

## TRIBUNALE DI LUCCA

### AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE NELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N° 37/2024

Il sottoscritto Dott. Marco Terigi con studio in Lucca Via Mazzini n° 70, quale Curatore della liquidazione giudiziale n° 37/2024 dichiarata dal Tribunale di Lucca con Sentenza del 18.06.2024 pubblicata in data 21.06.2024, in esecuzione del programma di liquidazione di cui all'art. 213 CCII approvato dal G.D. Dott. Carmine Capozzi in data 22.11.2024 ed in forza di apposita autorizzazione rilasciata dal G.D. Dott. Giacomo Lucente in data 07.02.2025,

#### **AVVISA**

che **il giorno 08 aprile 2025 alle ore 12:00** presso il proprio studio in Lucca, Via Mazzini n° 70, procederà alla

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

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

#### **LOTTO PRIMO**

##### Descrizione del bene

La piena proprietà su un vecchio fabbricato per civile abitazione, posto nel Comune di Seravezza (LU), frazione Querceta, Via Aurelia n. 261/A, elevato ad un unico piano fuori terra, corredato da resede pertinenziale su tre lati, accessibile direttamente dalla Via Aurelia attraverso una viabilità che, dalla consultazione delle carte catastali, appare insistere in parte su proprietà di terzi e in parte su aree di pertinenza degli immobili descritti al successivo Lotto Terzo. Il fabbricato è posto all'interno di un compendio immobiliare destinato alla lavorazione del marmo, alla data attuale non in attività.

In particolare, il fabbricato si articola in cucina di ingresso, due camere, disimpegno e w.c. realizzati in ampliamento verso sud, oltre ad ampio ripostiglio accessibile dall'esterno al cui interno è stato ricavato un vano per alloggiamento caldaia.

L'immobile risulta corredato da resede esclusiva sui lati sud (dove insiste una tettoia realizzata in assenza di titolo e per questo da rimuovere), est e nord; quest'ultima porzione di resede è interamente confusa con il piazzale del compendio immobiliare adiacente e adibito alla lavorazione del marmo meglio descritto al successivo Lotto Terzo.

##### Confini

Il fabbricato con la relativa resede risulta confinare complessivamente con mappali 765 e 2424 del foglio 40 del Catasto di Seravezza (LU) e mappali 1041 e 894 del foglio 41 del Catasto di Seravezza (LU), il tutto come risulta dagli atti catastali, salvo altri e più recenti confini.

##### Referenze Catastali

Il fabbricato risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Seravezza (LU), nel foglio di mappa 40, mappale 764, categoria A/4, classe 10, consistenza 4,0 vani, superficie catastale totale mq. 96, totale escluse le aree scoperte mq. 82, rendita catastale € 327,43.

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

Da quanto è stato possibile rilevare, si è riscontrato che:

- le planimetrie dell'unità immobiliare depositate agli atti dell'Agenzia delle Entrate di Lucca - Territorio, Servizi Catastali NON corrispondono con lo stato rilevato in ordine alla distribuzione degli spazi, all'assenza dell'ampliamento a sud, alla presenza di tettoie non più esistenti e all'assenza di altra realizzata senza titolo;
- ancorché non siano state poste in essere dallo scrivente specifiche azioni di riscontro topografiche né sul fabbricato, né sui confini, la mappa catastale, nel cosiddetto formato "wegis", da un esame a vista, limitatamente alla porzione esaminata, parrebbe NON corrispondere con lo stato dei luoghi (a puro titolo indicativo e non esaustivo si segnala la presenza di tettoie non più esistenti, la mancata rappresentazione dell'ampliamento a sud occupato dal servizio igienico e dal disimpegno, oltre all'assenza della tettoia realizzata senza titolo).

L'aggiornamento della posizione catastale degli immobili è posto a carico dell'aggiudicatario e di tali costi il perito incaricato ha tenuto conto nell'emissione del valore a base d'asta.

#### Servitù attive e passive

Si rimanda ad una lettura attenta e approfondita di quanto contenuto nel paragrafo denominato "*Servitù attive e passive*" a pagina 10 e 11 della perizia di stima redatta dal Geom. Luca Turri.

#### Vincoli

Si precisa che insistono sull'area di cui trattasi i vigenti vincoli edilizi, consortili, urbanistici, di Regolamento Urbanistico Comunale, di fascia di rispetto stradale, quelli imposti dall'Autorità di Bacino Competente e dalla normativa antisismica vigente, ai quali si rimanda per ogni e maggiore specifica.

#### Stato di possesso dell'immobile

Circa lo stato di occupazione dell'immobile, questo risulta locato a terzi in forza di contratto di locazione stipulato in data 01 giugno 2022 ai sensi dell'articolo 2 comma 1 della Legge n. 431 del 9 dicembre 1998, registrato a Viareggio (LU) il 17 giugno 2022 al n. 2.580 serie 1T. La durata della locazione è stabilita dalle parti in anni quattro dal 1° giugno 2022 al 31 maggio 2026 e rinnovabile di altri quattro anni, fatti salvi i casi di disdetta alla prima scadenza previsti dalla normativa vigente, e poi, dall'ottavo anno, in automatico di quattro anni in quattro anni, il tutto per un canone di € 5.400,00 annui da pagarsi in rate mensili anticipate di € 450,00 entro il dieci del mese di competenza.

**Poiché il bene immobile di cui al presente lotto sarà posto in vendita con il suddetto contratto di locazione in corso, il curatore NON provvederà alla liberazione dell'immobile.**

#### Altre notizie

Per quanto concerne le risultanze dell'analisi condotta sulla documentazione catastale, la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico, l'Attestato di Prestazione Energetica (APE), eventuali liti pendenti aventi ad oggetto l'immobile di cui al presente lotto nonché per le assunzioni operate dal perito incaricato nello svolgimento delle operazioni peritali si rimanda ad una lettura attenta e approfondita di quanto contenuto nel paragrafo denominato "*Intestazione dei beni, stato dell'immobile, possesso, APE e altre notizie*" alle pagine 12-16 della perizia di stima redatta dal Geom. Luca Turri.

Si precisa infine che il bene verrà posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, senza alcuna garanzia sui vizi (non opererà pertanto la garanzia per i vizi di cui all'articolo

1490 del codice civile), sulla regolarità sotto il profilo urbanistico-edilizio, catastale e strutturale, nonché sulla conformità e regolare funzionamento degli impianti.

Situazione urbanistico-edilizia: informazioni generali, abusi edilizi riscontrati e sanabilità degli stessi

L'immobile risulta NON conforme ma regolarizzabile (criticità alta). A tal proposito si rimanda ad una lettura attenta e approfondita di quanto contenuto nel paragrafo denominato "Situazione urbanistico-edilizia" a pagina 16 e seguenti della perizia di stima redatta dal Geom. Luca Turri.

**PREZZO BASE € 103.000,00 (centotremila/00).**

**Offerta minima pari ad € 77.250,00 (settantasettemiladuecentocinquanta/00).**

In caso di gara tra gli offerenti le offerte in aumento non potranno essere inferiori a € 2.000,00 (duemila/00) sull'offerta più alta.

## **LOTTO SECONDO**

### Descrizione del bene

La piena proprietà su un vecchio fabbricato per civile abitazione, posto nel Comune di Seravezza (LU), frazione Querceta, Via Aurelia n. 261/A, interno 1, elevato ad un unico piano fuori terra, oltre ad un locale seminterrato accessibile dall'esterno, corredato da manufatto ad un unico piano per rimessa nonché da resede pertinenziale su quattro lati sulla quale insiste, lungo il lato sud-ovest, un ulteriore manufatto ad un piano per ripostiglio-lavanderia. Si accede all'abitazione direttamente dalla Via Aurelia attraverso una viabilità che, dalla consultazione delle carte catastali, appare insistere in parte su proprietà di terzi e in parte su aree di pertinenza degli immobili descritti al successivo Lotto Terzo.

Il fabbricato è posto all'interno di un compendio immobiliare destinato alla lavorazione del marmo, alla data attuale non in attività.

L'abitazione risulta così composta:

- al piano seminterrato, un unico locale per cantina accessibile esclusivamente dall'esterno e dalla resede posta a sud accessibile mediante una rampa di scale;
- al piano terra, porticato di ingresso a nord, quattro camere, ripostiglio, corridoio, soggiorno, cucina e bagno, oltre a terrazzo di collegamento con la resede a sud e locale caldaia, accessibile dall'esterno, sul lato est.

L'immobile risulta corredato da:

- manufatto ad un unico piano posizionato lungo il lato ovest della resede in angolo sud, adibito a ripostiglio-lavanderia;
- ulteriore manufatto ad un unico piano, adiacente al lato nord della precedente pertinenza, adibito a rimessa;
- resede pertinenziale sui quattro lati precisando che la porzione a nord e parte della porzione ad ovest, è confusa con il piazzale del compendio immobiliare adiacente e adibito alla lavorazione del marmo meglio descritto al successivo Lotto Terzo.

### Confini

Il fabbricato con la relativa resede e i manufatti accessori pertinenziali risulta confinare complessivamente con mappali 764 e 765 del foglio 40 del Catasto di Seravezza (LU) e mappali 1041 sub. 3, 890, 891 e 894 del foglio 41 del Catasto di Seravezza (LU), il tutto come risulta dagli

atti catastali, salvo altri e più recenti confini.

#### Referenze Catastali

Il fabbricato per civile abitazione con la cantina seminterrata e il manufatto ad un piano per ripostiglio-lavanderia, risultano censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Seravezza (LU), nel foglio di mappa 41, mappale 1041 subalterno 2, categoria A/3, classe 8, consistenza 8,5 vani, rendita catastale € 667,26.

Il manufatto per rimessa adiacente al lato nord della pertinenza adibita a ripostiglio-lavanderia, risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Seravezza (LU), nel foglio di mappa 41, mappale 1041 subalterno 1, categoria C/6, classe 4, consistenza 11,00 mq., rendita catastale € 46,58.

La resede risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune di Seravezza (LU), nel foglio di mappa 41, mappale 1041 subalterno 4, bene comune non censibile, comune ai subalterni 1 e 2 del mappale 1041.

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

Da quanto è stato possibile rilevare, si è riscontrato che:

- le planimetrie dell'unità immobiliare depositate agli atti dell'Agenzia delle Entrate di Lucca - Territorio, Servizi Catastali corrispondono sostanzialmente con lo stato rilevato in ordine alla distribuzione degli spazi, se si escludono alcune approssimazioni grafiche;
- ancorché non siano state poste in essere dallo scrivente specifiche azioni di riscontro topografiche né sul fabbricato, né sui confini, la mappa catastale, nel cosiddetto formato "wegis", da un esame a vista, limitatamente alla porzione esaminata, parrebbe NON corrispondere con lo stato dei luoghi.

L'aggiornamento della posizione catastale degli immobili è posto a carico dell'aggiudicatario e di tali costi il perito incaricato ha tenuto conto nell'emissione del valore a base d'asta.

#### Servitù attive e passive

Si rimanda ad una lettura attenta e approfondita di quanto contenuto nel paragrafo denominato "Servitù attive e passive" a pagina 37 e 38 della perizia di stima redatta dal Geom. Luca Turri.

#### Vincoli

Si precisa che insistono sull'area di cui trattasi i vigenti vincoli edilizi, consortili, urbanistici, di Regolamento Urbanistico Comunale, di fascia di rispetto stradale, quelli imposti dall'Autorità di Bacino Competente e dalla normativa antisismica vigente, ai quali si rimanda per ogni e maggiore specifica.

#### Stato di possesso dell'immobile

Circa lo stato di occupazione dell'immobile, questo risulta locato a terzi in forza di un contratto stipulato in data 10 agosto 2019, ai sensi dell'articolo 1 comma 1 della Legge 9 dicembre 1998 n. 431, registrato a Viareggio (LU) il 2 settembre 2019 al n. 3724 serie 3T. La durata della locazione è stabilita dalle parti in anni quattro dal 10 agosto 2019 al 9 agosto 2023 e rinnovabile di altri quattro anni, fatti salvi i casi di disdetta alla prima scadenza previsti dalla normativa vigente e poi, dall'ottavo anno, in automatico di quattro anni in quattro anni, il tutto per un canone di € 6.000,00 annui da pagarsi in rate mensili anticipate di € 500,00 entro il dieci del mese di competenza.

**Poiché il bene immobile di cui al presente lotto sarà posto in vendita con il suddetto**

**contratto di locazione in corso, il curatore NON provvederà alla liberazione dell'immobile.**

Altre notizie

Per quanto concerne le risultanze dell'analisi condotta sulla documentazione catastale, la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico, l'Attestato di Prestazione Energetica (APE), eventuali liti pendenti aventi ad oggetto l'immobile di cui al presente lotto nonché per le assunzioni operate dal perito incaricato nello svolgimento delle operazioni peritali si rimanda ad una lettura attenta e approfondita di quanto contenuto nel paragrafo denominato "Intestazione dei beni, stato dell'immobile, possesso, APE e altre notizie" alle pagine 38-42 della perizia di stima redatta dal Geom. Luca Turri.

Si precisa infine che il bene verrà posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, senza alcuna garanzia sui vizi (non opererà pertanto la garanzia per i vizi di cui all'articolo 1490 del codice civile), sull'evizione, sulla regolarità sotto il profilo urbanistico-edilizio, catastale e strutturale, nonché sulla conformità e regolare funzionamento degli impianti.

Situazione urbanistico-edilizia: informazioni generali, abusi edilizi riscontrati e sanabilità degli stessi

L'immobile risulta NON conforme ma regolarizzabile (criticità alta). A tal proposito si rimanda ad una lettura attenta e approfondita di quanto contenuto nel paragrafo denominato "Situazione urbanistico-edilizia" a pagina 42 e seguenti della perizia di stima redatta dal Geom. Luca Turri.

**PREZZO BASE € 181.000,00 (centottantunomila/00).**

**Offerta minima pari ad € 135.750,00 (centotrentacinquemilasettecentocinquanta/00).**

In caso di gara tra gli offerenti le offerte in aumento non potranno essere inferiori a € 2.000,00 (duemila/00) sull'offerta più alta.

## LOTTO TERZO

Descrizione del bene

La piena proprietà su un compendio immobiliare destinato alla lavorazione del marmo, posto nel Comune di Seravezza (LU), frazione Querceta, Via Aurelia n. 251, così composto:

- due fabbricati di vecchia costruzione, ad un unico piano e fronteggiati, con l'area fra di essi interposta coperta con una tettoia in ferro, oggi individuati in catasto nel foglio 41 al mappale 1041 sub. 3 e precisamente: il fabbricato ad est, adibito ad uffici e servizi, oltre alla porzione sud suddivisa in due ambienti per ripostiglio/magazzino; il fabbricato ad ovest, adibito a laboratorio e magazzino;
- un ulteriore fabbricato ad un unico piano, anch'esso di vecchia costruzione, adibito a laboratorio, oltre ad un'appendice sul lato ovest per spogliatoio, servizi igienici, docce e servizi, nonché ad un ampliamento sul lato sud, di più recente costruzione, anch'esso adibito a laboratorio.

Il bene immobile risulta corredato da un piazzale asfaltato sul lato sud delle costruzioni, soggetto in parte a servitù di passaggio a favore delle unità residenziali facenti parte del medesimo complesso edilizio, oltre a poca resede adiacente la Via Aurelia, a nord dei due manufatti fronteggianti.

Si accede al compendio immobiliare direttamente dalla Via Aurelia attraverso una viabilità che, dalla consultazione delle carte catastali, appare insistere su proprietà di terzi.

Il compendio descritto è parte di un complesso edilizio composto anche da due unità residenziali meglio descritte nei Lotti Primo e Secondo descritti in precedenza.

#### Confini

Il compendio con la relativa resede risulta confinare complessivamente con mappali 764, 2424, 748, 746, 767 del foglio 40 del Catasto di Seravezza (LU) e mappali 1041 sub. 4 e 890 del foglio 41 del Catasto di Seravezza (LU), il tutto come risulta dagli atti catastali, salvo altri e più recenti confini.

#### Referenze Catastali

Il compendio immobiliare, risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Seravezza (LU), nel foglio di mappa 41, mappale 1041 subalterno 3 e foglio di mappa 40, mappale 765, graffati, categoria D/7, rendita catastale € 2.080,28.

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

Da quanto è stato possibile rilevare, si è riscontrato che:

- le planimetrie dell'unità immobiliare depositate agli atti dell'Agenzia delle Entrate di Lucca - Territorio, Servizi Catastali NON corrispondono con lo stato rilevato, mancando, a puro titolo indicativo e non esaustivo, le modifiche apportate ad uno dei capannoni fronteggianti e precisamente quello ad est, gli ampliamenti e le modifiche apportate al capannone distaccato verso ovest insistente sul mappale 765 del foglio 40;
- ancorché non siano state poste in essere dallo scrivente specifiche azioni di riscontro topografiche né sul fabbricato, né sui confini, la mappa catastale, nel cosiddetto formato "wegis", da un esame a vista, limitatamente alla porzione esaminata, parrebbe NON corrispondere con lo stato dei luoghi mancando tutti gli ampliamenti riscontrati.

L'aggiornamento della posizione catastale degli immobili è posto a carico dell'aggiudicatario e di tali costi il perito incaricato ha tenuto conto nell'emissione del valore a base d'asta.

#### Servitù attive e passive

Si rimanda ad una lettura attenta e approfondita di quanto contenuto nel paragrafo denominato "Servitù attive e passive" a pagina 61 e 62 della perizia di stima redatta dal Geom. Luca Turri.

#### Vincoli

Si precisa che insistono sull'area di cui trattasi i vigenti vincoli edilizi, consortili, urbanistici, di Regolamento Urbanistico Comunale, di fascia di rispetto stradale, quelli imposti dall'Autorità di Bacino Competente e dalla normativa antisismica vigente, ai quali si rimanda per ogni e maggiore specifica.

#### Stato di possesso dell'immobile

Circa lo stato di occupazione dell'immobile, questo risulta nella disponibilità dello scrivente Curatore.

Al momento del sopralluogo, negli immobili e sull'area esterna, era presente diverso materiale non meglio identificato, apparentemente ricollegabile a scarti di lavorazione o similare oltre a fusti e contenitori vari.

Ogni attività, onere e spesa di indagine, rimozione, smaltimento ed eventuale bonifica dei luoghi, al momento dell'aggiudicazione del presente Lotto, se non imputabile a terzi soggetti, risulterà a carico dell'aggiudicatario, avendo il perito tenuto conto di detta circostanza nell'emissione del valore a base d'asta.

### Altre notizie

Per quanto concerne le risultanze dell'analisi condotta sulla documentazione catastale, la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico, l'Attestato di Prestazione Energetica (APE), eventuali liti pendenti aventi ad oggetto l'immobile di cui al presente lotto nonché per le assunzioni operate dal perito incaricato nello svolgimento delle operazioni peritali si rimanda ad una lettura attenta e approfondita di quanto contenuto nel paragrafo denominato "Intestazione dei beni, stato dell'immobile, possesso, APE e altre notizie" alle pagine 62-67 della perizia di stima redatta dal Geom. Luca Turri.

Si precisa che la vendita del presente lotto è effettuata con gli impianti tecnologici che corredano l'unità immobiliare, con particolare riferimento a quello elettrico, idraulico, termoidraulico e della fognatura, come oggi esistenti, anche se eventualmente non rispondenti alle normative vigenti in materia. A tale proposito, l'aggiudicatario accetta di farsi carico di ogni attività e/o onere necessari alla loro messa a norma e di rinunciare irrevocabilmente, ai sensi dell'articolo 1490 del Codice Civile, alla garanzia di conformità degli impianti alla normativa in materia di sicurezza di cui all'articolo 13 del D.M. 37/08.

### Situazione urbanistico-edilizia: informazioni generali, abusi edilizi riscontrati e sanabilità degli stessi

L'immobile risulta NON conforme ma regolarizzabile (criticità alta). A tal proposito si rimanda ad una lettura attenta e approfondita di quanto contenuto nel paragrafo denominato "Situazione urbanistico-edilizia" a pagina 67 e seguenti della perizia di stima redatta dal Geom. Luca Turri.

**PREZZO BASE € 257.000,00 (duecentocinquantasettemila/00).**

**Offerta minima pari ad € 192.750,00 (centonovantaduemilasettecentocinquanta/00).**

In caso di gara tra gli offerenti le offerte in aumento non potranno essere inferiori a € 2.000,00 (duemila/00) sull'offerta più alta.

\*\*\*\*\*

### **MODALITA' DI VENDITA**

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

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

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

In caso di aggiudicazione per persona da nominare si applicherà l'art. 583 c.p.c., pertanto

l'Avvocato dovrà dichiarare al Curatore nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando l'originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa.

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

Le offerte d'acquisto analogiche dovranno essere consegnate (anche da persona diversa dall'offerente) in busta chiusa non recante alcuna scritta esterna presso lo studio del sottoscritto Curatore in Lucca, Via Mazzini n° 70, piano I, entro e non oltre le **ore 12:00 del giorno 7 aprile 2025**.

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

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

- a) il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, la residenza, lo stato civile, ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta), la copia di valido documento d'identità (in caso di pluralità di persone offerenti, andranno inserite altrettante fotocopie). Nel caso di più soggetti, essi potranno predisporre una sola offerta d'acquisto, completa dei dati di tutti gli offerenti, e da essi sottoscritta. Qualora l'offerente sia coniugato in regime di comunione legale, dovranno essere indicati anche il nome, il cognome, il luogo e la data di nascita, il codice fiscale del coniuge. Qualora l'offerente sia un minore, e/o un interdetto, e/o un inabilitato, l'offerta dovrà essere sottoscritta da chi ne esercita la potestà, la tutela o la curatela e dovrà essere allegata una copia autentica del provvedimento giudiziale di autorizzazione all'acquisto. Qualora l'offerente sia una persona giuridica, oltre all'indicazione delle generalità del legale rappresentante, corredata da copia del documento d'identità di questi, dovrà indicare i dati della società rappresentata nonché fornire prova della propria legittimazione ad agire in nome e per conto della società medesima, allegando all'offerta una certificazione camerale aggiornata;
- b) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta, da esprimersi anche con la semplice indicazione del numero di procedura e del lotto prescelto per l'offerta, così come indicato nel presente avviso di vendita;
- c) l'indicazione del prezzo offerto per l'acquisto del bene, che non potrà essere inferiore al 75% di quello determinato nel presente avviso di vendita a pena di inefficacia dell'offerta;
- d) un assegno circolare non trasferibile intestato a "LIQUID. GIUDI. 37/2024", a titolo di cauzione, per un importo non inferiore al 10% della somma offerta. L'offerta non sarà efficace se non corredata dalla cauzione;
- e) l'espressa dichiarazione di avere preso visione della perizia di stima e del presente avviso di vendita, documenti visionabili anche sui siti internet: [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), [www.portaleaste.com](http://www.portaleaste.com), [www.asteimmobili.it](http://www.asteimmobili.it), [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.ivglucca.com](http://www.ivglucca.com), [www.astagiudiziaria.com](http://www.astagiudiziaria.com);
- f) 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;
- g) l'indicazione, qualora l'offerente intenda avvalersene e ne posseda i requisiti, di regimi fiscali agevolati per la tassazione dell'atto di trasferimento;



h) il nome del Curatore e la data fissata per l'esame delle offerte.

L'offerta d'acquisto, una volta presentata, è irrevocabile.

A coloro che al termine della gara non risulteranno aggiudicatari saranno restituiti gli assegni circolari consegnati a titolo di cauzione.

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

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

Le offerte telematiche dovranno essere presentate entro e non oltre **le ore 12:00 del giorno 7 aprile 2025**. Le offerte presentate successivamente a detto termine non saranno valide.

Le offerte dovranno contenere:

- dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;
- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- la descrizione del bene;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto, che a pena di inefficacia non potrà essere inferiore al prezzo base indicato nel presente avviso, ridotto in misura non superiore ad 1/4 (un quarto);
- il termine per il relativo pagamento;
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui al punto precedente;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni.

Il file criptato in formato zip.p7m, contenente l'offerta integrale e gli allegati all'offerta, ricevuto al termine del processo di compilazione dell'offerta, dovrà essere inviato all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it) utilizzando la "casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica" appositamente rilasciata da un gestore PEC o, in alternativa, mediante casella di posta certificata priva dei predetti requisiti ove l'offerta sia firmata digitalmente utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati prima di essere criptata.

L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia. Nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del

dominio giustizia comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. n. 32 del 2015, l'offerta sia formulata mediante invio a casella di posta elettronica certificata all'indirizzo di posta elettronica certificata del curatore; nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. n. 32 del 2015, l'offerta si intende depositata nel momento in cui venga generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e, in tale eventualità, previa documentazione a cura dell'offerente della tempestiva presentazione dell'offerta, il gestore della vendita è tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita;

All'offerta dovranno essere allegati:

- a) copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- b) nel caso di soggetto straniero, non comunitario, oltre ai documenti suddetti, copia del permesso di soggiorno ovvero indicazione del Trattato internazionale tra lo Stato italiano e quello di appartenenza che legittimi l'acquisto di beni nel territorio Italiano, ovvero se sussista la cd. "*condizione di reciprocità*" tra lo Stato di appartenenza e lo Stato italiano;
- c) se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- d) se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;
- e) nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale, cioè di avvocato, occorre allegare copia anche per immagine della procura speciale o della procura generale rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata;
- f) se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia della visura camerale della società attestante i poteri del legale rappresentante della persona giuridica offerente, risalente a non più di tre mesi, ovvero copia della delibera assembleare che autorizzi un soggetto interno alla società alla partecipazione alla vendita in luogo del legale rappresentante e originale della procura speciale o copia autentica della procura generale rilasciate da questi attestanti i poteri del soggetto interno delegato;
- g) se il soggetto offerente è minorenne, occorre allegare copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del giudice tutelare;
- h) se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;
- i) copia - anche per immagine - della dichiarazione del coniuge autenticata da pubblico ufficiale di voler escludere il bene dalla comunione legale, in caso di acquisto del bene da parte dell'altro coniuge a titolo personale;

l) le dichiarazioni relative allo stato civile, di aver preso visione della perizia di stima etc., effettuate in separato modulo;

m) la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;

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

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

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

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

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

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

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

**a) l'offerente e il presentatore coincidono:** in tal caso, per la presentazione dell'offerta con modalità telematiche, l'offerente deve necessariamente trovarsi in una delle seguenti condizioni:

- disporre di una casella di posta elettronica certificata "tradizionale" e di un dispositivo di firma digitale;

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

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

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

in tal caso, per la presentazione dell'offerta con modalità telematiche, **l'offerente, firmata l'offerta con la propria firma digitale, potrà utilizzare la PEC di qualunque altro soggetto – detto presentatore – per inviare l'offerta;** gli effetti di una eventuale aggiudicazione si produrranno direttamente in favore dell'offerente firmatario dell'offerta, costituendo la PEC del presentatore soltanto il mezzo di invio dell'offerta; non occorre pertanto che l'offerente conferisca alcuna procura al presentatore dell'offerta (N.B. Al fine di consentire la partecipazione alle operazioni di vendita, le credenziali personali per l'accesso al portale del

gestore della vendita telematica vengono trasmesse da quest'ultimo almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita esclusivamente alla casella di posta elettronica certificata, ovvero alla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica, utilizzata per trasmettere l'offerta);

**c) l'offerente e il presentatore non coincidono, l'offerente non possiede una firma digitale né una PEC:**

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

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

Il versamento della cauzione pari almeno al 10% del prezzo offerto, deve essere eseguito con bonifico bancario con accredito sul conto della liquidazione giudiziale intestato a "LIQUID. GIUD. 37/2024" (IBAN: IT02 D084 6113 7000 0001 1002 786) presso Castagneto Banca 1910 con causale "cauzione per offerta di acquisto lotto n. ...", con data di valuta non successiva al giorno ultimo utile per la presentazione delle offerte.

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

Si precisa:

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

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

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

non risulteranno aggiudicatari.

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

L'esame delle offerte e l'eventuale gara tra gli offerenti sarà effettuata presso lo studio del Curatore sito in Lucca, Via Mazzini n° 70, **il giorno 8 aprile 2025 alle ore 12:00**.

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

#### *In caso di offerta unica*

In caso di una sola offerta, se sarà uguale o superiore al prezzo base dell'immobile, la stessa sarà senz'altro accolta.

Se l'unica offerta sarà inferiore (nei limiti di un quarto) al prezzo base, si opererà come segue: qualora specifiche circostanze consentano di ritenere che, in tal caso, ricorra una seria possibilità di aggiudicare l'immobile ad un prezzo superiore, il Curatore procederà ad un ulteriore tentativo di vendita alle stesse condizioni e con identico prezzo base; diversamente, qualora non sussistano tali specifiche circostanze, il bene sarà 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 ad una gara con partecipazione degli offerenti telematici che vi prenderanno parte in via telematica e degli offerenti analogici che vi prenderanno parte comparendo personalmente nello studio del Curatore, 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, come determinato nell'avviso di vendita.

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

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

Trascorso **un minuto** dall'ultima offerta, senza che ne segua un'altra maggiore, l'immobile sarà aggiudicato all'ultimo offerente.

Se la gara non potrà avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il Curatore disporrà

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.**

#### **ULTERIORI PRESCRIZIONI**

L'aggiudicatario del bene dovrà provvedere al pagamento del saldo prezzo, detratta la cauzione già versata, entro il **termine perentorio di giorni 120 (centoventi) dall'aggiudicazione oppure nel minor termine indicato dall'aggiudicatario nell'offerta di acquisto**. L'adempimento dovrà effettuarsi mediante bonifico da accreditare sul conto corrente intestato alla procedura aperto presso la Castagneto Banca 1910, Filiale di Lucca, esibendo prova dell'avvenuto versamento a sottoscritto Curatore, oppure tramite consegna di assegno Circolare NON TRASFERIBILE intestato a "LIQUID. GIUD. 37/2024".

In caso di mancato versamento del saldo prezzo nei termini stabiliti l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario decadrà perdendo la cauzione versata.

Inoltre all'aggiudicatario decaduto potrà essere addebitata l'eventuale differenza di prezzo che andrà a realizzarsi nella successiva aggiudicazione ad altro offerente ai sensi del combinato disposto degli articoli 587 c.p.c. e 216 co. 8 CCII.

**Il trasferimento della proprietà si perfezionerà con atto pubblico dinanzi ad un Notaio di fiducia del Curatore, da individuarsi nel distretto notarile di Lucca, con spese a carico dell'aggiudicatario.**

**L'aggiudicatario, entro il termine perentorio di 120 giorni decorrenti dall'avvenuta aggiudicazione oppure nel minor termine indicato nell'offerta d'acquisto, dovrà provvedere anche al pagamento di tutte le imposte dovute, spese di trascrizione, diritti di cancelleria, marche e quant'altro necessario per l'emissione, registrazione e trascrizione dell'atto notarile, relative volture catastali e onorario in favore del Notaio scelto dal Curatore rilasciando prova dell'avvenuto pagamento.**

**La stipula dell'atto di trasferimento dovrà avvenire entro 30 giorni dal versamento del saldo prezzo.**

L'espletamento delle formalità di cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie e di qualsiasi altra iscrizione o trascrizione conseguenti all'atto pubblico redatto dal Notaio incaricato avverrà a cura e spese della procedura previa emissione, da parte del Giudice Delegato su richiesta del Curatore, dell'ordinanza di cui all'art. 217 co. 2 CCII.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n° 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive.

La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno

precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

**In ogni caso, la regolarizzazione urbanistica del fabbricato oggetto di vendita, sia mediante sanatoria edilizia (ove possibile) sia mediante rimozione dell'abuso, sarà onere dell'aggiudicatario che dovrà provvedere a totale propria cura e spese, compresa la rimessa in pristino dei locali.**

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

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

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

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

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

La descrizione dei beni immobili in vendita è effettuata sulla base della relazione tecnica del 16.01.2025 redatta dal perito Geom. Luca Turri e dei suoi allegati. La partecipazione degli offerenti implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nella predetta relazione e nei suoi allegati.

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

**Le richieste di vista agli immobili saranno evase nel periodo compreso tra il 10.02.2025 ed il 31.03.2025.**

Maggiori informazioni potranno essere assunte gratuitamente sui siti web [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), [www.portaleaste.com](http://www.portaleaste.com), [www.asteimmobili.it](http://www.asteimmobili.it), [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.ivglucca.com](http://www.ivglucca.com), [www.astagiudiziaria.com](http://www.astagiudiziaria.com) e <https://pvp.giustizia.it>, indicando il Tribunale competente (Lucca) ed il numero della liquidazione giudiziale (N° 37/2024).

Lucca, lì 07.02.2025

Il Curatore  
Dott. Marco Terigi