

**TRIBUNALE DI LUCCA**  
**AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO**  
**IN MODALITA' SINCRONA MISTA**

- Ufficio Esecuzioni Immobiliari -

Il Notaio Antonino Tumbiolo in esecuzione di delega del Giudice dell'Esecuzione, Dott.ssa Antonia Libera Oliva in data 04/04/2024 nella procedura esecutiva n° 192/2022,

**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: primo, secondo, terzo, quarto, quinto, sesto, nono, undicesimo, tredicesimo, quindicesimo, sedicesimo e diciassettesimo: Venduti**

**LOTTO N. 7**

unità immobiliare ad uso negozio della superficie di mq. 87,30 sita al piano terra lato piazza interna, facente parte di un più ampio fabbricato condominiale ad uso residenziale-direzionale-commerciale, denominato " \_\_\_\_\_ ", posto in Comune di Massarosa Via Papa Giovanni XXIII snc ed elevato in parte su tre piani ed in parte su quattro piani fuori terra, oltre al piano terra ed al piano seminterrato, composto da 63 (sessantatre) unità immobiliari servite da quattro vani scala

denominati rispettivamente "scala A", "scala B", "scala C" e scala "D". Detta unità immobiliare è composta da unico vano ad uso negozio, disimpegno e bagno ed è corredata da posto auto coperto sito nel parcheggio seminterrato; al negozio si accede direttamente dalla Via Papa Giovanni XXIII mentre al posto auto si accede tramite rampa di accesso (sub 69), oltre che dai vari vani scala ed ascensore.

Il fondo in oggetto e l'area destinata a posti auto sono in buone condizioni di uso e manutenzione. La parti che risultano di proprietà comune anche alle porzioni immobiliari in oggetto sono così rappresentate:

-il vano adibito a cabina ENEL sito al piano terra, rappresentato dal subalterno 154 della particella 1797 del foglio 42, strada Papa Giovanni XXIII piano: T, categoria D/1, rendita catastale Euro 240,00, quale bene comune censibile, a comune con i subalterni dall' 1 al 63 compresi, dal 77 al 152 compresi, 158 e 164;

-il vano scale ed ascensore detto "scala D", rappresentato dal subalterno 65 della particella 1797 del foglio 42, strada Papa Giovanni XXIII piano: S1-T1-2-3-4, scala D, quale bene comune non censibile a comune con i subalterni 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 30, 31, 32, 33, 34, 45, 46, 47, 48, 49, 60, 61, 62, 63, dal 77 al 153 compresi e 158;

-il vano scale ed ascensore detto "scala C", rappresentato dal subalterno 66 della particella 1797 del foglio 42, strada Papa Giovanni XXIII piano: S1-T-1-2-3, scala C, quale bene comune non censibile a comune con i subalterni 1, 2, 3, 10, 18, 19, 20, 21, 29, 35, 36, 37, 38, 50, 51, 52, 53, dal 77 al 153 compresi e 158;

-il vano scale ed ascensore detta "scala B", rappresentato dal subalterno 67 della particella 1797 del foglio 42, strada Papa Giovanni XXIII piano: S1-T-1-2-3, scala B, quale bene comune non censibile a comune con i subalterni 4, 5, 6,7, 22, 23, 24, 39, 40, 41, 54, 55, 56, dal 77 al 153 compresi e 158;

-il vano scale ed ascensore detto "scala A", rappresentato dal subalterno 68 della particella 1797 del foglio 42, strada Papa Giovanni XXIII piano: S1-T-1-2-3, scala A, quale bene comune non censibile e comune con i subalterni 8, 25, 26,27, 28, 42, 43, 44, 57, 58, 59, dal 77 al 152 compresi, 158 e 164;

-la rampa e gli spazi di manovra, rappresentati dal subalterno 69 della particella 1797 del foglio 42, strada Papa Giovanni XXIII piano: S1-T, quale bene comune non censibile a comune con i subalterni dall' 1 al 63 compresi, dal 77 al 152 compresi, 158 e 164;

-verde e spazi condominiali, rappresentati dal subalterno 71 dalla particella 1797 del foglio 42, strada Papa Giovanni XXIII piano: T, quale bene comune non censibile a comune con i subalterni dall' 1 al 63 compresi, dal 77 al 152 compresi, 158 e 164;

-il porticato privato ad uso pubblico, rappresentato dal subalterno 72 della particella 1797 del foglio 42, strada Papa Giovanni XXIII piano: T, quale bene comune non censibile a comune con i subalterni dall' 1 al 63 compresi, dal 77 al 152 compresi, 158 e 164;

-il vano tecnico e locale pompe, rappresentati dal subalterno 75 della particella 1797 del foglio 42, strada Papa Giovanni XXIII piano: S1, quale bene comune non censibile a comune con i subalterni dall' 1 al 63 compresi, dal 77 al 152 compresi, 158 e 164;

-il vano tecnico e vasca riserva idrica antincendio, rappresentati dal subalterno 76 della particella 1797 dei foglio 42, strada Papa Giovanni XXIII piano: S1, quale bene comune non censibile a comune con i subalterni dall' 1 al 63 compresi, dal 77 ai 152 compresi, 158 e 164;

-il posto auto coperto o spazi pubblici, rappresentati dal subalterno 162 della particella 1797 del foglio 42, Via Papa Giovanni XXIII piano: S1, categoria C/6, classe 4, mq. 409, superficie catastale totale mq. 409, rendita catastale Euro 1.373,00, quale bene comune censibile a comune con i subalterni dall' 1 all' 8 compresi e 164.

Inoltre costituiscono beni comuni alle porzioni immobiliari in oggetto tutto quanto altro risultante dagli atti catastali e dal regolamento di condominio.

Si riporta quanto indicata negli atti di provenienza di altre unità immobiliari "I fondi commerciali dell'edificio hanno la proprietà di un'area adibita a parcheggio (subalterno 162, ex subalterno 154, della particella 1797 del foglio 42), ubicata al piano seminterrato, dimensionata in funzione della totalità delle superfici di vendita di tutti i fondi anzidetti, realizzata nel rispetto di quanto previsto dall'art. 28 "Parcheggi per gli esercizi di vicinato (art. 22, comma 1, L.R. n. 28/2005)" del regolamento di attuazione n. 15/R del 1° aprile 2009 emanato dalla Regione Toscana in attuazione, a sua volta, di quanto previsto dal D.Lgs. n. 114/1998."

Si precisa infine che non è stato rintracciato l'Attestato di Prestazione Energetica, dell'unità immobiliare in esame che ha un'altezza interna di ml 3.00.

### **Confini**

il negozio con beni distinti dalle particelle 1797 sub 4, 1797 sub 10 e 1797 sub 67, salvo se altri; il posto auto con beni distinti dalla particella 1797 sub 119 e sub 69, salvo se altri.

### **Referenze catastali**

Il tutto è rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Massarosa, al giusto conto, nel foglio 42, particelle:

-1797 sub 3, categoria C/1, classe 6, consistenza mq. 69, rendita catastale Euro 1.796,03, indirizzo catastale: Via Papa Giovanni XXIII n.111 piano: T, derivante da variazione del 3 dicembre 2009 pratica n. LU0210798 – demolizione parziale-diversa distribuzione degli spazi interni ristrutturazione-frazionamento e fusione (n. 18113.1/2009);

-1797 sub 120, categoria C/6, classe 4, consistenza mq. 15, rendita catastale Euro 50,35, indirizzo catastale: Via Papa Giovanni XXIII n. 111, piano: S1, (trattasi di posto auto coperto contrassegnato a terra con il n. 33), derivante da variazione del 3 dicembre 2009 Pratica n.

LU0210798 demolizione parziale-diversa distribuzione degli spazi interni ristrutturazione-frazionamento e fusione (n. 18113.1/2009).

Ai soli fini della continuità storico catastale si precisa che i suddetti subalterni della particella 1797 del foglio 42, derivano dalla soppressione delle particelle 176 sub 1 e sub 2 (già denuncia di variazione n. 10891 anno 1987 ex 730/3), 1212 sub 1 e sub 2 del foglio 42, in forza di variazione n. 18113.1/2009 del 3 dicembre 2009 presentata all'Agenzia del Territorio di Lucca per demolizione parziale - diversa distribuzione degli spazi interni - ristrutturazione - frazionamento e fusione, in atti dal 3 dicembre 2009 al n. LU0210798 di protocollo.

### **Vincoli ed oneri giuridici**

-servitù attive e passive costituite con atti autenticati dal Notaio Francesco Rizzo di Viareggio in data 1° giugno 2005 repertorio n. 251.519, trascritto a Lucca in data 9 giugno 2005 al n. 6455 del registro particolare, ed in data 28 luglio 2005 repertorio n. 252.005, trascritto a Lucca il 4 agosto 2005 al n. 9187 di registro particolare;

-servitù passiva inamovibile di elettrodotto e di passo per l'accesso e la manutenzione della cabina ENEL costituita a favore dell'ENEL Distribuzione Società per azioni" con atto autenticato dal Notaio Lamberto Giusti di Viareggio in data 3 dicembre 2009 repertorio n. 11.541, trascritto a Lucca il 30 dicembre 2009 al n. 13945 di registro particolare, al quale si rinvia;

-convenzione urbanistica a rogito del Segretario Generale del Comune di Massarosa in data 29/12/2005 rep. n. 7.436, trascritta a Lucca il 28/01/2006 al n. 1060 di registro particolare, in esecuzione della quale la società alienante si è obbligata a cedere al Comune di Massarosa le aree sulle quali sono state realizzate le opere di urbanizzazione primaria e secondaria nonché l'immobile destinato a biblioteca comunale.

### **Provenienza**

L'immobile in oggetto è pervenuto alla società esecutata, parte (quanto all'originaria particelle 176/2, già denuncia di variazione n. 10891 anno 1987 ex 730/3, del foglio 42), per atto di compravendita ai rogiti del Notaio Francesco Rizzo di Viareggio del 26 settembre 2005 repertorio n. 252.213, registrato a Viareggio il 3 ottobre 2005 al n. 2708 serie 1T e trascritto a Lucca in data 4 ottobre 2005 al n. 10918 del registro particolare e parte (quanto alle originarie particelle 176/1, 1212/1 e 1212/2, del foglio 42), per atto di compravendita ai rogiti del Notaio Lamberto Giusti di Capannori in data 7 febbraio 2006 repertorio n. 6.855, registrato a Lucca il 9 febbraio 2006 al n. 694 serie 1T a trascritto a Lucca in data 10 febbraio 2006 al n. 1481 del registro particolare. Si precisa che con verbale di assemblea straordinaria ai rogiti del Notaio Fabio Monaco del 3 giugno 2019 repertorio n. 55728, registrato a Viareggio il 5 giugno 2019 al n. 3016 serie 1T ed iscritto presso il Registro Imprese della Camera di Commercio di Lucca in data 5 giugno 2019 al n. 14904/LU, la società esecutata è stata trasformata da società per azioni in società a responsabilità limitata con l'attuale denominazione “ \_\_\_\_\_”.

### **Situazione urbanistica**

Il fabbricato di cui la porzione immobiliare in oggetto fa parte, nella sua attuale consistenza, è stato costruito su area di risulta di preesistente fabbricato, completamente demolito, in conseguenza di piano di recupero denominato " \_\_\_\_\_" approvato con delibera del Consiglio del Comune di Massarosa n. 77 in data 1° agosto 2005 e pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana n. 37 del 14 settembre 2005, nonché della convenzione stipulata tra il medesimo Comune ed i proprietari delle aree interessate dal piano di recupero in data 29 dicembre 2005 dal Segretario Generale del Comune di Massarosa, repertorio n. 7.436, sopra citata ed infine della "Convalida, ex art. 21 nonies della Legge n. 241/1990 e successive modifiche ed integrazioni, del piano di recupero concernente l'area con soprastante fabbricato produttivo denominato “ \_\_\_\_\_”, posta in Via Papa Giovanni XXIII, adottato con deliberazione

consiliare n. 99 del 4 ottobre 2004 ed approvato con deliberazione consiliari n. 77 in data 1° agosto 2005", con deliberazione del Consiglio Comunale n. 74 del 20 settembre 2013, immediatamente esecutiva:

-permesso di costruire n. 105 rilasciato in data 30 dicembre 2005, per la "realizzazione delle opere di urbanizzazione a completamento dell'intervento di ristrutturazione urbanistica di fabbricato esistente";

-permesso di costruire n. 106 rilasciato in data 30 dicembre 2005 per "la ristrutturazione urbanistica di fabbricato esistente" e successiva variante essenziale n. 48 rilasciata dal medesimo Comune in data 29 dicembre 2007;

-che ad ultimazione dei lavori è stata presentata al Comune di Massarosa dichiarazione di fine lavori unitamente al certificato di conformità presentata al Comune di Massarosa in data 6 novembre 2009 protocollo n. 20516;

-che per il completamento delle opere di urbanizzazione è stata presentata al Comune di Massarosa Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) in data 28 ottobre 2014;

-che per una migliore rappresentazione grafica e per la correzione di alcuni errori grafici degli elaborati allegati alla citata dichiarazione di fine lavori protocollo n. 20516, sono stati presentati al Comune di Massarosa i nuovi elaborati grafici dello stato finale in data 15 novembre 2016 al n. 28062 di protocollo;

-Comunicazione del Comune di Massarosa, Funzionario Settore Urbanistica Edilizia Privata in cui si attesta che la comunicazione di Fine Lavori e Stato Finale sopra descritta non risulta al momento reperibile presso l'archivio comunale.

### **Conformità edilizia**

Sono state rilevate le seguenti difformità: si precisa che non è possibile esprimere un giudizio definitivo in merito alla conformità edilizia in quanto, come da comunicazione del 28 luglio 2023,

del funzionario dell'Ufficio Urbanistica e Edilizia Privata del Comune di Massarosa, non risulta reperibile presso gli archivi la comunicazione di Fine Lavori e Stato Finale presentato in data 6 novembre 2009 protocollo n. 20516 ed integrato in data 11 dicembre 2009, pertanto non è stato possibile eseguire un controllo definitivo tra lo stato licenziato e lo stato di fatto. Comunque da un esame degli elaborati grafici allegati al Permesso di Costruire n. 48/2007, con lo stato di fatto del negozio, si rileva: negozio: la disposizione interna è giustamente rappresentata nella ripartizione; posto auto: giustamente rappresentato.

### **Conformità catastale**

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Il bene sarà posto in vendita al

### **PREZZO BASE**

**Euro 43.980,00 (quarantatremilanovecentoottanta/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 32.985,00 (trentaduemilanovecentoottantacinque/50).**

### **LOTTO N. 8**

unità immobiliare ad uso negozio della superficie di mq. 72,30 sita al piano terra lato piazza interna, facente parte di un più ampio fabbricato condominiale ad uso residenziale-direzionale-commerciale, denominato " \_\_\_\_\_", posto in Comune di Massarosa Via Papa Giovanni XXIII snc ed elevato in parte su tre piani ed in parte su quattro piani fuori terra, oltre al piano terra ed al piano seminterrato, composto da 63 (sessantatre) unità immobiliari servite da quattro vani scala denominati rispettivamente "scala A", "scala B", "scala C" e scala "D". Detta unità immobiliare è composta da unico vano ad uso negozio, disimpegno, disimpegno/retro e bagno ed è corredata da posto auto coperto sito nel parcheggio seminterrato; al negozio si accede direttamente dalla Via

Papa Giovanni XXIII mentre al posto auto si accede tramite rampa di accesso (sub 69), oltre che dai vari vani scala ed ascensore.

Il fondo in oggetto e l'area destinata a posti auto sono in buone condizioni di uso e manutenzione.

Le parti che risultano di proprietà comune anche alle porzioni immobiliari in oggetto sono così rappresentate:

-il vano adibito a cabina ENEL sito al piano terra, rappresentato dal subalterno 154 della particella 1797 del foglio 42, strada Papa Giovanni XXIII piano: T, categoria D/1, rendita catastale Euro 240,00, quale bene comune censibile, a comune con i subalterni dall' 1 al 63 compresi, dal 77 al 152 compresi, 158 e 164;

-il vano scale ed ascensore detto "scala D", rappresentato dal subalterno 65 della particella 1797 del foglio 42, strada Papa Giovanni XXIII piano: S1-T1-2-3-4, scala D, quale bene comune non censibile a comune con i subalterni 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 30, 31, 32, 33, 34, 45, 46, 47, 48, 49, 60, 61, 62, 63, dal 77 al 153 compresi e 158;

-il vano scale ed ascensore detto "scala C", rappresentato dal subalterno 66 della particella 1797 del foglio 42, strada Papa Giovanni XXIII piano: S1-T-1-2-3, scala C, quale bene comune non censibile a comune con i subalterni 1, 2, 3, 10, 18, 19, 20, 21, 29, 35, 36, 37, 38, 50, 51, 52, 53, dal 77 al 153 compresi e 158;

-il vano scale ed ascensore detta "scala B", rappresentato dal subalterno 67 della particella 1797 del foglio 42, strada Papa Giovanni XXIII piano: S1-T-1-2-3, scala B, quale bene comune non censibile a comune con i subalterni 4, 5, 6,7, 22, 23, 24, 39, 40, 41, 54, 55, 56, dal 77 al 153 compresi e 158;

-il vano scale ed ascensore detto "scala A", rappresentato dal subalterno 68 della particella 1797 del foglio 42, strada Papa Giovanni XXIII piano: S1-T-1-2-3, scala A, quale bene comune non

censibile e comune con i subalterni 8, 25, 26,27, 28, 42, 43, 44, 57, 58, 59, dal 77 al 152 compresi, 158 e 164;

-la rampa e gli spazi di manovra, rappresentati dal subalterno 69 della particella 1797 del foglio 42, strada Papa Giovanni XXIII piano: S1-T, quale bene comune non censibile a comune con i subalterni dall' 1 al 63 compresi, dal 77 al 152 compresi, 158 e 164;

-verde e spazi condominiali, rappresentati dal subalterno 71 dalla particella 1797 del foglio 42, strada Papa Giovanni XXIII piano: T, quale bene comune non censibile a comune con i subalterni dall' 1 al 63 compresi, dal 77 al 152 compresi, 158 e 164;

-il porticato privato ad uso pubblico, rappresentato dal subalterno 72 della particella 1797 del foglio 42, strada Papa Giovanni XXIII piano: T, quale bene comune non censibile a comune con i subalterni dall' 1 al 63 compresi, dal 77 al 152 compresi, 158 e 164;

-il vano tecnico e locale pompe, rappresentati dal subalterno 75 della particella 1797 del foglio 42, strada Papa Giovanni XXIII piano: S1, quale bene comune non censibile a comune con i subalterni dall' 1 al 63 compresi, dal 77 al 152 compresi, 158 e 164;

-il vano tecnico e vasca riserva idrica antincendio, rappresentati dal subalterno 76 della particella 1797 dei foglio 42, strada Papa Giovanni XXIII piano: S1, quale bene comune non censibile a comune con i subalterni dall' 1 al 63 compresi, dal 77 ai 152 compresi, 158 e 164;

-il posto auto coperto o spazi pubblici, rappresentati dal subalterno 162 della particella 1797 del foglio 42, Via Papa Giovanni XXIII piano: S1, categoria C/6, classe 4, mq. 409, superficie catastale totale mq. 409, rendita catastale Euro 1.373,00, quale bene comune censibile a comune con i subalterni dall' 1 all' 8 compresi e 164.

Inoltre costituiscono beni comuni alle porzioni immobiliari in oggetto tutto quanto altro risultante dagli atti catastali e dal regolamento di condominio.

Si riporta quanto indicata negli atti di provenienza di altre unità immobiliari "I fondi commerciali dell'edificio hanno la proprietà di un'area adibita a parcheggio (subalterno 162, ex subalterno 154, della particella 1797 del foglio 42), ubicata al piano seminterrato, dimensionata in funzione della totalità delle superfici di vendita di tutti i fondi anzidetti, realizzata nel rispetto di quanto previsto dall'art. 28 "Parcheggi per gli esercizi di vicinato (art. 22, comma 1, L.R. n.28/2005)" del regolamento di attuazione n. 15/R del 1° aprile 2009 emanato dalla Regione Toscana in attuazione, a sua volta, di quanto previsto dal D.Lgs. n. 114/1998."

Si precisa infine che non è stato rintracciato l'Attestato di Prestazione Energetica, dell'unità immobiliare in esame che ha un'altezza interna di ml 3.00.

### **Confini**

il negozio con beni distinti dalle particelle 1797 sub 10, 1797 sub 1 e 1797 sub 72, salvo se altri; il posto auto con beni distinti dalla particella 1797 sub 69 e sub 122, salvo se altri.

### **Referenze catastali**

Il tutto è rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Massarosa, al giusto conto, nel foglio 42, particelle:

-1797 sub 2, categoria C/1, classe 6, consistenza mq. 61, rendita catastale Euro 1.587,80, indirizzo catastale: Via Papa Giovanni XXIII n. 111 piano: T, derivante da variazione del 3 dicembre 2009 pratica n. LU0210798 – demolizione parziale-diversa distribuzione degli spazi interni ristrutturazione-frazionamento e fusione (n. 18113.1/2009);

-1797 sub 121, categoria C/6, classe 4, consistenza mq. 13, rendita catastale Euro 43,64, indirizzo catastale: Via Papa Giovanni XXIII n. 111, piano: S1, (trattasi di posto auto coperto contrassegnato a terra con il n. 34), derivante da variazione del 3 dicembre 2009 Pratica n. LU0210798 demolizione parziale-diversa distribuzione degli spazi interni ristrutturazione-frazionamento e fusione (n. 18113.1/2009).

Ai soli fini della continuità storico catastale si precisa che i suddetti subalterni della particella 1797 del foglio 42, derivano dalla soppressione delle particelle 176 sub 1 e sub 2 (già denuncia di variazione n. 10891 anno 1987 ex 730/3), 1212 sub 1 e sub 2 del foglio 42, in forza di variazione n. 18113.1/2009 del 3 dicembre 2009 presentata all'Agenzia del Territorio di Lucca per demolizione parziale - diversa distribuzione degli spazi interni - ristrutturazione - frazionamento e fusione, in atti dal 3 dicembre 2009 al n. LU0210798 di protocollo.

**Vincoli ed oneri giuridici, Provenienza e Situazione urbanistica:** Vedasi lotto sette

#### **Conformità edilizia**

Sono state rilevate le seguenti difformità: si precisa che non è possibile esprimere un giudizio definitivo in merito alla conformità edilizia in quanto, come da comunicazione del 28 luglio 2023, del funzionario dell'Ufficio Urbanistica e Edilizia Privata del Comune di Massarosa, non risulta reperibile presso gli archivi la comunicazione di Fine Lavori e Stato Finale presentato in data 6 novembre 2009 protocollo n. 20516 ed integrato in data 11 dicembre 2009, pertanto non è stato possibile eseguire un controllo definitivo tra lo stato licenziato e lo stato di fatto. Comunque da un esame degli elaborati grafici allegati al Permesso di Costruire n. 48/2007, con lo stato di fatto del negozio, si rileva: negozio: diversa disposizione interna ed apertura di un porta che mette in comunicazione diretta con il fondo descritto nel lotto nove; posto auto: giustamente rappresentato.

#### **Conformità catastale**

L'immobile risulta conforme.

Il bene sarà posto in vendita al

#### **PREZZO BASE**

**Euro 36.386,00 (trentaseimilatrecentoottantasei/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 27.289,50 (ventisettemiladuecentottantanove/50).**

### **LOTTO N. 10**

posto auto coperto della superficie di mq. 7,20 contraddistinto con il numero 43, facente parte del complesso condominiale descritto nel corpo "A", posto in Comune di Massarosa Via Papa Giovanni XXIII snc, al quale si accede dalla Via Papa Giovanni XXIII tramite area condominiale e rampa di accesso (sub 69), oltre che dai vari vani scala ed ascensore. Tutta l'area destinata a posti auto è in buone condizioni di uso e manutenzione.

Le parti che risultano di proprietà comune anche alle porzioni immobiliari in oggetto sono così rappresentate:

-il vano adibito a cabina ENEL sito al piano terra, rappresentato dal subalterno 154 della particella 1797 del foglio 42, strada Papa Giovanni XXIII piano: T, categoria D/1, rendita catastale Euro 240,00, quale bene comune censibile, a comune con i subalterni dall' 1 al 63 compresi, dal 77 al 152 compresi, 158 e 164;

-il vano scale ed ascensore detto "scala D", rappresentato dal subalterno 65 della particella 1797 del foglio 42, strada Papa Giovanni XXIII piano: S1-T1-2-3-4, scala D, quale bene comune non censibile a comune con i subalterni 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 30, 31, 32, 33, 34, 45, 46, 47, 48, 49, 60, 61, 62, 63, dal 77 al 153 compresi e 158;

-il vano scale ed ascensore detto "scala C", rappresentato dal subalterno 66 della particella 1797 del foglio 42, strada Papa Giovanni XXIII piano: S1-T-1-2-3, scala C, quale bene comune non censibile a comune con i subalterni 1, 2, 3, 10, 18, 19, 20, 21, 29, 35, 36, 37, 38, 50, 51, 52, 53, dal 77 al 153 compresi e 158;

-il vano scale ed ascensore detta "scala B", rappresentato dal subalterno 67 della particella 1797 del foglio 42, strada Papa Giovanni XXIII piano: S1-T-1-2-3, scala B, quale bene comune non

censibile a comune con i subalterni 4, 5, 6,7, 22, 23, 24, 39, 40, 41, 54, 55, 56, dal 77 al 153 compresi e 158;

-il vano scale ed ascensore detto "scala A", rappresentato dal subalterno 68 della particella 1797 del foglio 42, strada Papa Giovanni XXIII piano: S1-T-1-2-3, scala A, quale bene comune non censibile e comune con i subalterni 8, 25, 26,27, 28, 42, 43, 44, 57, 58, 59, dal 77 al 152 compresi, 158 e 164;

-la rampa e gli spazi di manovra, rappresentati dal subalterno 69 della particella 1797 del foglio 42, strada Papa Giovanni XXIII piano: S1-T, quale bene comune non censibile a comune con i subalterni dall' 1 al 63 compresi, dal 77 al 152 compresi, 158 e 164;

-verde e spazi condominiali, rappresentati dal subalterno 71 dalla particella 1797 del foglio 42, strada Papa Giovanni XXIII piano: T, quale bene comune non censibile a comune con i subalterni dall' 1 al 63 compresi, dal 77 al 152 compresi, 158 e 164;

-il porticato privato ad uso pubblico, rappresentato dal subalterno 72 della particella 1797 del foglio 42, strada Papa Giovanni XXIII piano: T, quale bene comune non censibile a comune con i subalterni dall' 1 al 63 compresi, dal 77 al 152 compresi, 158 e 164;

-il vano tecnico e locale pompe, rappresentati dal subalterno 75 della particella 1797 del foglio 42, strada Papa Giovanni XXIII piano: S1, quale bene comune non censibile a comune con i subalterni dall' 1 al 63 compresi, dal 77 al 152 compresi, 158 e 164;

-il vano tecnico e vasca riserva idrica antincendio, rappresentati dal subalterno 76 della particella 1797 dei foglio 42, strada Papa Giovanni XXIII piano: S1, quale bene comune non censibile a comune con i subalterni dall' 1 al 63 compresi, dal 77 ai 152 compresi, 158 e 164;

-il posto auto coperto o spazi pubblici, rappresentati dal subalterno 162 della particella 1797 del foglio 42, Via Papa Giovanni XXIII piano: S1, categoria C/6, classe 4, mq. 409, superficie

catastale totale mq. 409, rendita catastale Euro 1.373,00, quale bene comune censibile a comune con i subalterni dall' 1 all' 8 compresi e 164.

Inoltre costituiscono beni comuni alle porzioni immobiliari in oggetto tutto quanto altro risultante dagli atti catastali e dal regolamento di condominio.

Si riporta quanto indicata negli atti di provenienza di altre unità immobiliari "I fondi commerciali dell'edificio hanno la proprietà di un'area adibita a parcheggio (subalterno 162, ex subalterno 154, della particella 1797 del foglio 42), ubicata al piano seminterrato, dimensionata in funzione della totalità delle superfici di vendita di tutti i fondi anzidetti, realizzata nel rispetto di quanto previsto dall'art. 28 "Parcheggi per gli esercizi di vicinato (art. 22, comma 1, L.R. n.28/2005)" del regolamento di attuazione n. 15/R del 1° aprile 2009 emanato dalla Regione Toscana in attuazione, a sua volta, di quanto previsto dal D.Lgs. n. 114/1998."

L'unità immobiliare in esame ha un'altezza interna di ml 2,80.

### **Confini**

con beni distinti dalle particelle 1797 sub 69 e sub 129, salvo se altri.

### **Referenze catastali**

E' rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Massarosa, al giusto conto, nel foglio 42, particella 1797 sub 130, categoria C/6, classe 4, consistenza mq. 12, rendita catastale Euro 40,28, indirizzo catastale: Via Papa Giovanni XXIII n. 111 piano: S1, derivante da variazione del 3 dicembre 2009 pratica n. LU0210798 – demolizione parziale-diversa distribuzione degli spazi interni ristrutturazione-frazionamento e fusione (n. 18113.1/2009).

**Provenienza e Situazione urbanistica:** Vedasi lotto sette

### **Conformità edilizia**

Sono state rilevate le seguenti difformità: si precisa che non è possibile esprimere un giudizio definitivo in merito alla conformità edilizia in quanto, come da comunicazione del 28 luglio 2023,

del funzionario dell'Ufficio Urbanistica e Edilizia Privata del Comune di Massarosa, non risulta reperibile presso gli archivi la comunicazione di Fine Lavori e Stato Finale presentato in data 6 novembre 2009 protocollo n. 20516 ed integrato in data 11 dicembre 2009, pertanto non è stato possibile eseguire un controllo definitivo tra lo stato licenziato e lo stato di fatto. Comunque da un esame degli elaborati grafici allegati al Permesso di Costruire n. 48/2007, con lo stato di fatto, si rileva: posto auto: giustamente rappresentato.

### **Conformità catastale**

L'immobile risulta conforme.

Il bene sarà posto in vendita al

### **PREZZO BASE**

**Euro 3.638,00 (tremilaseicentotrentotto/00). In caso di gara tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c. le offerte in aumento non potranno essere inferiori ad Euro 1.000,00 (mille/00) sull'offerta più alta. OFFERTA MINIMA AMMISSIBILE: Euro 2.728,50 (duemilasettecentoventotto/50).**

### **LOTTO N. 12**

quattro appezzamenti di terreno incolto-boschivo, in stato di abbandono aventi la superficie catastale complessiva di mq. 17.511 a forma irregolare ed alcuni di essi sono in pendenza ed in parte sembra con conformazione a "balze", di natura boschiva con forte vegetazione, posti in Comune di Lucca, frazione San Macario in Piano Via delle Nubache/Via delle Gavine. Vi si accede da Via delle Nubache a seguito di servitù di passo pedonale e veicolare a favore dei terreni rappresentati dalle particelle 875 e 1017 (ora particella 1190). Tutti i vari appezzamenti di terreno sono in completo stato di abbandono e pertanto non è stato possibile individuare i confini ed ispezionare i terreni a causa della vegetazione presente. Si precisa che parte dei terreni confina con un complesso condominiale denominato "\_\_\_\_\_". Si riporta quanto rilevato in un atto di compravendita ai rogiti del Notaio Costanza Ancillotti del 30 giugno 2022 repertorio n. 22310

trascritto a Lucca in data 30 giugno 2022 al n. 8694 del registro particolare, riguardante un immobile facente parte di detto complesso immobiliare: "-delle servitù risultanti dall'atto a rogito Notaio Rizzo del 29 marzo 1996 rep. n. 216.669, registrato a Viareggio il 1° aprile 1996 al n. 691, trascritto presso la Conservatoria dei Registri immobiliari di Lucca il 5 aprile 1996 al n. 3090 di reg. part., e successiva servitù di passo pedonale e carraio e di elettrodotto a rogito Notaio Sartini Arnaldo di Viareggio in data 18 dicembre 1997 n. 46151 trascritta a Lucca il 14 gennaio 1998 al n. 521 r.p.; nonché di quelle costituite con l'atto a rogito ripetuto Notaio Rizzo del 2 agosto 1991; rep.n.-193.041, registrato a Viareggio il 5 agosto 1991 al n. 2.114, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Lucca il 7 agosto 1991 al n. 8094 particolare. La società venditrice precisa tuttavia e la parte acquirente ne prende atto ed accetta che l'area destinata a passo, che sull'elaborato planimetrico è distinta nel foglio 86 dal stappale 895 sub 1 (bene comune non sensibile) è gravata, per l'intero suo percorso, da servitù di passo, luce e prospetto come su pubbliche vie e di interrimento delle condotte, delle utenze e degli scarichi dei fabbricati costruiti o da costruire sui terreni contigui a favore dei quali vi è la servitù e precisamente dei fondi censiti in catasto nel foglio 86 dai stappali 827, 828, 829, 830, 831, 874, 876, 873, 875, 877, 618, 641 e 642 e future eventuali accessioni. Tali servitù continueranno a sussistere anche nel caso di frazionamento dei fondi dominanti a favore dei fondi frazionati. Ove venissero realizzati fabbricati sui fondi dominanti le spese di manutenzione di tale area destinata a passo e gravata dalle servitù sopra dette, saranno suddivise fra coloro che ne usufruiranno in proporzione ai diritti di ognuno. La società venditrice si riserva il diritto di poter regolarizzare con atto separato tale servitù integrando eventualmente anche quanto convenuto con gli atti per Notaio Rizzo in precedenza citati".

### **Confini**

la particella 642, con beni distinti dalle particelle 149 su più lati e 641, salvo se altri; la particella 1188, con beni distinti dalle particelle 1190 su più lati, 895 e 566, salvo se altri; la particella 1190

con beni distinti dalle particelle 641 su più lati, 118 su più lati e 875, salvo se altri; la particella 641 con beni distinti dalle particelle 642 e 1190, salvo se altri.

### **Referenze catastali**

Sono rappresentati al Catasto Terreni del Comune di Lucca, al giusto conto, nel foglio 86, particelle:

-642, qualità/classe seminativo 4, superficie mq. 445, reddito agrario Euro 0,92, reddito dominicale Euro 0,80, derivante da impianto meccanografico del 13 settembre 1974;

-1188, qualità/classe pascolo 1, superficie mq. 303, reddito agrario Euro 0,08, reddito dominicale Euro 0,16, derivante da frazionamento del 12 aprile 2016 Pratica n. LU0037183 (n. 37183.1/2016). Ai soli fini della storia catastale si precisa che la particella 1188 deriva dalla particella 877, a sua volta derivata dalla particella 826, a sua volta derivata dalla particella 825, a sua volta derivata dalla 141;

-1190, qualità/classe pascolo 1, superficie mq. 16242, reddito agrario Euro 4,19, reddito dominicale Euro 8,39, derivante da frazionamento del 12 aprile 2016 pratica n. LU0037183 (n. 37183.1/2016). Ai soli fini della storia catastale si precisa che la particella 1190 deriva dalla particella 873, a sua volta derivata dalla 146;

-641, qualità/classe pascolo 1, superficie mq. 521, reddito agrario Euro 0,13, reddito dominicale Euro 0,27, derivante da impianto meccanografico del 13 settembre 1974.

### **Vincoli ed oneri giuridici**

costituzione di diritti reali a titolo gratuito – servitù di passo pedonale e veicolare ai rogiti del Notaio Fabio Monaco del 21 gennaio 2004 repertorio n. 31417, trascritto a Lucca in data 27 gennaio 2004 al n. 899 del registro particolare a favore dei terreni distinti nel foglio 86 particelle 875 e 1017 (ora particella 190) e contro i terreni rappresentati nel foglio 86 particella 618 e 1018.

### **Provenienza**

I terreni in oggetto sono pervenuti alla società esecutata per il sopra citato atto di acquisto ai rogiti del Notaio Francesco Rizzo del 2 agosto 1991 repertorio n. 193041, trascritto a Lucca in data 7 agosto 1991 al n. 8094 del registro particolare; si precisa che con verbale di assemblea straordinaria ai rogiti del Notaio Fabio Monaco del 3 giugno 2019 repertorio n. 55728, registrato a Viareggio il 5 giugno 2019 al n. 3016 serie 1T ed iscritto presso il Registro Imprese della Camera di Commercio di Lucca in data 5 giugno 2019 al n. 14904/LU, la società esecutata è stata trasformata da società per azioni in società a responsabilità limitata con l'attuale denominazione "\_\_\_\_\_".

### **Situazione urbanistica**

PRG - piano regolatore generale vigente in forza di Delibera di Consiglio Comunale n. 19 del 15 marzo 2012, l'immobile ricade in zona Art 29.1 aree boscate a copertura fitta - Art. 27.3 aree di prevalente uso agricolo. Norme tecniche di attuazione ed indici: si riporta quanto indicato nel Certificato di Destinazione Urbanistica - Art. 29.1 - area boscate a copertura fitta 29.1.1. - in queste zone ogni intervento relativo ai suoli deve assicurare la conservazione e la tutela degli insiemi naturali e vegetazionali e/o il loro ripristino.

Il bene sarà posto in vendita al

### **PREZZO BASE**

**Euro 12.656,00 (dodicimilaseicentocinquantasei/00). In caso di gara tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c. le offerte in aumento non potranno essere inferiori ad Euro 1.000,00 (mille/00) sull'offerta più alta. OFFERTA MINIMA AMMISSIBILE: Euro 9.492,00 (novemilaquattrocentonovantadue/00).**

### **LOTTO N. 18**

piccolo posto moto sito al piano interrato di un più ampio fabbricato condominiale posto in Comune di Viareggio Via Farabola Est n. 2/A Quartiere Terminetto, al quale si accede da rampa di accesso

posta all'interno dell'area condominiale. Detto posto auto è ubicato in adiacenza alla rampa di accesso, sulla sinistra scendendo e più precisamente il primo. Tutta l'area destinata a posti auto è in normali condizioni di uso e manutenzione.

Le parti che risultano di proprietà comune anche alle porzioni immobiliari in oggetto sono rappresentate dalla particella 866 sub 2 e sub 13, entrambi censiti come bene comune non censibile. Inoltre costituiscono beni comuni alle porzioni immobiliari in oggetto tutto quanto altro risultante dagli atti catastali e dal regolamento di condominio.

L'unità immobiliare in oggetto si presenta in buone condizioni di conservazione e manutenzione ed ha un'altezza interna di 2,40 ml.

### **Confini**

con beni distinti dai subalterni 154 e 153 e con area comune, salvo se altri.

### **Referenze catastali**

E' rappresentata al Catasto Fabbricati del Comune di Viareggio, al giusto conto, nel foglio 21 particella 866 sub 157, categoria C/6, classe 4, consistenza mq. 2, rendita catastale Euro 8,37, indirizzo catastale: Via Farabola Est n. 2, piano: S1, derivante da costituzione del 24 luglio 1992 in atti dal 27 novembre 1996 (n. 771.137/1992).

### **Vincoli ed oneri giuridici**

-servitù di passo, apertura balconi e terrazze gravante parte dei terreni su cui è stato edificato il complesso condominiale, costituita con atto ai rogiti del Notaio Francesco Rizzo di Viareggio del 29 novembre 1989 repertorio n. 180098, trascritto a Lucca in data 22 dicembre 1989 al n. 13512 del registro particolare;

-servitù di passo e di elettrodotto a favore dell'ENEL all'interno dell'intero complesso, come risulta dall'atto ai rogiti del Notaio Arnaldo Sartini di Viareggio del 23 aprile 1993 repertorio n.

42506, registrato a Viareggio il 3 maggio 1993 al n 868 e trascritto a Lucca in data 20 maggio 1993 al n. 4789 del registro particolare.

### **Provenienza**

L'area su cui insiste l'immobile di cui il posto moto in oggetto fa parte, è pervenuta alla società eseguita parte per atto ai rogiti del Notaio Francesco Rizzo del 12 luglio 1988 repertorio n. 167.355, trascritto a Lucca in data 29 luglio 1988 al n. 6.926 di registro particolare (mappali 863, 859, 861 e 234) e parte per atto ai rogiti del Notaio Francesco Rizzo del 5 ottobre 1989 repertorio n. 178.800, trascritto a Lucca in data 27 ottobre 1989 al n. 11.062 del registro particolare (mappali 247, 248, 249 e 439); si precisa che con verbale di assemblea straordinaria ai rogiti del Notaio Fabio Monaco del 3 giugno 2019 repertorio n. 55728, registrato a Viareggio il 5 giugno 2019 al n. 3016 serie 1T ed iscritto presso il Registro Imprese della Camera di Commercio di Lucca in data 5 giugno 2019 al n. 14904/LU, la società eseguita è stata trasformata da società per azioni in società a responsabilità limitata con l'attuale denominazione “\_\_\_\_\_”.

Il complesso per costruzione diretta.

### **Situazione urbanistica**

La porzione immobiliare in oggetto è stata edificata, unitamente al fabbricato di cui essa è parte, in ordine ai seguenti titoli abilitativi:

-Concessione Edilizia n. 380, intestata a \_\_\_\_\_, per lavori di costruzione di un complesso edilizio a prevalente destinazione residenziale previa demolizione dei fabbricati esistenti, presentata il giorno 8 ottobre 1986 con il numero di protocollo S.E.P. n. 7169, rilasciata il 7 dicembre 1989 con il n. 380 di protocollo;

-Concessione Edilizia n. 237, intestata a \_\_\_\_\_, per lavori di variante in corso d'opera alla Concessione Edilizia n. 330 del 1989, presentata il 27 novembre 1991, con il numero di protocollo S.E.P. n. 706, rilasciata il 29 giugno 1992 con il n. 237 di protocollo;

-Concessione Edilizia n. 400, intestata a \_\_\_\_\_, per lavori di variante in corso d'opera alla Concessione Edilizia n. 237/92, presentata il 17 agosto 1992 con il numero di protocollo S.E.P. n. 4700, rilasciata il 3 novembre 1992 con il n. 400 di protocollo, agibilità del 18 marzo 1993 con il n. 100 di protocollo. Abitabilità allegata alla suddetta C.E.

L'immobile risulta conforme.

Il bene sarà posto in vendita al

### **PREZZO BASE**

**Euro 506,00 (cinquecentosei/00). In caso di gara tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c. le offerte in aumento non potranno essere inferiori ad Euro 1.000,00 (mille/00) sull'offerta più alta.**

**OFFERTA MINIMA AMMISSIBILE: Euro 379,50 (trecentosettantanove/50).**

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

La vendita forzata, i cui effetti sono regolati dagli artt. 2919 c.c. e seguenti del codice civile:

- non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, ne potrà essere oggetto di impugnativa per tali motivi; conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, compresi quelli occulti, la mancanza di qualità o le difformità del bene venduto, i pesi e gli oneri di qualsiasi tipo e genere (ivi compresi, a titolo esemplificativo ma non esaustivo, quelli relativi all'accesso, all'esistenza di eventuali servitù passive, alla situazione urbanistica, alla situazione degli impianti e alla loro conseguente eventuale necessità di adeguamento, alle spese condominiali gravanti sull'immobile e non adempiute dal debitore) non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;
- non è soggetta alle disposizioni in materia di conformità catastale e di attestazione di prestazione energetica prevista per gli atti di trasferimento volontari, pertanto, eventuali indicazioni sul punto contenute nella relazione di stima dell'esperto hanno valore puramente indicativo.

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

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**

**\* il giorno 16 GIUGNO 2026 alle ore 10,00** 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 15/06/2026**.

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 giorno 15/06/2026.**

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 sufficiente a dimostrare i poteri di legittimazione dovranno essere esibiti , in formato cartaceo , delibera del consiglio di amministrazione e/o dell'assemblea dei soci;

- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari che non potrà essere superiore al termine massimo di giorni 120 giorni dalla data di aggiudicazione;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima e del presente avviso di vendita, documenti visionabili anche sui siti internet: [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) , [www.portaleaste.com](http://www.portaleaste.com), [www.asteimmobili.it](http://www.asteimmobili.it), [www.astagiudiziaria.com](http://www.astagiudiziaria.com), [www.ivglucca.com](http://www.ivglucca.com), [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), nonché sul Portale delle Vendite Pubbliche (<https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>) istituito con D.L. n. 83/2015.

L'offerta 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 15/06/2026**, 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 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](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 delegato alla vendita; nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell’art. 15, primo comma, D.M. n. 32 del 2015, l’offerta si intende depositata nel momento in cui venga generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e, in tale eventualità, previa documentazione a cura dell’offerente della tempestiva presentazione dell’offerta, il gestore della vendita è tenuto a permettere la partecipazione dell’offerente alle operazioni di vendita;

All’offerta dovranno essere allegati:

- a) copia del documento d’identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- b) nel caso di soggetto straniero, non comunitario, oltre ai documenti suddetti, copia del permesso di soggiorno ovvero indicazione del Trattato internazionale tra lo Stato italiano e quello di appartenenza che legittimi l’acquisto di beni nel territorio Italiano, ovvero se sussista la cd. *“condizione di reciprocità”* tra lo Stato di appartenenza e lo Stato italiano;

- c) se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- d) se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;
- e) nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale, cioè di avvocato, occorre allegare copia anche per immagine della procura speciale o della procura generale rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata;
- f) se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia della visura camerale della società attestante i poteri del legale rappresentante della persona giuridica offerente, risalente a non più di tre mesi, ovvero copia della delibera assembleare che autorizzi un soggetto interno alla società alla partecipazione alla vendita in luogo del legale rappresentante e originale della procura speciale o copia autentica della procura generale rilasciate da questi attestanti i poteri del soggetto interno delegato;
- g) se il soggetto offerente è minorenne, occorre allegare copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del giudice tutelare;
- h) se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;

i) copia - anche per immagine - della dichiarazione del coniuge autenticata da pubblico ufficiale di voler escludere il bene dalla comunione legale, in caso di acquisto del bene da parte dell'altro coniuge a titolo personale;

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

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

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

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

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

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

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

Il **“presentatore dell'offerta”** è il titolare della casella di posta elettronica certificata attraverso la quale l'offerta viene materialmente inviata all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero

della Giustizia. La figura dell'offerente e quella del presentatore dell'offerta possono venire a coincidere tra di loro, ma possono anche rimanere distinte.

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

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

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

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

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

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

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

esclusivamente alla casella di posta elettronica certificata, ovvero alla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica, utilizzata per trasmettere l'offerta);

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

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

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

Il versamento della cauzione pari almeno al 10% del prezzo offerto, deve essere eseguito con bonifico bancario con accredito sul conto della procedura esecutiva intestato a "CANC E/I TRIB LU 192/22" (IBAN: IT85V0538713702000003767282) presso BPER Banca s.p.a. con causale "cauzione per offerta di acquisto lotto settimo/ottavo/decimo/dodicesimo/diciottesimo", 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.

### **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 16/06/2026** successivo alla scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto, **alle ore 10,00**.

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 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 dinanzi 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 previsto per ciascun lotto.

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

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

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

Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il professionista delegato dispone l'aggiudicazione a favore di colui che abbia proposto l'offerta più vantaggiosa (nell'individuare l'offerta più vantaggiosa, si terrà sempre conto del prezzo ma, a parità di prezzo,

sarà prescelta l'offerta che preveda il versamento del saldo nel più breve tempo possibile, ovvero, in subordine, quella cui sia allegata la cauzione di maggiore entità, ovvero, in subordine, quella depositata prima).

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

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

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

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

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

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

### **ADEMPIMENTI**

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

#### **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 addotti come giusta causa per il mancato versamento 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, nonché 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

02 MAR 2026

Il Notaio delegato

Dott. Antonino Tumbiolo



