sensibilmente le dimensioni del ripostiglio. La dimensione indicativa del vano è di circa ml 6,80 x 4,00. L'altezza del locale è di circa ml 3,01, che coincide sostanzialmente con quella di progetto pari a ml 3,00 . Dal confronto tra lo stato autorizzato e quello attuale sembra che sia stata aumentata la dimensione della porta di comunicazione tra soggiorno e tinello (attualmente l'apertura è larga ml 1,70, contro una larghezza originaria di circa 1 ml), tale apertura è realizzata nel muro portante centrale del fabbricato. E' stata chiusa la finestra presente sul prospetto ovest, che dalla sala si affacciava sul portico esterno, tale difformità risulta sanata con il condono edilizio infatti negli elaborati grafici allegati alla C.E.S. di cui al Condono, la finestra non è presente;

Zona notte: la distribuzione della zona notte, che è composta da un corridoio, tre camere e due bagni, risulta sostanzialmente conforme con quanto autorizzato, le differenze delle misure sembra che rientrino nella tolleranza di costruzione del 2% prevista dalla norma, ad eccezione della larghezza del corridoio che è leggermente difforme (misura autorizzata 1,10, misura rilevata 1,07) oltre la forma del servizio igienico e dell'adiacente camera lato ovest, sembra che il servizio igienico sia stato leggermente ampliato in un angolo per realizzare una doccia, a scapito dell'adiacente camera. L'altezza dei locali è di circa ml 3,01, che coincide sostanzialmente con quella di progetto pari a ml 3,00;

Portico esterno e terrazzi: le dimensioni del portico esterno sono sostanzialmente conformi, le differenze delle misure rientrano nella tolleranza di costruzione del 2% prevista dalla norma. In

merito ai terrazzi il CTU ha potuto eseguire solo una verifica sommaria in quanto nei vecchi atti autorizzativi non sono riportate le misure, la forma dei terrazzi coincide sostanzialmente con quanto autorizzato. Risulta diverso il disegno del parapetto metallico dei terrazzi, questa difformità si ritiene dovuta ad un errore grafico contenuto negli elaborati del Condomo, in quanto l'attuale parapetto sembra coincidere come disegno con quello rilevabile dalle foto allegate al citato Condomo.

Centrale termica presente al piano primo sul retro del fabbricato: con la Concessione Edilizia n° 11 del 1997, è stato realizzato un piccolo avancorpo posto a piano primo, aleso sul retro del fabbricato elevato a tre piani oltre soffitta, suddiviso in due piccoli vani (delle dimensioni complessive in pianta di ml 3,05 x 1,95 e altezza esterna in gronda di ml 2,40), destinati ciascuno a centrale termica a servizio degli appartamenti (LOTTI 2 e 3), a tali locali si accede dalla copertura piana del locale laboratorio posto a piano terreno, attraverso una zona in cui era prevista la realizzazione di una perimetrazione con parapetto metallico e tramite scala esterna amovibile. Il CTU non ha eseguito l'accesso (scala esterna non presente).

Regolarizzazione delle difformità elencate in precedenza: modifiche distribuzione interna e modifiche di prospetto. Il CTU ritiene che dovrà essere presentata idonea pratica di sanatoria edilizia (Attestazione di Conformità in Sanatoria o S.C.I.A. in Sanatoria), con il pagamento una sanzione minimale di circa euro 1.000,00 oltre alle spese tecniche che si quantificano in circa euro 3.0000,00. Considerato inoltre che è stato realizzato l'intervento strutturale relativo all'aumento delle dimensioni dell'apertura interna dovranno essere eseguite anche verifiche strutturali. Costo complessivo regolarizzazione indicativamente euro 7.0000,00.

Garage esterno: le misure planimetriche interne differiscono leggermente da quelle autorizzate, le differenze sembra che rientrino nella tolleranza di costruzione del 2% prevista dalla norma. L'altezza interna del locale è di circa ml. 2,12, negli atti autorizzativi non è indicata l'altezza di questo locale, per la verifica è stata presa come riferimento quella interna del vano limitrofo che è

di ml. 2,15, l'altezza differisce leggermente da quella autorizzata, le differenze sembra che rientrino nella tolleranza del 2% prevista dalla norma. _

Legnaia adesa al garage e rip. retrostante: per la verifica si fa riferimento alle misure indicate nell'ultimo atto autorizzativo rilasciato che riguarda anche questa porzione di immobile, C.E. 11/97. Le misure planimetriche interne differiscono leggermente da quelle autorizzate, le differenze sembra che rientrino nella tolleranza di costruzione del 2% prevista dalla norma. Il CTU non è riuscito a rilevare tutte le misure interne dei locali in quanto la parte terminale della legnaia e il corridoio/ripostiglio retrostante il garage non erano accessibili al momento del sopralluogo, si è potuto rilevare solo due misure la larghezza iniziale pari a circa ml 1,63 (misura autorizzata 1,65) e la profondità che compreso lo spessore del muro è pari a circa ml 5,80, misura che coincide con quella di progetto. All'interno della legnaia, in aderenza con il locale posto ad est (Corpo B), è presente un manufatto in muratura che contiene all'interno un forno a legna che è accessibile e utilizzabile dal limitrofo vano posto ad est, destinato a ripostiglio ma utilizzato impropriamente come taverna (mappale 717 - LOTTO 2 Corpo B). Tale modifica interna dovrebbe essere regolarizzabile previa la presentazione di idoneo atto autorizzativo in sanatoria a cura e spese dell'aggiudicatario. I costi di regolarizzazione si stimano indicativamente in € 2.000,00, compreso sanzione e spese tecniche. Si precisa che, secondo quanto riferito al CTU dall'esecutata (al momento dei sopralluoghi tale porzione di immobile non era accessibile), parte del ripostiglio-corridoio presente sul retro del garage, che fa parte del Corpo A, recentemente è stata oggetto di lavori edili di modifica eseguiti dal proprietario confinante che lo avrebbe "inglobato abusivamente" mettendolo in comunicazione con la propria unità immobiliare presente al piano terreno (sub. 9). Ciò sarebbe avvenuto durante i lavori di ristrutturazione (non completati e da tempo sospesi), eseguiti sulla citata unità immobiliare censita con il sub. 9 di proprietà di terzi e non oggetto di Esecuzione. Inoltre sempre in corrispondenza di questo vano, sul prospetto nord sulla parete di confine, sempre nell'ambito dei citati lavori di ristrutturazione eseguiti sull'immobile

di terzi (che l'Esecutata ha riferito essere abusivi), sono state apportate modifiche di prospetto con apertura di due finestre in sostituzione delle luci esistenti. Tale intervento, apertura di finestre sul muro di confine, oltre a non essere autorizzato è in contrasto con la normativa e quindi non si ritiene regolarizzabile, l'aggiudicatario dovrà procedere a sua cura e spese con l'esecuzione di lavori di messa in pristino (necessari al ripristino dell'originario stato autorizzato), che si stimano indicativamente in € 4,000,00 e che sono stati detratti dal valore stimato;

Cantina interrata sotto l'autorimessa: dalla rimessa, tramite una scala interna si accede ad un ampio locale interrato, che si estende sotto la rimessa stessa, sotto la legnaia, e sotto parte del locale di terzi adiacente alla rimessa. Per la verifica si fa riferimento alle misure indicate nell'ultimo atto autorizzativo rilasciato che riguarda anche questa porzione di immobile, C.E. 11/97. Le misure planimetriche interne differiscono leggermente da quelle autorizzate, le dimensioni del vano principale sono circa ml 4,45 x 8,46, mentre quelle autorizzate sono di ml 4,50 x 8,45, la larghezza del vano presente sotto la legnaia è di circa ml 1,51 contro una misura di progetto di ml 1,50, le differenze rientrano nella tolleranza di costruzione del 2% prevista dalla norma. L'altezza interna del locale è di circa ml 2,03-2,04, contro una altezza di progetto di ml 2,00, l'altezza differisce leggermente da quella autorizzata, le differenze rientrano nella tolleranza di costruzione del 2% prevista dalla norma. All'interno della cantina, in un angolo sono presenti alcune pareti in legno, trattandosi di opere precarie non si ritiene che debbano essere oggetto di presentazione di un titolo in sanatoria;

Conformità del Corpo B Magazzino

Questo manufatto era stato edificato abusivamente e poi regolarizzato con il Permesso di Costruzione in Sanatoria n. 752 del 2004 (condono edilizio del 2004), dall'esame dello stato dei luoghi confrontato con le foto allegate al citato permesso, sembra che esternamente il manufatto non abbia subito modifiche dall'epoca del condono. Le misure in pianta rilevate all'interno coincidono sostanzialmente con quelle riportate nel titolo abilitativo, la misura in pianta rilevata

Tribunale di Lucca

Avviso di vendita Esecuzione Immobiliare RGE 54/2018

Pagina 9

all'esterno sul fronte del fabbricato differisce leggermente da quella riportata nel titolo abilitativo, ma sembra che rientri nelle tolleranze di costruzione del 2% previste dalla norma. Le altezze interne rilevate dal CTU e misurate al pannello sandwich di copertura, risultano difformi e leggermente maggiore di quelle riportate nei titoli abilitativi, in particolare le misure autorizzate erano 2,25 e 2,35, le misure rilevate sono rispettivamente di circa ml 2,35 e ml 2,46, da quanto è stato possibile rilevare, le altezze esterne sono sostanzialmente coincidenti con quelle autorizzate e in alcuni punti anche leggermente inferiori (sul fronte è stata rilevata una altezza di circa ml 2,32, contro una altezza autorizzata di ml 2,35). Esaminando il tetto che aggetta esternamente sul fronte, si nota che il pannello di copertura è rivestito da un controsoffitto in perline, secondo quanto riferito allo scrivente dalla proprietà tale rivestimento, all'epoca della citata domanda di Condonò era presente anche all'interno, ma è stato successivamente asportato in quanto in precarie condizioni statiche. E' plausibile pensare che all'epoca il tecnico incaricato del condono abbia rilevato le altezze misurandole al citato perlinato, si ritiene che sia questo il motivo delle citate difformità relative alle altezze interne riscontrate dallo scrivente (che potrebbe eventualmente essere classificato come errore grafico), il tecnico dell'aggiudicatario dovrà concordare con l'ufficio tecnico del Comune la metodologia per regolarizzare tale apparente difformità, i cui costi di regolarizzazione non sono al momento quantificabili; Il locale è stato trasformato in taverna, con realizzazione all'interno di angolo cottura barbecue e lavabo, si ritiene che tale nuova destinazione, viste le limitate altezze interne, sia in contrasto con le norme igienico sanitarie e quindi non sia regolarizzabile, l'aggiudicatario dovrà procedere con i lavori di messa in pristino e esportazione della zona cottura-lavabo, che si quantificano indicativamente in € 2.000,00. Dall'esame delle foto allegate alla citata Domanda di Condonò, in corrispondenza del muretto presente tra i piazzali pavimentati e la zona a verde del mappale 717 (ex 196), si nota che all'epoca non era presente la recinzione attuale in pali e rete metallica corredata di due cancelli pedonali in ferro che è da ritenersi non autorizzata. La sistemazione della porzione di resede antistante il fabbricato

(pavimentazione e muretto davanti al fabbricato accessorio) è rilevabile dalle foto allegate alla citata Domanda di Condono, ed è parzialmente descritta nella relazione tecnica allegata allo stesso, ma non risulta rappresentata negli elaborati grafici. Il tecnico dell'aggiudicatario dovrà concordare con l'ufficio tecnico del Comune la metodologia per regolarizzare tale apparente difformità, i cui costi di regolarizzazione non sono al momento quantificabili. Sulla porzione della destinata a giardino (porzione del mappale 717), sono presenti dei manufatti realizzati senza titolo: piscina prefabbricata fuoriterra, appoggiata su pavimento in piastrelle di cemento che sembrano solo appoggiate a terra, rivestita esternamente con muro perimetrale in tufo, delle dimensioni interne di circa ml 4 x 8 , non funzionante e in pessime condizioni di uso e manutenzione; piccolo fabbricato porta attrezzi in legno con dimensioni in pianta di mq 2x2, poggiato su pavimento in blocchi di cemento che sembrano solo poggiati a terra; altri piccoli manufatti in muratura e pavimentazione a servizio della piscina. Il piccolo ripostiglio in legno è semplicemente appoggiato il CTU ritiene che non abbia rilevanza edilizia, mentre la piscina che è stata rivestita con muro perimetrale che doveva essere oggetto di atto autorizzativo che non è stato reperito presso gli archivi comunali è da considerarsi realizzata senza titolo. Costo stimato per il ripristino dell'originaria area a giardino euro 3.0000,00.

Il bene sarà posto in vendita al

PREZZO BASE

Euro 184.000,00 (centottantaquattromila/00). In caso di gara tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c. le offerte in aumento non potranno essere inferiori ad Euro 2.000,00 (duemila/00) sull'offerta più alta.

OFFERTA MINIMA AMMISSIBILE: Euro 138.000,00 (centotrentottomila/00).

LOTTO N. 3

Descrizione del bene

Appartamento per civile abitazione della superficie di mq. 199,40 posto al piano secondo e

Tribunale di Lucca

Avviso di vendita Esecuzione Immobiliare RGE 54/2018

sottotetto di un fabbricato elevato su quattro piani compreso il terrestre e il sottotetto, composto da tre unità immobiliari, corredato di resede comune su tre lati, posto in Comune di Altopascio, via Firenze n. 95. L'abitazione si sviluppa al piano secondo ed è composta da ingresso, ampia cucina-tinello con accesso al portico che è collegato alle terrazze che si sviluppa lungo tutto il prospetto di mezzogiorno e lungo circa la metà del prospetto di ponente, alla quale si accede anche dall'adiacente soggiorno. Disimpegno zona notte, tre camere e due bagni. Piccolo vano ad uso centrale termica posto al piano primo sopra il solaio di copertura dell'Unità immobiliare del piano terra (non oggetto di procedura), accessibile con scala amovibile non presente in loco. Il piano soffitta, al quale si accede con l'ultima rampa del vano scale comune che è di uso esclusivo dell'appartamento (vedasi elaborato planimetrico catastale), è composto da ampio vano di ingresso con caminetto dal quale si accede ad altri tre locali di cui uno corredato di servizio igienico. Parte della soffitta è utilizzata impropriamente come abitazione.

Altezza interna: Appartamento piano secondo altezza rilevata circa 2,98-3,00 ml, altezza soffitta in gronda ml 1,28 circa, in colmo ml 2,75 circa.

La resede comune pavimentata e recintata alla quale si accede dalla via pubblica sia con cancello pedonale che con cancello carrabile che in gran parte insiste sulla particella 717 di cui al Corpo B del lotto 2 (parte di quest'ultimo bene è gravato di fatto da una servitù di passo, a favore delle U.I. di cui ai lotti 2 e 3 nonché all'U.I. del piano terra per l'accesso alle stesse, servitù costituita dall'originario unico proprietario per destinazione del padre di famiglia, vedasi anche atti autorizzativi edilizi, parte della citata resede è inoltre "destinata urbanisticamente" ad area a parcheggio a corredo del fabbricato di cui al mapp. 518, vedasi quanto evidenziato nella descrizione del Corpo B del lotto 2 (vedi anche planimetria allegata dalla C.E. n. 11/97).

Stato di possesso

L'immobile risulta occupato da _____, con un contratto di comodato d'uso gratuito stipulato in data 2/08/2017 e registrato il 17/08/2017 al n. 840 serie 3°.

Confini

area su resede comune da più lati salvo se altri.

Referenze catastali

L'appartamento è rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Altopascio, al giusto conto, nel foglio 25 particella 518 sub. 4, categoria A/2, classe 5, consistenza 8,5 vani, rendita euro 790,18.

La planimetria catastale corrisponde sufficientemente allo stato dei luoghi tranne che per una finestra del tinello-cucina che, a differenza di quanto rappresentato in planimetria, nello stato di fatto è tamponata internamente; non si ritiene che tale difformità necessiti di una nuova planimetria catastale. L'unità immobiliare ha i diritti di comunanza su: vano scale piano terra e primo e pianerottolo piano primo comuni ai sub. 3 e 4 censiti con il mappale 518 sub. 11; resede comune ai sub. 3, 4, 9, 10 censita con il mappale 518 sub. 12. Ai fini della continuità storico catastale si precisa che al Catasto Terreni la particella 518 deriva dalla particella 195.

Provenienza

il bene è pervenuto all'esecutata per la piena proprietà a seguito della successione in morte del padre _____ deceduto il _____ regolata da testamento olografo pubblicato con verbale ai rogiti del notaio Roberto Martinelli in data 21 marzo 2013 repertorio n. 162454, registrato a Lucca il 28 marzo 2016 al n. 2361 ed ivi trascritto il 28 marzo 2013 al n. 3377 del reg. part. come risulta dalla dichiarazione di successione n. 2813 vol. 9990, registrata a Lucca il 23 dicembre 2013 ed ivi trascritta il 17 gennaio 2014 al n. 408 del reg. part. e successiva trascrizione a rettifica del 10 novembre 2015 n. 10700 di reg. part. e successiva accettazione tacita di eredità trascritta a Lucca il 30/08/2024 al n. 11281 del registro particolare.

Conformità appartamento piano secondo

Internamente l'appartamento presenta delle difformità distributive prevalentemente nella zona giorno, come specificato in dettaglio in appresso:

Ingresso - cucina – tinello: in progetto erano previsti tre vani, il corridoio è rimasto sostanzialmente eguale, mentre la cucina e il tinello sono stati uniti demolendo e modificando la parete di separazione. La finestra grande presente sul prospetto ovest è stata chiusa dall'interno, esternamente è presente sempre il riquadro con l'avvolgibile. L'altezza interna è di circa ml 2,99, che coincide sostanzialmente con quella di progetto pari a ml 3,00;

Sala: in origine questa zona era suddivisa in due vani, una sala e un ampio ripostiglio, i due vani sono stati uniti demolendo la parete del ripostiglio. La dimensione del vano risultante è di circa ml 6,88 x 4,02 L'altezza del locale è di circa ml 2,98, che coincide sostanzialmente con quella di progetto pari a ml 3,00 . Dal confronto tra lo stato autorizzato e quello attuale si rileva che è stata sensibilmente aumentata la dimensione della porta/apertura di comunicazione tra la sala e il corridoio (attualmente l'apertura è larga circa ml 2,70, contro una larghezza originaria composta da due porte di circa i ml), tale apertura è realizzata nel muro portante centrale del fabbricato. E' stata chiusa la finestra presente sul prospetto ovest, che dalla sala si affacciava sul portico esterno, tale difformità risulta sanata con il condono edilizio infatti negli elaborati grafici allegati alla C.E.S., di cui al Condono, la finestra non è rappresentata;

Zona notte: la distribuzione della zona notte, che è composta da un corridoio, tre camere e due bagni, risulta sostanzialmente conforme con quanto autorizzato, le differenze delle misure sembra che rientrino nella tolleranza di costruzione del 2% prevista dalla norma, ad eccezione dei due servizi igienici che sono difformi, in progetto erano previste larghezze di 1,10 ml e 2,00 ml, mentre sono stati realizzati rispettivamente larghi circa ml 1,04 e ml 1,93. L'altezza dei locali è di circa ml 2,99-3,00, che coincide sostanzialmente con quella di progetto pari a ml 3,00;

Portico esterno e terrazzi: le dimensioni del portico esterno sono sostanzialmente conformi, le differenze delle misure rientrano nella tolleranza di costruzione del 2% prevista dalla norma, in merito ai terrazzi il CTU ha potuto eseguire solo una verifica sommaria in quanto nei vecchi atti autorizzativi non sono riportate le misure, la forma dei terrazzi coincide sostanzialmente con

quanto autorizzato. Risulta diverso il disegno del parapetto metallico dei terrazzi, questa difformità si ritiene dovuta ad un errore grafico contenuto negli elaborati del Condono, in quanto l'attuale parapetto sembra coincidere come disegno con quello rilevabile dalle foto allegate al citato Condono. Sul terrazzo sono presenti delle tende ombreggianti retrattili, che si ritengono elemento di arredo;

Centrale termica presente al piano primo sul retro del fabbricato: Come riferito in precedenza con la Concessione Edilizia n° 11 del 1997, è stato realizzato un piccolo avancorpo posto al piano primo, adeso sul retro del fabbricato elevato a tre piani, suddiviso in due piccoli vani (delle dimensioni complessive in pianta di ml 3,05 x 1,95 e altezza esterna in gronda di ml 2,40), destinati ciascuno a centrale termica a servizio degli appartamenti (LOTTI 2 e 3), a tali locali si accede dalla copertura piana del locale laboratorio posto a piano terreno, attraverso una zona in cui era prevista la realizzazione di una perimetrazione con parapetto metallico e tramite scala esterna amovibile. Il CTU non è in grado di riferire in merito alla conformità di questo manufatto in quanto non ha potuto accedere alla copertura per visionare il manufatto (scala esterna non presente), da quanto è stato possibile visionare a distanza dal piazzale, i manufatti sono stati realizzati, ma non sembra sia presente il parapetto metallico a protezione del percorso per arrivare ai citati locali. Saranno necessari lavori di adeguamento per realizzare un accesso in sicurezza, tramite la realizzazione dei parapetti previsti o tramite la messa in opera di soluzioni alternative in conformità con le vigenti normative. Il costo complessivo di regolarizzazione, si può stimare indicativamente in € 1.000,00.

Regolarizzazione delle difformità elencate in precedenza - modifiche distribuzione interna e modifiche di prospetto, si ritiene che dovrà essere presentata idonea pratica di sanatoria edilizia (Attestazione di Conformità in Sanatoria o S.C.I.A. in Sanatoria), con il pagamento di una sanzione minimale di circa € 1.000,00 oltre alle spese tecniche per istruire la pratica che si quantificano in € 3.000,00. Considerato inoltre che è stato realizzato l'intervento strutturale relativo all'aumento delle dimensioni dell'apertura interna citata in precedenza, dovranno essere eseguite anche opportune

Tribunale di Lucca

Avviso di vendita Esecuzione Immobiliare RGE 54/2018

Pagina 15

verifiche strutturali con predisposizione di: Certificazione di Idoneità Statica ove l'intervento sia stato eseguito prima del 2005; oppure con predisposizione anche di idonea sanatoria strutturale (con presumibili lavori di adeguamento localizzati - realizzazione di cerchiatura metallica) ove l'intervento sia stato eseguito dopo il 2005; i costi della pratica strutturale non sono al momento quantificabili con precisione, indicativamente si può ipotizzare un costo medio tra le due tipologie di interventi elencate, che si stima in € 3.000,00. Il costo complessivo di regolarizzazione, si può stimare indicativamente in € 7.000,00.

Conformità del piano Soffitta

La soffitta è suddivisa in n° 4 vani destinati a ripostiglio oltre a servizio igienico. Per la verifica di conformità si fa riferimento agli elaborati grafici allegati alla Concessione Edilizia in Sanatoria n. 40 del 28.10.1989 (di cui alla Domanda di Condono Edilizio (L. 47/85) n. 959186). La distribuzione interna del piano risulta sostanzialmente conforme con quanto autorizzato, le differenze delle misure sembra che rientrino nella tolleranza di costruzione del 2% prevista dalla norma. Si fa rilevare che nel vano ripostiglio posto nell'angolo sud-est, è stata realizzata una parete in legno per ricavare un piccolo vano separato, tale intervento non dovrebbe avere valenza edilizia. L'altezza interna dei locali è variabile, dall'altezza in gronda rilevata in circa ml 1,28 a quella in colmo misurata in circa ml 2,75, le altezze autorizzate sono rispettivamente ml 1,30 e 2,80 le differenze delle misure sembra che rientrino nella tolleranza di costruzione del 2% prevista dalla norma;

Sul tetto sono presenti n° 3 piccoli lucernai delle dimensioni di circa cm 40x50, che non risultano rappresentati negli elaborati grafici del Condono, vista la vetustà dei citati lucernai, si ritiene che la mancata rappresentazione sia da vedersi come un errore grafico.

Il bene sarà posto in vendita al

PREZZO BASE

Euro 165.000,00 (centosessantacinquemila/00). In caso di gara tra gli offerenti ex art. 573

Tribunale di Lucca

Avviso di vendita Esecuzione Immobiliare RGE 54/2018

Pagina 16

c.p.c. le offerte in aumento non potranno essere inferiori ad Euro 2.000,00

(duemila/00) sull'offerta più alta.

OFFERTA MINIMA AMMISSIBILE: Euro 123.750,00

(centoventitremilasettecentocinquanta/00).

Situazione urbanistica comune ai lotti 2 e 3

Il fabbricato è stato costruito in virtù dei seguenti titoli autorizzativi:

Nulla Osta per l'esecuzione di lavori edili n° 2673 del 04/06/1968, relativo alla costruzione di un fabbricato per civile abitazione elevato su tre piani, con ingombro massimo in pianta ml 10 x 14,50 oltre terrazzi e altezza esterna sotto la gronda ml 10,10. La Commissione Edilizia rilascia il Permesso a condizione che la distanza minima dal Rio dei Gatti sia di almeno 3 ml. Si autorizza la costruzione di un fabbricato elevato sui tre piani oltre il sottotetto inaccessibile, con fossa biologica presente sulla resede ad est del fabbricato;

Nulla Osta per l'esecuzione di lavori edili n° 2712 del 01/08/1968, variante al progetto n. 2673, relativo alla costruzione di un fabbricato per civile abitazione composto da due appartamenti, elevato a tre piani fuori terra oltre sottotetto inaccessibile. Si autorizza la costruzione di un fabbricato elevato su tre piani oltre il sottotetto inaccessibile, con fossa biologica presente sulla resede ad est del fabbricato. Dimensioni esterne in pianta del fabbricato ml 16 x 10 oltre terrazzi, altezza in gronda 10,10.

Nulla Osta per l'esecuzione di lavori edili n° 3056 del 17/06/1969, relativa alla costruzione di un locale per bruciatore e sovrastante ripostiglio. Si autorizza la costruzione di un piccolo manufatto elevato su due piani adeso sul retro del fabbricato principale delle dimensioni in pianta di ml 2,30 x 4,10;

Pratica edilizia n. 3857 del 1972, avente per oggetto la realizzazione di un volume in ampliamento posto sul retro del fabbricato e sino sul confine del canale demaniale, la pratica non è stata rilasciata, ha avuto diniego in quanto mancava l'autorizzazione del Genio Civile;

Tribunale di Lucca

Avviso di vendita Esecuzione Immobiliare RGE 54/2018

Pagina 17

permesso di Costruzione n° 168 del 1975, relativo alla costruzione di due box posti nella resede retrostante il fabbricato principale ed in aderenza al confine est, con dimensioni complessive in pianta ml 11,00x4,50 e altezza variabile da ml 2,00 a ml 2,40;

Pratica edilizia n. 266 del 1979, avente per oggetto "*costruzione di muro di cinta e accesso carrabile*". Tali dati sono stati ricavati dai registri presenti in Comune, facendo una ricerca a nome dei vecchi proprietari, ma non è stato possibile visionare la pratica in quanto al momento non era reperibile in archivio e quindi non è possibile riferire se tale pratica riguardava il fabbricato in oggetto e quali interventi prevedeva in dettaglio;

Concessione Edilizia in Sanatoria n. 40 del 28/10/1989, rilasciata a seguito della Domanda di Condono Edilizio (L. 47/85) n. 959/86, (prot. 9302 del 28/06/86 progressivo 0697305801) avente per oggetto "cambio di destinazione d'uso al piano terreno in laboratorio artigianale, modifiche prospettiche, costruzione di tettoia, ecc.". A titolo informativo si indicano le date di realizzazione dichiarate nei Modelli del Condono per: Modifiche di prospetto, anno di ultimazione 1970; Tettoie e deposito di materiali ferrosi, anno di ultimazione 1976; Tettoia deposito, anno di ultimazione 1972; Cantina, legnaia ripostiglio, anno di ultimazione 1976; Soffitta, anno di ultimazione 1970. Dall'esame dei calcoli allegati alla C.E.S. e delle tavole grafiche si evince che con questo Condono si regolarizza la maggiore altezza del fabbricato principale con incremento dell'altezza interna della soffitta, alcune piccole differenze di misura in pianta del fabbricato principale e del locale caldaia posta in aderenza sul retro, oltre alla modifica dei box autorizzati con il precedente permesso con la creazione del sottostante locale interrato e la costruzione di alcune tettoie.

Autorizzazione Edilizia n. 74 del 1988 (pratica edilizia 101/88 del 26/03/1988 prot.

5151) avente per oggetto " Rifacimento di recinzione, costruzione di tettoia, sistemazione esterna del giardino e realizzazione di passo carrabile,..", In particolare nella relazione tecnica si elencano i seguenti interventi " Trattasi del rifacimento della recinzione che fronteggia la via Firenze. Tale recinzione sarà realizzata in pietra e facciavista, ed avrà una altezza di circa 90 cm con soprastante

Tribunale di Lucca

Avviso di vendita Esecuzione Immobiliare RGE 54/2018

Pagina 18

ringhiera in ferro di altezza pari a circa 50 cm, e poggerà su fondazioni continue....E' prevista anche la sistemazione esterna del giardino, che

comprenderà: la modifica dell'attuale accesso carrabile, la realizzazione a lato del fabbricato di una strada di accesso al retro dello stesso, ed il rifacimento della pavimentazione del piazzale in porfido. Infine sarà eseguita la costruzione di una tettoia, aperta su tre lati, dinanzi alla porta di accesso all'abitazione ". Si precisa che l'intervento fa riferimento ai mappali 518 e 196 (oggi 717), in particolare dall'esame degli elaborati grafici allegati e da un rilievo strumentale fatto eseguire dal CTU, risulterebbe che il cancello carrabile e la citata "strada di accesso al retro dell'abitazione", che dalle misure indicate dall'elaborato grafico allegato alla Autorizzazione distava ml 2,70 dal prospetto est del fabbricato, sembra fossero stati progettati e poi realizzati in gran parte sul mappale 196 (considerate anche le approssimazioni insite nelle mappe catastali), mentre il cancello pedonale è realizzato sul mappale 518. Allegate alla pratica è presente una Comunicazione di Inizio lavori che però non riporta protocollo e data di presentazione;

Autorizzazione Edilizia n. 24 del 1989 (pratica edilizia 19/89 del 20,01.1989 prot. 960) avente per oggetto "modifiche prospettiche a recinzione e autorimessa e demolizione tettoia esistente in variante alla Autorizzazione 75/88". In particolare nella relazione tecnica si elencano i seguenti interventi " con la variante in oggetto sono previste alcune modifiche prospettiche alla recinzione (è aumentato il numero dei pilastrini), ed alla sistemazione esterna del giardino, la demolizione della tettoia davanti all'entrata del fabbricato, che sarà sostituita da tenda parasole, ed inoltre sarà eseguita una nuova apertura dell'autorimessa esistente per migliorare l'accesso.

Pratica edilizia n. 434 del 1990 (richiesta di Concessione Edilizia), avente per oggetto l'ampliamento del laboratorio artigianale a piano terreno e l'ampliamento di terrazzo a civile abitazione (piano primo). Pratica NON RILASCIATA.

Concessione Edilizia n° 64 del 1996 (pratica edilizia n. 199/95 prot. 21910 del 26/10/1995) avente per oggetto "demolizione di accessorio esistente e ampliamento con ristrutturazione parziale di

Tribunale di Lucca

Avviso di vendita Esecuzione Immobiliare RGE 54/2018

Pagina 19

fabbricato esistente uso artigianale". Dall'esame dello stato sovrapposto si desume che questo atto autorizzativo riguarda principalmente l'ampliamento dell'unità immobiliare destinata a laboratorio posta a piano terreno che non è oggetto della presente procedura, oltre ad alcune leggere modifiche del fabbricato accessorio (garage con legnaia e sottostante cantina), censito con il subalterno 10, che nella ripartizione in lotti è stato posto a corredo del LOTTO 2 appartamento al piano primo. Nella tavola n 4 (planimetria generale), è rappresentata la sistemazione esterna del lotto che comprende anche la particella 196 (oggi 717), in particolare in tale tavola si individuano le aree a parcheggio servizio del fabbricato esistente, che vengono calcolate come percentuale del 10% del volume complessivo mc 2464,14 e quindi pari a mq 246,41, in minima parte tale superficie è soddisfatta dal garage esistente e in gran parte viene individuata sulla resede in due aree (per una superficie di mq 230,00), una davanti al fabbricato delle dimensioni di ml 10x4 (che insiste sul mappale 518) e una sul lato est del fabbricato, delle dimensioni di ml 6,40 x 29,70, che insiste parte sul mappale 518 e per circa il 50% sul mappale 196 (oggi 717). Tra le prescrizioni speciali inserite nella Concessione è indicato che doveva essere garantita la permeabilità del 25% dell'intero lotto ai sensi della delibera G.R. n. 230/94 (negli elaborati grafici allegati, come lotto di intervento si fa riferimento ad entrambi i mappali 518 e 196), considerato che il mappale 518 è in pratica completamente pavimentato ad eccezione delle aiuole presenti sul lato strada e sul lato canale, la citata superficie permeabile minima è gran parte individuabile sul mappale 196 (oggi 717) che in buona parte è a verde. Si ritiene opportuno evidenziare che, a differenza della sezione allegata al citato Condono Edilizio, ove è indicato uno spessore dei solaio di piano di cm 20 (negli atti autorizzativi originari non era indicato alcuno spessore per i solaio di piano), nella sezione allegata alla presente pratica è riportato uno spessore dei solaio di piano di cm 25 pur mantenendo inalterati, rispetto al citato Condono, le altezze interne di piano e l'altezza esterna sottogronda;

Concessione Edilizia n° 11 del 1997 (pratica edilizia n. 181196 prot. 20154 del 02/10/1996)

avente per oggetto "*Modifiche dimensionali, prospettive ed interne a fabbricato artigianale in*

Tribunale di Lucca

Avviso di vendita Esecuzione Immobiliare RGE 54/2018

Pagina 20

variante alla C.E. 64/96...". Dall'esame dello stato sovrapposto si desume che questo atto autorizzativo riguarda principalmente un ampliamento dell'unità immobiliare destinata a laboratorio, posta a piano terreno con modifiche interne, tale unità immobiliare non è oggetto della presente procedura; la realizzazione di un piccolo avancorpo posto a piano primo, adeso sul retro del fabbricato elevato a tre piani oltre soffitta, suddiviso in due piccoli vani (delle dimensioni complessive in pianta di ml 3,05 x 1,95 e altezza esterna in gronda di ml 2,40), destinati ciascuno a centrale termica a servizio degli appartamenti (LOTTI 2 e 3), a tali locali si accede dalla copertura piana del locale laboratorio presente a piano terreno, tramite scala esterna amovibile (lo scrivente non ha potuto accedere alla copertura e visionare il citato manufatto); alcune leggere modifiche del fabbricato accessorio (garage, con legnaia, ripostiglio e sottostante cantina), censito con il subalterno 10, che nella ripartizione in lotti è stato posto a corredo del LOTTO 2, nell'adiacente ripostiglio e nella legnaia era stata prevista la realizzazioni di "luci" sul confine.

Permesso di Costruzione in Sanatoria n. 752 del 2004, rilasciata a seguito della Domanda di Condono Edilizio (L. 326/2003 - L.R.T. 53/2004) pratica n. 752/2004 (prot. 25904 del 10.12.2004) avente per oggetto "*Costruzione di manufatto ad uso magazzino/ripostiglio*". " Nella relazione tecnica allegata al condono è riportato che la sanatoria ha per oggetto la costruzione di un vano ad uso magazzino-ripostiglio di pertinenza dell'abitazione esistente del sig. _____ posta in Comune di Altopascio via Firenze 95. Nella relazione si precisa anche che tale vano è stato costruito in aderenza ad altre pertinenze autorizzate con C.E. 64196 e successiva variante 11/97, ciò è evidenziato anche in vari punti dell'elaborato grafico allegato (tavola unica). Nella Domanda di Condono edilizio nella descrizione dell'illecito edilizio, si fa riferimento a "*realizzazione di un vano ad uso magazzino-ripostiglio di pertinenza dell'abitazione adiacente già esistente* " e nella localizzazione si fa riferimento alla particella 196 (oggi 717) e 518 sub. 3-4-9-10-11 e 12 . Dall'esame delle foto allegate alla domanda di condono, in corrispondenza del muretto presente tra i piazzali in porfido e la zona a verde presente nel mappale 717 (ex 196), non era presente la

Tribunale di Lucca

Avviso di vendita Esecuzione Immobiliare RGE 54/2018

recinzione, realizzata con pali e rete metallica, che si ritiene realizzata in tempi successivi. Nella relazione si descrivono le caratteristiche costruttive; che però sembrano affette da alcuni errori che si desumono dall'esame delle foto allegate al Condono, in particolare si indica che le pareti esterne sono realizzate in muratura di blocchi di cemento, mentre dalle foto si rileva che la parete lato est, all'esterno è realizzata in pannelli sandwich (come rilevato in loco) gli infissi esistenti sul prospetto sud non sono di colore bianco, ma sono grigio scuro (come rilevato in loco). In considerazione di quanto sopra esposto ed esaminato l'atto autorizzativo pare evidente che il manufatto oggetto di condono (mappale 717) dal punto di vista edilizio-urbanistico, sia stato autorizzato come pertinenza del fabbricato principale .

Abitabilità dalle ricerche eseguite presso gli archivi Comunali e dall'esame delle pratiche edilizie, non pare sia presente la Certificazione di Abitabilità-Agibilità.

Vincolo derivante dall'adiacente canale Demaniale Rio dei Gatti.

Il fabbricato principale (mappale 518) cade per buona parte all'interno della fascia di rispetto di ml. 10,00 misurata dal ciglio dei canali demaniali, in questo tratto il Rio dei Gatti risulta tombato (intervento che sembra sia stato eseguito dal Comune, attualmente sopra il canale è stata realizzata una pista ciclabile). Il CTU non ha potuto rilevare direttamente la distanza del fabbricato dal ciglio del canale demaniale. E' stata fatta eseguire una confinazione per determinare la distanza del fabbricato dal confine demaniale del canale il tutto come meglio precisato nella CTU.

Destinazione urbanistica

Secondo il Regolamento Urbanistico Vigente l'area su cui si eleva il fabbricato ricade in zona - Art. 34,2 "B Insediamento esistenti a prevalente carattere residenziale muniti delle opere di urbanizzazione primaria" - Comparto 55b ove sono ammessi i seguenti indici SUL,/SF 25% , SC/SF 35% Hmax 3 piani.

Vicoli

Dalle ricerche eseguite presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Altopascio, non pare che sul

Tribunale di Lucca

Avviso di vendita Esecuzione Immobiliare RGE 54/2018

Pagina 22

lotto vi siano particolari vincoli tranne quelli derivati dagli strumenti urbanistici vigenti, dalla pericolosità idraulica dell'area e dalla vicinanza al canale demaniale Rio dei Gatti che corre lungo il confine est del lotto con la relativa fascia di rispetto che si estende per ml 10 dal citato confine e che comprende buona parte del fabbricato elevato a 3 piani.

Conformità Urbanistica Edilizia del Fabbricato Condominiale

Dimensioni in pianta del fabbricato: la porzione di fabbricato elevata a tre piani ha forma rettangolare, con dimensioni in pianta complessive di progetto di ml 10 x 16,05, con un portico che ha dimensioni di progetto di ml 5,35 x 2,50. Le misure rilevate sono rispettivamente circa ml 10,00 sul lato corto e circa ml 16,03/16,08 sui lati lunghi, il portico ha dimensioni di circa ml 5,38 x 2,51, Dal confronto tra le misure rilevate e quelle di progetto sono emerse alcune leggere differenze che rientrano nella tolleranza di costruzione del 2% prevista dalla norma;

Superficie Coperta: La superficie coperta di questa porzione di fabbricato elevato a tre piani, è sostanzialmente conforme con quanto autorizzato superficie coperta di progetto della porzione elevata a tre piani è di 16,05 x 10 = 160,50 mq, superficie rilevata circa 160,55 mq;

Altezza esterna del fabbricato: L'altezza esterna autorizzata della porzione di fabbricato elevata a tre piani è indicata sotto la gronda esterna ed è di ml 11,20, l'altezza rilevata e leggermente variabile, sul lato est va da circa ml 11,17 a ml 11,14 mentre sul lato ovest è di circa ml 11,18. Dal confronto tra le misure rilevate e quelle di progetto si rilevano alcune leggere differenze che rientrano nella tolleranza di costruzione del 2% prevista dalla norma;

Volume Lordo: Il volume lordo di questa porzione di fabbricato, calcolato indicativamente sulla base della superficie Coperta indicata in precedenza e considerando l'altezza massima esterna sino al sottogronda, è sostanzialmente conforme a quella di progetto, le differenze sono minimali e rientrano nella tolleranza di costruzione del 2%, volume lordo complessivo di progetto mc 160,5 x 11,20 = 1.797,60, il volume rilevato è circa mc 160,55 x 11,16 = 1.791,74;

Distanza del fabbricato dei confini: Distanza della porzione di fabbricato elevato a tre piani dal

Tribunale di Lucca

Avviso di vendita Esecuzione Immobiliare RGE 54/2018

Pagina 23

confine lato ovest (canale demaniale tombato), tale distanza è stata rilevata in loco misurandola rispetto al muretto di base della recinzione presente e va da un minimo di circa ml 2,85 (pilastro portico) ad un massimo di ml 3,58 (spigolo fabbricato più distante dal confine), se a queste misure si aggiunge lo spessore del muretto di recinzione, che prosegue la linea dei fabbricati edificati sul retro del lotto in aderenza al confine, pari a circa cm 20 (difficilmente misurabile a causa della presenza della siepe), si ottengono rispettivamente le seguenti misure, distanza minima circa ml 3,05 (2,85+0,20) e distanza massima di circa ml 3,78 (3,58+0,20). Le distanze di progetto dal confine sono indicate solo nei primi atti autorizzatici, nella concessione edilizia originaria (n° 2673/68) è indicata una distanza di progetto di ml 3,00 costante, nella variante (n° 2712168) è indicata una distanza di progetto variabile da un minimo di ml 3,00 ad un massimo di ml 3,80 e quindi la distanza del fabbricato dal filo esterno della recinzione sarebbero sostanzialmente conformi. Nella tavola della citata Variante vi sono anche delle misure riportate successivamente a mano, pari rispettivamente a ml 2,60-2,70 (in corrispondenza della colonna portico), ml 3,00 (riferita allo spigolo della casa più vicino al confine) e ml 3,40 riferita allo spigolo della casa più lontano dal confine. In merito alle citate misure riportate a mano, la tavola della Variante riporta la data del 27/05/1968, mentre il titolo è stato rilasciato in data 17/08/1968, considerato che nella citata tavola sembra contenuta - anche la dicitura scritta a mano "*sopralluogo (17/7/68)*", le citate misure, scritte a mano, potrebbero essere state rilevate durante un sopralluogo da parte di un tecnico comunale in fase di istruttoria della pratica. Nel Condono edilizio non sembra si faccia cenno ad eventuali difformità delle distanze dai confini e non vi è un elaborato grafico che riporta le distanze dal confine. Considerate le approssimazioni insite nella ricostruzione strumentale dei confini catastali, il CTU non è in grado di indicare la distanza precisa del fabbricato dal confine catastale. In considerazione di quanto esposto in precedenza, sulla base di quanto rilevato in loco, partendo dal presupposto che il muro di confine lato canale sia di proprietà, le distanze dal confine di fatto presente sul lato ovest risulterebbero sostanzialmente conformi a quelle autorizzate di cui al

Tribunale di Lucca

Avviso di vendita Esecuzione Immobiliare RGE 54/2018

Pagina 24

citato permesso n° 2712 del 1968 (le leggere differenze sembra rientrino nelle tolleranze di costruzione del 2% previste dalla norma).

Distanza dal confine lato via pubblica: le misure di progetto riportate nel Permesso n° 2712 del 1968, rispetto al confine lato strada, indicate sul prolungamento dei lati lunghi, sono di ml 8,50 e ml 12,80. Da informazioni assunte da tecnici di zona, sembra che nel tempo la via pubblica sia stata ampliata modificando la posizione del confine di fatto (recinzione). Le misure ricavate dal rilievo eseguito dal topografo, rispetto al confine catastale (che sono quindi affette dalle normali approssimazioni catastali), sono rispettivamente di circa ml 8,60 e 13,30, mentre rispetto alla recinzione lato strada e quindi al confine di fatto, sono rispettivamente di circa ml 7,90 e 12,55. Stante le approssimazioni insite nella ricostruzione dei confini catastali e considerato che il confine di fatto con la via pubblica sembra abbia subito nel tempo delle modifiche (allargamento strada), viste le differenze rilevate tra le misure di progetto e le misure ricostruite e rilevate, risulta difficile esprimere un giudizio di conformità attendibile.

Distanza dal confine lato est: Il confine lato est, che faceva riferimento al limite della particella catastale originaria (195/a oggi 518) non è allo stato rilevabile direttamente. La misura di progetto indicata nel permesso n° 2712 del 1968 è pari a ml 3,00. Dalla sovrapposizione della mappa catastale con la posizione dell'immobile rilevata strumentalmente dal topografo, risulterebbe una distanza del fabbricato dal confine catastale variabile da circa ml 2,80 a ml 2,90. Le leggere differenze accertate, considerate anche le approssimazioni insite nella ricostruzione della posizione dei confini catastali, sembra possano rientrare nelle tolleranze di costruzione del 2% previste dalla norma. Come riportato in precedenza, a titolo informativo si fa rilevare che sulla tavola del permesso è stata riportata a mano anche questa misura, è indicata a mano la dicitura centro fossa, a mano è riportata anche una altra riga che dovrebbe indicare il "*muro di cinta*", e la distanza scritta a mano dall'allora muro di cinta sarebbe ml 2,75. In merito a queste misure valgono le stesse considerazioni indicate in precedenza;

Resede condominiale: la sistemazione della resede condominiale e la pavimentazione della stessa coincidono sostanzialmente con quanto rilevabile dall'esame delle Autorizzazioni Edilizie 74/88 e 24/89, fanno eccezione alcune lievi difformità e modifiche ai marciapiedi e alle aiuole che insistono sulla resede condominiale compreso la realizzazione di un manufatto per l'alloggiamento dei contatori che è in fase di costruzione vicino all'ingresso pedonale. Per regolarizzare le difformità sopra elencate sarà necessario presentare opportuno titolo edilizio in sanatoria con pagamento di una sanzione minimale che si può ritenere compresa in quella da versare per regolarizzare le difformità relative alla recinzione descritte nel punto a seguire. Il rilascio della citata sanatoria sarà subordinato alla verifica del rispetto della superficie permeabile e della invarianza idraulica. Dal confronto tra le planimetrie catastali e lo stato di fatti, sembra che sulla resede condominiale, sul lato canale demaniale nella porzione NORD, sia stato edificato un manufatto abusivo della superficie di circa 55 mq, costruito sino sul confine lato canale (composto da murature in bozze, chiuso in parte con lastre in policarbonato e coperto in pannelli sandwich). Per tale manufatto, a cui non è stato possibile accedere (allo stato tale manufatto sembra sia nel possesso del proprietario dell'unità immobiliare presente al piano terreno che non è oggetto di procedura), non sono stati rintracciati atti autorizzativi e quindi da ritenersi abusivo e non si ritiene regolarizzabile in quanto ricade interamente all'interno della fascia di vincolo di ml 10,00 che corre lungo il citato canale demaniale è quindi suscettibile di ordinanza di demolizione. Nella tavola n. 4 (planimetria generale) della Concessione Edilizia n° 11 del 1997, è rappresentata la sistemazione esterna del lotto oggetto di intervento che comprende anche la particella 196 (oggi 717, Corpo B LOTTO 2), in particolare in tale tavola si individuano le aree a parcheggio a servizio del fabbricato esistente (mapp. 518 -necessarie a soddisfare gli standard urbanistici), che vengono calcolate come percentuale del 10% del volume complessivo mc 2458,68 e quindi pari a mq 245,86, in minima parte tale superficie è soddisfatta dal garage esistente (subalterno 10 per mq 14,07, LOTTO 2) e in gran parte viene individuata sulla resede di fatto del fabbricato, in due aree, una davanti al

fabbricato delle dimensioni di ml. 10,50x4,00 (che insiste sul mappale 518) e una sul lato est del fabbricato, delle dimensioni di ml 6,40 x 29,70, che insiste parte sul mappale 518 e per circa il 50% sul mappale 196 (oggi 717, Corpo B LOTTO 2). Si ricorda inoltre che tra le prescrizioni speciali inserite nella C.E. 64/96, era indicato che doveva essere garantita la permeabilità del 25% dell'intero lotto ai sensi della delibera G.R. n. 230/94 (negli elaborati grafici allegati, come lotto di intervento si faceva riferimento ad entrambi i mappali 518 e 196 oggi 717), considerato che il mappale 518 è in pratica completamente pavimentato ad eccezione delle aiuole presenti sul lato strada e sul lato canale, la citata superficie permeabile minima è individuabile principalmente sul mappale 196 (oggi 717, Corpo B LOTTO 2). Su tale resede (mappale 717) di fatto gravano dei vincoli dovuti al rispetto dei parametri urbanistici (superficie minima permeabile e superficie a parcheggio che si ritiene a servizio anche dell'unità immobiliare presente a piano terreno che non è oggetto di procedura), derivanti dai citati titoli abilitativi che legano il mappale 518 ove è stato edificato il fabbricato di cui ai LOTTI 2 e 3 e il mappale 717 su cui è edificato il Corpo B del LOTTO 2 che all'epoca erano della stessa proprietà;

Recinzione Condominiale: la recinzione fronte strada presenta delle leggere difformità rispetto ai titoli autorizzativi, in particolare: il muretto in pietra risulta più alto di quanto autorizzato, altezza autorizzata cm 95 altezza realizzata circa cm 105; le colonne sono state realizzate più basse di quanto autorizzato; la cancellata che sovrasta il muro di recinzione e i cancelli sono stati realizzati con disegno diverso da quanto autorizzato. Il Regolamento Edilizio Comunale vigente prevede una altezza massima del muretto della recinzione di cm 100 (ed una altezza massima di m 2 compreso cancellata) si ritiene quindi che la difformità relativa alla maggiore altezza del muretto non sia regolarizzabile, si dovrà quindi procedere con un intervento edile di adeguamento e messa in pristino, con la riduzione di altezza del muretto della recinzione, il cui costo si stima indicativamente in complessivi € 6.000,00. Per la regolarizzazione delle altre difformità relative alla recinzione e di quelle descritte al punto precedente per la resede condominiale, sarà necessario

Tribunale di Lucca

Avviso di vendita Esecuzione Immobiliare RGE 54/2018

Pagina 27

presentare opportuno titolo edilizio in sanatoria con pagamento di una sanzione minimale di B 1.000,00 oltre a € 3.000,00 per spese . tecniche, per un costo complessivo di € 10.000,00 compreso i citati lavori di adeguamento. Trattandosi di difformità relative alla recinzione e alla resede condominiale, si ritiene che tale importo dovrebbe essere ripartito tra tutte le unità immobiliari sulla base dei millesimi di proprietà generale (al momento le tabelle millesimali non esistono), in via prudenziale tale importo viene ripartito in parti eguali tra i due LOTTI oggetto di stima e detratto dal loro valore.

Vano scale condominiale: Il vano scale ha dimensioni di progetto di ml 2,10 x 4,05, le misure rilevate ai vari piani sono rispettivamente pari a circa ml 2,11 x 4,00, le differenze sembra che rientrino nella tolleranza di costruzione del 2% prevista dalla norma.

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,

Tribunale di Lucca

Avviso di vendita Esecuzione Immobiliare RGE 54/2018

Pagina 28

l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art.40 della legge 28 febbraio 1985, n.47 come integrato e modificato dall'art.46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

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

Maggiori informazioni, anche relative alle generalità del soggetto passivo della procedura esecutiva, potranno essere fornite dal custode a chiunque vi abbia interesse.

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 15/04/2025 alle ore 9,30** presso l'Associazione Notarile per le Procedure Esecutive, in Lucca Viale Giusti n. 273, interno condominiale A32 piano secondo, 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 14/04/2025**.

Ognuno, tranne il debitore, è ammesso a fare offerte per l'acquisto del bene pignorato, personalmente o a mezzo di avvocato, ai sensi dell'art. 579 c.p.c. (non sono ammesse offerte presentate da procuratori speciali che non siano avvocati), la procura deve essere notarile, di data antecedente la vendita, ed esibita al delegato in originale o in copia autentica, in formato cartaceo; in caso di aggiudicazione per persona da nominare l'avvocato dovrà dichiarare, entro e non oltre tre giorni dalla vendita, le generalità del soggetto a cui l'immobile dovrà essere definitivamente intestato, ai sensi dell'art. 583 c.p.c.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE:

A) Le offerte di acquisto cartacee, sulle quali dovrà essere applicata marca da bollo da Euro 16,00, dovranno essere presentate, in busta chiusa, presso l'Associazione Notarile per le Procedure Esecutive di Lucca, posta in Lucca, Viale Giusti n. 273, interno condominiale A32, piano secondo, **entro e non oltre le ore 12.00 del 14/04/2025**.

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

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

Tribunale di Lucca

Avviso di vendita Esecuzione Immobiliare RGE 54/2018

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

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

Le offerte non saranno efficaci se:

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

B) Le offerte di acquisto mediante modalità telematica dovranno essere presentate, **entro e non oltre le ore 12.00 del giorno 14/04/2025**, 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 <https://astepubbliche.notariato.it> di titolarità di Notartel 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

Tribunale di Lucca

Avviso di vendita Esecuzione Immobiliare RGE 54/2018

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

Tribunale di Lucca

Avviso di vendita Esecuzione Immobiliare RGE 54/2018

Pagina 32

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

Tribunale di Lucca

Avviso di vendita Esecuzione Immobiliare RGE 54/2018

Pagina 33

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 minorenni, 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

Tribunale di Lucca

Avviso di vendita Esecuzione Immobiliare RGE 54/2018

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.

Tribunale di Lucca

Avviso di vendita Esecuzione Immobiliare RGE 54/2018

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 54/18” (IBAN: IT98J0538713702000004182799) presso **BPER Banca s.p.a.** con causale “cauzione per offerta di acquisto lotto secondo/terzo”, 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

Tribunale di Lucca

Avviso di vendita Esecuzione Immobiliare RGE 54/2018

Pagina 37

ministeriale;

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

MODALITÀ DI SVOLGIMENTO DELLA GARA

Il Notaio delegato effettuerà l'esame delle offerte e la gara tra gli offerenti presso l'Associazione Notarile per le Procedure Esecutive, in Lucca Viale Giusti n. 273, interno condominiale A32 piano secondo, il giorno **15/04/2025** successivo alla scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto, **alle ore 9,30**.

Coloro che hanno formulato l'offerta cartacea parteciperanno comparando innanzi al notaio/delegato. L'offerente è tenuto a presentarsi personalmente alla vendita, altrimenti, ricorrendone i presupposti, il bene gli sarà comunque aggiudicato. Le buste saranno aperte dal notaio/avvocato/dottore 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 <https://astepubbliche.notariato.it> di titolarità di Notartel 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 per ogni lotto.**

I rilanci effettuati in via telematica dovranno essere riportati nel portale del gestore della vendita

Tribunale di Lucca

Avviso di vendita Esecuzione Immobiliare RGE 54/2018

Pagina 39

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ADEMPIMENTI

Il termine per il pagamento del prezzo e degli oneri tributari connessi e conseguenti al Tribunale di Lucca

Avviso di vendita Esecuzione Immobiliare RGE 54/2018

trasferimento deve essere effettuato **in 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione** (o nel minor termine, indicato dall'aggiudicatario, nell'offerta di acquisto).

Il detto termine non è soggetto alla sospensione feriale.

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

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

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

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

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

mento

del prezzo e l'aggiudicatario sarà comunque tenuto al pagamento nel termine indicato.

INFORMAZIONI ULTERIORI

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

Ulteriori informazioni potranno essere richieste presso l'Associazione Notarile per le Procedure Esecutive con sede in Lucca Viale Giusti n. 273, interno Condominiale A32 - piano secondo, (tel. 0583/957605), ove sarà possibile prendere visione della perizia dalle ore 9.00 alle ore 12.00 ad esclusione del martedì o dai siti internet www.astalegale.net, www.portaleaste.com, www.asteimmobili.it, Newspaper Aste versione digitale, www.astagiudiziaria.com, www.ivglucca.com, www.astegiudiziarie.it, siti internet Immobiliare.it, Idealista.it, Casa.it, Subito.it, Bakeca.it, e <https://portalevenditepubbliche.giustizia.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.

L'associazione Notarile per le Procedure Esecutive è aperta al pubblico dal lunedì al venerdì dalle ore 9.00 alle ore 12.00, esclusi sabato, domenica e festivi.

Lucca, li 20 GEN. 2025

Il Notaio delegato

Dott. Gaetano Raspini

