

TRIBUNALE DI LUCCA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE DELEGATA
MEDIANTE PROCEDURA COMPETITIVA SINCRONA MISTA
NELLA PROCEDURA RGE N. 183/2018 riunita con RGE 200/2023

PRIMO ESPERIMENTO

Il Dottore Commercialista Luca Grotti in esecuzione di delega del Giudice delle Esecuzioni Dott.ssa Antonia Libera Oliva con ordinanza del 10/10/2024 per il **Lotto Unico**, nella **Esecuzione Immobiliare N. 183/2018 riunita con RGE 200/2023**,

AVVISA

che il giorno **20 marzo 2025 alle ore 11:00** presso gli Uffici dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Lucca (I.V.G.) – So.Fi.R. S.r.l. in Lucca, Viale San Concordio, 996/B, si darà luogo **alla vendita senza incanto in modalità sincrona mista** della seguente consistenza immobiliare disposta dal Giudice dell'Esecuzione, nello **stato di fatto e di diritto in cui si trova**, anche in relazione alla situazione edilizia ed urbanistica, meglio descritta nella **consulenza estimativa e relativi allegati 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 UNICO

1 - DESCRIZIONE DEL LOTTO UNICO

1.1 BENI in MASSAROSA (LU), via di Montramito 1983/A S.S.A ex 252, frazione Piano di Mommio, quartiere Località San Rocchino

A - Villetta a schiera laterale a Massarosa (LU), Via di Montramito 1983/A s.s.a ex 252, frazione Piano di Mommio, quartiere Loc. S.Rocchino, della superficie commerciale di **161,63** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà XXX. L'immobile-corpo **A** a destinazione abitativa facente parte di più ampio complesso con proprie pertinenze colpito dalla procedura n° 183/2018 e n° 200/2023 riunite, realizzato in muratura con gronda in legno, da quanto osservabile sui luoghi e desumibile dai limitati documenti in atti, risulta essere stato semplicemente in piccola parte riadattato con limitate opere interne ad uso uffici e vani complementari ad uso di quanto oggetto del contratto di affitto d'azienda in atti ed è a schiera con altra immobile abitativo costituente il Corpo B. A ridosso del cespite e su parte delle aree che fungono anche da disimpegno e manovra, sono stati eseguiti interventi aventi diversa tipologia e utilizzo, i quali, stante l'assoggettamento dell'area in cui ricade il compendio immobiliare, a vincolo paesaggistico dell'Ente Parco Borbone, dovranno essere rimessi in pristino a cura e spese dell'aggiudicatario.

Si accede all'unità immobiliare, censita come civile abitazione, mediante l'accesso dalla resede comune a cui a sua volta, si accede di fatto dalla pubblica via attraverso aree, colpite da pignoramento e solo in seguito, interessate da procedura espropriativa n°200/23 RE riunita alla EI n° 183/18 RE e sempre al conto di XXX, oltre che attraverso le particelle come detto, di proprietà di Enti pubblici (Demanio dello Stato e Comune di Viareggio) di cui devono essere regolarizzate le rispettive posizioni amministrative.

L'unità immobiliare è disposta su due livelli, un piano terra per ingresso, vano scale, cucina, soggiorno, altro ingresso con due vani oltre a terzo vano a disposizione degli uffici dell'attività, un bagno in unico locale. Al piano primo, vano scale, da due camere, uno studio e un servizio, oltre soffitta raggiungibile mediante botola. L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra-primo, ha un'altezza interna di da m. 2,70 a m.2,77 con controsoffitto. L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1940.

Identificazione catastale:

- **foglio 29 particella 174 sub. 4 (catasto fabbricati)**, categoria A/4, classe 7, consistenza 145 mq, rendita 231,37 Euro, indirizzo catastale: via di Montramito,252 - Comune di Massarosa, piano: T-1, intestato a XXX, derivante da Var. del 09/11/2015 - inserimento in visura dati di superficie. Variazione Toponomastica del 11/01/2013 prot. n. LU0005825 in atti dal 11/01/2013 Variazione Toponomastica (n.2783.1/2013). Variazione del 29/10/1998 in atti dal 29/10/1998 Frazionamento (A02915.1/1998). **Coerenze:** A nord beni rappresentati dal mappale 171 del Foglio 29 del Comune di Massarosa al conto del Demanio dello Stato, a est beni rappresentati dal mappale 103 medesimo foglio, a sud nel complesso beni costituenti il Canale Burlamacca, a ovest beni rappresentati dal mappale 652.

- **foglio 29 particella 174 sub. 7 (catasto fabbricati)**, categoria C/6, classe 5, consistenza 55 mq, rendita 215,88 Euro, indirizzo catastale: via di Montramito ex 252 Massarosa, piano: Terra, intestato a XXX, derivante da Variazione Toponomastica del 01/03/2013 protocollo n.LU0040675 in atti dal 01/03/2013 Variazione (n.23075.1/2013). Altre del 23/11/2011 n.LU0183709 in atti dal 23/11/2011 (n.5589.1/2011) Pubbl. Albo Pretorio comunale concl.02/07/12 Prot.n.LU0032973 del 2012.

Coerenze: Su ogni lato beni originanti la presente procedura esecutiva.

Subalterno provvisoriamente aggregato al presente corpo in quanto essendo da rimettere in pristino, non appare propriamente stimabile. Rendita presunta attribuita ai sensi dell'art.19 comma 10 del DL 78/2010. Si precisa che i corpi di fabbrica costituenti il sub. 7 sono stati realizzati, insieme ad altro corpo di fabbrica presente sulla resede, senza i necessari titoli edilizi. Il CTU riferisce altresì che è necessario che l'aggiudicatario prenda in esame che il presente subalterno è aggregato al corpo principale unicamente per evitare valori in negativo e per semplicità posto che non essendo legittimo, visti i vincoli presenti sull'area, in considerazione sia dell'epoca recente di costruzione che di quanto indicato preventivamente dall'Ufficio Edilizia, lo stesso non potrà essere sanato prevedendo pertanto la rimessa in pristino dei luoghi. Il presente subalterno oggetto di pignoramento, viene descritto dal CTU unicamente in quanto oggetto di pignoramento poiché censito autonomamente dall'Agenzia delle Entrate Servizi catastali essendo soggetto alla normativa del c.d. "fabbricati fantasma"; dovrà inoltre seguire un T.M. a demolizione a fronte della medesima da eseguirsi a cura dell'aggiudicatario e non potrà quindi essere oggetto di stima.

- **foglio 29 particella 174 sub. 6 (catasto fabbricati)**, categoria C/6, classe BCNC, indirizzo catastale: via di Montramito, piano: T, intestato a XXX, derivante da Variazione geometrica del 14/09/1998 in atti dal 14/09/1998 Atto in deroga (n.3677.1/1998). Prec. Varizione d'Ufficio del 23/11/2011 Pratica n. LU0183708 in atti dal 23/11/2011 (n.1800.1/2011). **Coerenze:** confina con beni Demanio dello Stato a nord, con beni XXX da più lati, beni rappresentati dal mappale 103 a est, beni demanio marittimo Canale Burlamacca a sud, beni mappale 652 a ovest.

A.1 altro terreno composto da resede in ghiaia, misto verde per passo e parcheggio, identificato con il numero sub.6 BCNC. **Identificazione catastale: foglio 29 particella 174 sub. 6 (catasto fabbricati)**, classe BCNC, indirizzo catastale: via di Montramito, piano: T

B – destinazione catastale civile abitazione a Massarosa (LU) Via di Montramito 1983/A s.s.a ex 252, frazione Piano di Mommio, quartiere Loc. S.Rocchino, della superficie commerciale di 76,10 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà XXX. L'immobile, da quanto osservabile sui luoghi e desumibile dai limitati documenti in atti, risulta essere in parte agibile ma in legno ed in parte inagibile misto muratura e legno con orditura in legno, disposto su di un unico piano, dotato di ampia resede e accessorio uso ripostiglio e forno esterno, con accesso dalla viabilità pubblica attraverso le particelle di proprietà di Enti pubblici e soggette a canone di occupazione annuale e previo pignoramento avvenuto con riunione della procedura n° 200/23 alla

Tribunale di Lucca

Avviso di vendita esecuzione RGE n. 183/2018 riunita con RGE 200/2023

Primo esperimento di vendita

Pagina n. 2

presente, delle particelle lungo la viabilità sempre al conto di XXX ed in quanto ricadenti sul Comune di Viareggio, descritte nella rispettiva località. Con limitate finiture e parte di impianti, con infissi e schermature dei medesimi in cattivo stato di manutenzione, oltre a quelle porzioni osservabili sul posto non agibili.

Sostanzialmente trattasi di immobile appetibile per la posizione, ma non per lo stato manutentivo, ed in quanto non diversamente collocabile se non fosse di epoca antecedente al 1/09/1967 essendo in zona Parco con affaccio sul canale navigabile attualmente denominato "Burlamacca" ex canale Le Sedici. E' presente anche un box c.d. bilancia per la pesca del quale non è noto se e possa essere considerato rientrante nelle opere legittime, per cui, dello stesso (fatti salvi eventuali diversi esiti per una regolarizzazione da richiedere a cura dell'aggiudicatario) se ne indica la rimessa in pristino; al momento dei sopralluoghi risulta non accessibile al suo interno ma tendenzialmente smontabile con maggior facilità e posto in linea al canale e destinato all'impiego lungo il corso d'acqua. La resede di pertinenza autonomamente censita al Catasto Urbano come sub. 6 BCNC di fatto è interamente a servizio dei due corpi; il terzo subalterno (sub.7), benchè pignorato come identificativo catastale, non essendo legittimo provvisto di alcun titolo edilizio fornito e/o reperito, è di fatto non trasferibile e dovrà essere rimesso in pristino a cura ed onere dell'aggiudicatario (in analogia all'altro corpo del lotto 1-unico). Essa è disposta prevalentemente su tre lati uso ingresso e perimetrata da muro in cemento e rete metallica a seconda degli allineamenti, in piccola parte pavimentata ed in gran parte a verde ed alberata, dalla quale di fatto e da tempo remoto, si accede mediante dal canale stesso. Quest'ultima, è inoltre occupata da una tettoia, da una porzione pavimentata e parte della medesima resede come sviluppato negli allegati già depositati redatti dall'ausiliario topografo che si richiamano, la quale ricade nella particella 103 confinante e sul medesimo foglio di mappa; situazione questa che deve essere prese in esame dall'aggiudicatario per le proprie determinazioni in quanto non legittimato da alcun diritto reale trascritto e non rappresentata in mappa e non formalmente legittimo.

Trattasi di vecchia casa di corredo a colonica, costituita da struttura mista e posta in aderenza a quella principale di costruzione più risalente, ubicata a margine del Comune di Massarosa e fra la via di Montramito ed il Canale Burlamacca in zona Parco e con tipologie delle costruzioni di tipo produttivo e commerciale, via di Montramito c.n. 1252 s.s.a, della superficie commerciale di circa 64 mq considerando le parti instabili non rilevabili in maniera diretta, oltre ad ampia resede urbana descritta alla quale si accede all'unità immobiliare dall'altra porzione descritta; oltre ad accessorio di circa mq 9,50 per ripostiglio e forno, per la quota di 1/1 di piena proprietà al conto di XXX. L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 2.87-2.91. L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1965.

Identificazione catastale:

- **foglio 29 particella 174 sub. 5 (catasto fabbricati)**, categoria A/4, classe 5, consistenza 5 vani, rendita 105,87 Euro, indirizzo catastale: Via di Montramito n.252, Massarosa (LU), piano: terra, intestato a XXX, derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. Variazione Toponomastica del 11/01/2013 protocollo n. LU0005826 in atti dal 11/01/2013 Variazione di Toponomastica (n.2787.1/2013) **Coerenze:** l'unità immobiliare di cui trattasi, confina a nord con beni costituiti dal sub. 4 del mappale 174 (lotto 1), a est, sud ed ovest con BCNC sub.6 area di pertinenza dei lotti (a sua volta la stessa confina a est con beni catastalmente rappresentati dal mappale 103 del Foglio 29 di Massarosa, a sud con Canale denominato Burlamacca, a ovest con beni rappresentati dal mappale 652 del foglio 29 e a nord ovest con beni rappresentati con il mappale 171 al conto del Demanio dello Stato) e con il mappale 652, s.s.a.
- **foglio 29 particella 174 sub. 6 (catasto fabbricati)**, classe BCNC, indirizzo catastale: via di Montramito, piano: T, intestato a XXX, derivante da Variazione geometrica del 14/09/1998 in atti dal 14/09/1998 Atto in deroga (n.3677.1/1998). Prec. Varizione d'ufficio del 23/11/2011 Pratica n. LU0183708 in atti dal 23/11/2011 (n.1800.1/2011) **Coerenze:** confina con beni Demanio dello Stato a nord, con beni XXX da più lati, beni rappresentati dal mappale 103 a est, beni demanio marittimo Canale Burlamacca a sud, beni mappale 652 a ovest.

B.1 terreno residenziale, composto da resede in parte recintata su Comune di Massarosa, identificato con il numero BCNC. **Identificazione catastale: foglio 29 particella 174 (catasto fabbricati)**, classe Ente Urbano, consistenza 1126 mq, indirizzo catastale: Via di Montramito snc, piano: Terra, intestato a XXX, derivante da

Tribunale di Lucca

Avviso di vendita esecuzione RGE n. 183/2018 riunita con RGE 200/2023

Primo esperimento di vendita

Pagina n. 3

Atto di aggiornamento catastale come da visure in atti. **CoerENZE:** Area di pertinenza comune ai corpi A e B del lotto unico di ampie dimensioni come da visure in atti già descritta anche nei corpi medesimi Al Catasto Urbano è censito come bene comune non censibile di ampia superficie a corredo delle due unità immobiliari e corpi accessori, con accesso carrabile da due cancelli, dotata di affaccio su canale c.d. Burlamacca, in gran parte recintata in materiali misti.

Il CTU precisa quanto segue: la suddetta superficie è la resede in buona parte destinata a giardino antistante al corpo B, recintata ma sempre a comune con il corpo A. La stessa superficie catastale desunta dalla visura in atti e detratta della proporzionale incidenza di una sola volta del 10% della SEL dei Corpi stimata, rimane quantificata una sola volta e detratta da esso e commisurata al 2% sulla base della superficie prudenzialmente e semplicemente considerata assoggettabile per dislocazione al presente corpo. Da questa porzione, come per analogia dall'altra porzione semplicemente assoggettabile all'altro Corpo A, non è considerata la porzione di forma irregolare e posta sul versante est del mappale 174, velata sotto colore verde nell'allegato del rilievo topografico eseguito dall'Ausiliario topografo, in quanto come da esso già descritto nella relazione allegata e riversata in atti, ricade sui beni di terzi del vicino mappale 103.

1.2 BENI in VIAREGGIO (LU), via di Montramito, frazione vedasi altri corpi cui il presente/i sono collegati in quanto EI 200/23 riunita alla EI 183/18, Foglio 23, Mappali 1567, 331 porzione e 1565 bordo banchina stradale via di Montramito

A - resede posto lungo viabilità a Viareggio (LU), Via di Montramito, frazione vedasi altri corpi cui il presente/i sono collegati in quanto EI 200/23 riunita alla EI 183/18, quartiere Rif. Foglio 23 Viareggio i mappali 1567, 331 porzione e 1565 bordo banchina stradale via di Montramito sono al conto di XXX, della superficie commerciale di 1,20 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà XXX.

La particella 1567 del Foglio 23 di Viareggio, è un limitato spazio posto lungo la banchina stradale della via di Montramito uso resede destinato a disimpegno e manovra del compendio e sul quale insiste un cancello in metallo di possibile accesso al compendio.

Identificazione catastale:

- **foglio 23 particella 1567 (catasto terreni)**, qualità/classe INCOLT STER, superficie 60, indirizzo catastale: Comune di Viareggio, intestato a XXX, derivante da frazionamento del 11/08/1998 in atti dal 11/08/1998 (n.3265.2/1998) **CoerENZE:** A nord viabilità pubblica di Montramito, a est beni XXX, a sud beni Comune di Viareggio a ovest beni rappresentati dalla particella 1566 del foglio 23 s.s.a.

B - resede posto lungo viabilità con cancello di ing. a Viareggio (LU), Via di Montramito, frazione vedasi altri corpi cui il presente/i sono collegati in quanto EI 200/23 riunita alla EI 183/18, quartiere Rif. Foglio 23 Viareggio i mappali 1567, 331 porzione e 1565 bordo banchina stradale via di Montramito sono al conto di XXX, della superficie commerciale di **5,10** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà XXX.

La particella 331 del Foglio 23 di Viareggio, è un limitato spazio posto lungo la banchina stradale della via di Montramito uso resede destinato a disimpegno e manovra del compendio e sul quale insiste il principale cancello scorrevole in metallo di accesso al compendio.

Identificazione catastale:

- **foglio 23 particella 331 (catasto terreni)**, qualità/classe INCOLT STER, superficie 255, indirizzo catastale: Comune di Viareggio, intestato a XXX, derivante da frazionamento in atti dal 10/11/1990 D.V.3875/90 (n.537.1/1990) **CoerENZE:** a nord pubblica viabilità di Montramito, a est beni se coerenza mappa s confine con mappale 464 del foglio 23, a sud beni Comune di Viareggio, a ovest beni mappale 1567 colpiti dalla procedura s.s.a.

C - Ente urbano a Viareggio (LU), Via di Montramito, frazione vedasi altri corpi cui il presente/i sono collegati in quanto EI 200/23 riunita alla EI 183/18, quartiere Rif. Foglio 23 Viareggio i mappali 1567, 331

Tribunale di Lucca

Avviso di vendita esecuzione RGE n. 183/2018 riunita con RGE 200/2023

Primo esperimento di vendita

Pagina n. 4

porzione e 1565 bordo banchina stradale via di Montramito sono al conto di XXX, della superficie commerciale di 0,60 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà XXX.

La particella 1565 del Foglio 23 di Viareggio, è un limitato spazio interno interposta principalmente fra i beni demaniali, uso resede destinato a disimpegno e manovra del compendio.

Identificazione catastale:

- **foglio 23 particella 1565 (catasto terreni)**, qualita/classe ENTE URBANO, superficie 30, indirizzo catastale: Comune di Viareggio, intestato a XXX, derivante da Frazionamento del 11/08/1998 in atti dal 11/08/1998 (n.3265.1/1998). **Coerenze:** A nord, est e sud beni Comune di Viareggio, a ovest beni rappresentati dal mappale 119 del foglio 23 di Viareggio.

NOTA BENE: Si rimanda integralmente all'elaborato peritale del CTU del 06/07/2024 per una completa comprensione dello stato dei luoghi dei cespiti sopra descritti e per ogni ulteriore riferimento cognitivo utile ai soggetti interessati.

2 - STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da XXX con contratto di affitto tipo affitto d'azienda scad./rinnovo annuale, stipulato il 14/11/2014, con scadenza il 14/11/2024, registrato il 24/11/2014 a Viareggio ai nn. 3866 SIT (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di 18.000 annui oltre IVA-art.4.

Tale contratto ha scadenza annuale come previsto nell'art.3 del medesimo con possibilità di rinnovo annuale e fatta salva disdetta tre mesi prima della scadenza. Tale contratto è già in atti del custode IVG Lucca. Il CTU precisa che il suddetto contratto ha per oggetto ai fini della presente, limitatamente agli aspetti immobiliari, il mappale 174 sub. 4 del Foglio 29, salvo presenza di occupazione senza titolo di altre porzioni del compendio interne ed esterne ai corpi, come appurato nei sopralluoghi svolti con il Custode Giudiziario e che dovranno essere libere nei modi e nei termini che lo stesso Custode disporrà.

A fronte di giusta autorizzazione del G.E. circa la richiesta di modifica provvisoria del canone di cui all'art.4 del contratto per le invocate difficoltà, è stato rinegoziato temporaneamente come da disposizione nel merito a seguito di istanza del 11/02/2022 al GE, in € 950,00 oltre IVA mensili fatte salve eventuali altre considerazioni nel merito.

In data 30/10/2024 il G.E. ha disposto di procedere alla liberazione del cespite censito al foglio 29, particella 174, sub 5, occupato da XXX; ad oggi risulta in corso la procedura di liberazione.

NOTA BENE: Si rimanda integralmente all'elaborato peritale del CTU del 06/07/2024 per una completa comprensione dello stato del possesso al momento del sopralluogo e per ogni ulteriore riferimento cognitivo utile ai soggetti interessati.

3 - VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

In ordine alle particelle al conto degli Enti Pubblici citati nella sezione Elenco formalità e gravami - disponibilità, il CTU precisa che, visti i pregressi canoni, non sia da escludersi che possano considerarsi possibili ulteriori gravami che potrebbero essere trascritti in futuro o nel corso delle attività di vendita dello scrivente delegato che gli stessi Enti Pubblici hanno loro facoltà di introdurre, ciò, anche in relazione alle pregresse comunicazioni degli oneri già comunicati alla XXX e posto che le aree di proprietà degli Enti sono individuate nelle "altre limitazioni" e nella documentazione in atti e allegata alla presente.

Tali oneri, derivavano dalle *indennità di occupazione* e dai pregressi canoni delle indennità legati all'occupazione da parte di XXX essendo appunto beni di proprietà di Enti Pubblici, quali Demanio dello Stato

Tribunale di Lucca

Avviso di vendita esecuzione RGE n. 183/2018 riunita con RGE 200/2023

Primo esperimento di vendita

Pagina n. 5

e Comune di Viareggio nei diversi periodi relative alle particelle impegnate impiegate per disimpegno e accesso, di cui alla documentazione già riversata in Cancelleria.

Il CTU precisa, per utilità ed ulteriore completezza, che le comunicazioni ricevute in aggiornamento dagli Enti creditori contenenti gli importi di competenza dell'intero compendio riguardano gli importi considerati fino alla data in essi indicati e salvo diversi diritti e ricalcoli per quanto in essi contenuto ai fini dell'assolvimento degli oneri conseguenti che gli interessati sono invitati a prendere in esame.

In riferimento alle aree di sedime della dismessa ramificazione del canale demaniale navigabile *Burlamacca*, c.d. "Le sedici" oggetto di rilievi specialistici ed individuata nella documentazione *geologica-topografica* con rappresentazione *Georadar*, si rammenta all'aggiudicatario, che esso potrà, stante quanto precisato nella corrispondenza e prendendo contatti con gli Enti proprietari, avviare eventualmente una proposta di acquisto delle particelle ormai prive di utilità ai fini del suddetto canale dismesso.

A tal proposito, estraendo così gli importi dalla corrispondenza ricevuta dal CTU dagli Enti preposti e fatti salvi aggiornamenti ed eventuali reciproci diritti e/o eventuali precisazioni da richiedere a cura dell'interessato, si precisa quanto segue:

➤ Quanto alla posizione Demanio dello Stato - Agenzia del Demanio Direzione Regionale Toscana Umbria - corrispondenza ultima in atti 20/02/24 (oltre precedenti)

- Porzione particella 851 fino al 2014 indennità € 982,80;
- Porzione particella 171 dal 2018 con aggiornamento fino al 31/12/2024, indennità € 1.560,86
- Canone annuo minimo ricognitorio € 247,00/anno
- Acquisto come da corrispondenza e contatti con gli Enti.

➤ Quanto alla posizione Comune di Viareggio - Beni Demaniali e Patrimoniali Servizio Patrimonio - corrispondenza ultima in atti 11/03/24 (oltre precedenti)

- Particelle 851 e 852 con indennità dal 2014 al 31/12/2022 è di € 1.763,30;
- Canone annuo per il 2023 € 236,06/anno;
- Canone annuo € 249,04/anno (salvo eventuale ripartizione pro-quota da verificare).

Nel Foglio 23 Viareggio i mappali 1567, 331 porzione e 1565 bordo banchina stradale via di Montramito sono al conto di XXX, costituiscono anch'essi gli spazi di accesso ai beni interessati dalla procedura altrimenti interclusi dalla viabilità carrabile e sono colpiti anch'essi da pignoramento come risulta da Cancelleria telematica con procedura incardinata presso il Tribunale di Lucca con il n° 200/23 RE (e riunita per disposizioni del GE alla presente EI n° 183/18 RE), i cui cespiti trovasi descritti come corpi A,B,C dei beni posti in Comune di Viareggio.

Si rammenta altresì all'aggiudicatario, che restano fatti salvi i diritti nascenti dagli atti di provenienza, che non risultano dagli atti catastali e dai contratti di compravendita notarili esaminati nel ventennio ed oltre, livelli, censi ed altri gravami dichiarati comunque in atti pubblici come non esistenti.

NOTA BENE: Si rimanda integralmente all'elaborato peritale del CTU del 06/07/2024 per una completa comprensione dei vincoli ed oneri giuridici sopra descritti e per ogni ulteriore riferimento cognitivo utile ai soggetti interessati.

3.1 - VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE.

Altre limitazioni d'uso:

- Aree infrapposte ai beni colpiti di proprietà del Demanio dello Stato e del Comune di Viareggio, stipulata il 22/09/2014 a firma di Atto amministrativo Agenzia del Demanio ai nn. 1557/2014 di repertorio, trascritta il 10/10/2014 a Firenze ai nn. 9275/12381, a favore di XXX, contro XXX, derivante da area relitta del canale Burlamacca, area occupata in precedenza da derivazione idraulica del canale c.d. Selice s.s.a. oggi dismessa e descritta nella corrispondenza ricevuta dal CTU dagli Enti tutt'ora proprietari.

La formalità è riferita solamente a mappale 171 del foglio 29 di Massarosa.

Tribunale di Lucca

Avviso di vendita esecuzione RGE n. 183/2018 riunita con RGE 200/2023

Primo esperimento di vendita

Pagina n. 6

Decreto di Trasferimento ai sensi dell'art. 56 bis D.L.69/2013 e successive modificazioni L.98/2013. Per l'occupazione e la regolarizzazione dei canoni, si fa riferimento alle precisazioni inviate dagli Enti proprietari al CTU di cui precedente udienza in presenza delle parti e del G.E. interessa ai fini dell'occupazione ed utilizzo, XXX / suo successivo aggiudicatario;

- Aree infrapposte ai beni colpiti di proprietà del Demanio dello Stato e del Comune di Viareggio, stipulata il 25/03/1971 a firma di Ministro Segretario di Stato per i LLPP e Min. Segr. Stato per le Finanze ai nn. 3 di repertorio, registrata il 25/03/1971 a Lucca, a favore di XXX, contro XXX, derivante da area relitta del canale Burlamacca, area occupata in precedenza da derivazione idraulica del canale c.d. Selice s.s.a. oggi dismessa e descritta nella corrispondenza ricevuta dal CTU dagli Enti tutt'ora proprietari. La formalità è riferita solamente a mappali 851 e 852 del foglio 23 di Viareggio. Interessa una serie di terreni accorpati in unico atti allegato alla presente ed elencati in nota 5453 del 16/05/1968 redatta dal Provveditorato Regionale alle OO.PP. per la Toscana Ufficio del Genio Civile di Lucca. Per l'occupazione e la regolarizzazione dei canoni, si fa riferimento alle precisazioni inviate dagli Enti proprietari al CTU di cui precedente udienza in presenza delle parti e del G.E. interessa ai fini dell'occupazione ed utilizzo, XXX / suo successivo aggiudicatario.

NOTA BENE: Si rimanda integralmente all'elaborato peritale del CTU del 06/07/2024 per una completa comprensione dei vincoli ed oneri giuridici sopra descritti e per ogni ulteriore riferimento cognitivo utile ai soggetti interessati.

3.2 - VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

Iscrizioni:

- Ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 25/06/2004 a firma di Notaio Villari Marzio ai nn. 40438/6577 di repertorio, iscritta il 01/07/2004 a Lucca ai nn. 12414/2852, a favore di XXX, contro XXX, derivante da per Atto pubblico Notaio Villari Marzio ipoteca a garanzia di finanziamento del 25/06/2004.
Importo ipoteca: 500.000.
Importo capitale: 250.000.
Durata ipoteca: 10.
La formalità è riferita solamente a beni nel foglio 23 di Viareggio, mappali 331, 1565, 1567.
Sono presenti altre formalità come da elencate in atti della procedura-Trattasi di Iscrizione ipotecaria
- Ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 17/12/2007 a firma di Notaio Villari Marzio ai nn. 48287/9757 di repertorio, iscritta il 20/12/2007 a Lucca ai nn. 26553/6253, a favore di XXX, contro XXX, derivante da per Atto pubblico Notaio Villari Marzio, ipoteca a garanzia di finanziamento.
Importo ipoteca: € 316.000.
Importo capitale: € 158.000.
Durata ipoteca: 15.
La formalità è riferita solamente a beni in Viareggio Foglio 23 mappali 331,1565,1567.
Sono presenti altre formalità come da elencate in atti della procedura-Trattasi di Iscrizione ipotecaria
- Ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 23/05/2017 a firma di TRIBUNALE DI LUCCA ai nn. 4521 di repertorio, iscritta il 23/10/2017 a Lucca ai nn. 2484, a favore di XXX, contro XXX, derivante da sentenza di condanna Tribunale di Lucca.
Importo ipoteca: 20.000.
Importo capitale: 10.168,40.
La formalità è riferita solamente a Beni oggetto di procedura
- Ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 06/04/2018 a firma di XXX ai nn. 948/6218 di repertorio, iscritta il 06/04/2018 a Lucca ai nn. 783, a favore di XXX, contro XXX, derivante da Ruolo e Avviso di addebito esecutivo.
Importo ipoteca: 169.878,30.
Importo capitale: 84.939,15.
La formalità è riferita solamente a Beni oggetto di procedura foglio 29 mappale 174 sub. 4 e 5 al CT foglio 29 mappale 174

Tribunale di Lucca

Avviso di vendita esecuzione RGE n. 183/2018 riunita con RGE 200/2023

Primo esperimento di vendita

Pagina n. 7

Pignoramenti:

- Pignoramento, stipulata il 31/05/2018 a firma di U.G. Tribunale di Lucca ai nn. 11612 di repertorio, trascritta il 24/07/2018 a Lucca ai nn. 8228, a favore di XXX, contro XXX, derivante da pignoramento Immobiliare notificato dall'U.G. del Tribunale di Lucca in data 31/05/2018. La formalità è riferita solamente a Beni immobili in Massarosa Via di Montramito n.252, censiti al Catasto Fabbricati nel Foglio 29, dai mappali 174 sub.4 (A/4), sub 5 (A/4), sub. 7 (C/6). Gli identificativi catastali inerenti il presente lotto sono: Foglio 29 mappale 174 sub.4
- Pignoramento, stipulata il 25/09/2023 a firma di Uff. Giudiziario Tribunale ai nn. 3811 di repertorio, trascritta il 20/12/2007 a Lucca ai nn. 17492/13132, a favore di XXX, contro XXX, derivante da Formalità eseguita da Uff. Giudiziario Tribunale di Lucca. La formalità è riferita solamente a beni nel foglio 23 di Viareggio, mappali 331, 1565, 1567. Sono presenti altre formalità come da elencate in atti della procedura- Trattasi di trascrizione di pignoramento

NOTA BENE: Si rimanda integralmente all'elaborato peritale del CTU del 06/07/2024 per una completa comprensione dei vincoli ed oneri giuridici sopra descritti e per ogni ulteriore riferimento cognitivo utile ai soggetti interessati.

4 - ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 496,04

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

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

Sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: Aree di proprietà degli Enti Pubblici occupate da XXX (vedasi descrizione), per l'uso dei beni di cui trattasi, devono essere regolate posizioni e versati i canoni.

Ulteriori avvertenze:

Si rende noto all'aggiudicatario per analogia alla presente sezione, che la Pubblica Amministrazione (Comune di Viareggio e Demanio dello Stato) è di fatto interessata per una questione di occupazione e passo necessario all'accesso al compendio e quindi di entrambi i lotti, per la presenza di area relitte della vecchia diramazione del canale demaniale Burlamacca, denominato "Selice" o "Le Sedici", la cui proprietà è ad oggi appunto al conto del Patrimonio-Demanio dello Stato e del Comune di Viareggio, rispetto alla cui area occupata, tali Enti devono appunto avere da XXX una somma a titolo di indennità di occupazione pregressa, oltre alla necessaria regolarizzazione delle Concessioni d'uso. Le spese annuali dei rispettivi Enti avendo diversa destinazione, vengono indicati per tramite delle lettere ricevute dal CTU: si ricorda che i conteggi e le determinazioni riportate in perizia e nel presente avviso di vendita, si basano sulle normative esistenti al momento delle indagini effettuate dal CTU.

Le porzioni di fatto occupate e recintate/non recintate stabilmente ma ricadenti nelle fasce rappresentate dalle seguenti particelle, sono di proprietà di Enti Pubblici tratto dell'ex Alveo del fosso "Le Sedici" Loc. Bozze e S.Rocchini e come segue elencate e rappresentate nella relazione ed elaborati già riversati in Cancelleria:

- Foglio 29 Massarosa mappale 171 porzione per una superficie indicata dall'Agenzia Direzione Regionale Toscana Umbria circa mq.140- Tale Ente come meglio precisato al CTU, data l'occupazione senza regolamentazione dell'area di proprietà da parte di XXX, risulta creditore di un importo di € 1.560,86 per la particella suddetta e di altro importo di € 982,80 per la particella 851 come in dettaglio nella sezione gravami, fino al trasferimento al Comune di Viareggio, salvo successivi aggiornamenti e più ampi dettagli riversati nella corrispondenza inviata al CTU, che prevede oltre alla conseguente regolarizzazione dei canoni, anche mediante la sottoscrizione di regolare contratto di locazione, anche la possibilità di acquisto dell'area.

Tribunale di Lucca

Avviso di vendita esecuzione RGE n. 183/2018 riunita con RGE 200/2023

Primo esperimento di vendita

Pagina n. 8

- Foglio 23 Viareggio mappali 851,852 - porzione senza indicazione superficie come da rappresentazione ricostruzione grafica in atti al conto del Demanio dello Stato fino al 10/10/2014 e trasferiti in carico al Comune di Viareggio per effetti dell'art.56 bis D.L. 69/2013 e ss.mm. Legge n°98/2013 ed eventuali ss.mm.ii. Tale Ente come meglio precisato nella corrispondenza inviata al CTU, data l'occupazione senza regolamentazione dell'area di proprietà da parte di XXX, risulta creditore di un importo di € 1.763,30 per le particelle suddetta per i beni ricevuti da trasferimento dal Demanio dello Stato, salvo successivi aggiornamenti e più ampi dettagli riversati nella corrispondenza inviata al CTU, che prevede oltre alla conseguente regolarizzazione dei canoni, anche mediante la sottoscrizione di regolare contratto di locazione, anche la possibilità di acquisto dell'area.

Maggiori informazioni in materia e la verifica del canone annuo se ovvero esattamente parametrato alla porzione occupata ora indicata provvisoriamente nella sezione "spese ordinarie annue di gestione", potranno essere raccolte presso i competenti Uffici.

La porzione di proprietà esterna alla recinzione dei lotti e costeggiante la viabilità pubblica, ricostruita unicamente mediante la rappresentazione in mappa di quanto risultante dalla mappa catastale, sovrapponendolo con quanto rappresentato in scheda fotogrammetrica e senza una riconfinazione in contraddittorio con i confinanti esclusa dalla presente, può riportare superfici e/o limiti di proprietà non esatti o coerenti sia con il nastro/banchina stradale, che con il filo recinzione esistente e con le delimitazioni con gli altri confinanti.

F 23 Viareggio mappali 1567, 331 porzione e 1565 bordo banchina stradale via di Montramito

Tutta l'area in cui sono ricompresi i cespiti costituenti il lotto oggetto di esecuzione, è interessata e soggetta a vincolo diretto dell'Ente Parco Borbone e S.Rossore per il Lago di Massaciuccoli, di cui se ne rimanda maggiore dettaglio alla cartografia e norme di vincolo paesaggistico allegate alla perizia.

NOTA BENE: Si rimanda integralmente all'elaborato peritale del CTU del 06/07/2024 per una completa comprensione delle altre informazioni per l'acquirente sopra descritte e per ogni ulteriore riferimento cognitivo utile ai soggetti interessati.

5 - ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Il CTU ricorda all'aggiudicatario e a chi ne abbia interesse, che se in presenza di provenienze per successione ereditarie dovranno essere verificate ed eventualmente trascritte le relative accettazioni tacite di eredità. Le porzioni di fatto occupate e recintate/non recintate stabilmente ma ricadenti nelle fasce rappresentate dalle seguenti particelle, sono di proprietà di Enti Pubblici tratto dell'ex alveo del fosso "Le Sedici", loc. Bozze e S.Rocchini diramazione al tempo del canale navigabile Burlamacca e come segue elencate e rappresentate nella relazione ed elaborati allegati e comunque già riversati in Cancelleria:

Foglio 29 Massarosa mappale 171 - porzione per una superficie indicata dall'Agenzia Direzione Regionale Toscana Umbria circa mq.114 catastali, o quanti siano o ne scaturiranno dai rilievi specifici eventualmente necessari od intrapresi dall'aggiudicatario;

Foglio 23 Viareggio mappali 851,852 - porzione in proiezione delle delimitazioni est- ovest del mappale 174 alla stregua delle suddivisioni ipotizzate fra i due lotti e come da rappresentazione di ricostruzione grafica generale in atti, al conto del Demanio dello Stato fino al 10/10/2014 e trasferiti in carico al Comune di Viareggio per effetti dell'art.56 bis D.L. 69/2013 e ss.mm. Legge n°98/2013.

Si ribadisce all'aggiudicatario che nel Foglio 23 Viareggio i mappali: 1567 porzione al conto del dante causa per non sfogate volture, bordo banchina stradale via di Montramito, 331 bordo banchina stradale e 1565 sono al conto di XXX, costituiscono anch'essi gli spazi di accesso ai beni interessati dalla procedura (ove presenti i cancelli carrabili) altrimenti interclusi ai fini dell'accesso carrabile e che gli stessi, sono colpiti da pignoramento che ha generato la procedura n°200/23 riunita alla presente. Complessivamente l'area interessata a margine del mappale 174 dei due corpi A e B, è di circa mq. 345 catastali o quanti siano o (che viene ricompresa nel lotto unico di competenza dei corpi) o ne scaturiranno dai rilievi specifici derivanti dagli eventuali futuri atti di aggiornamento catastali se richiesti da necessità od intrapresi dall'aggiudicatario.

Tribunale di Lucca

Avviso di vendita esecuzione RGE n. 183/2018 riunita con RGE 200/2023

Primo esperimento di vendita

Pagina n. 9

L'area esterna rappresentata dalla porzione nord del sub. 6 BCNC del mappale 174, circostante ed aggregata solo ai fini estimativi al corpo A ed esso escluso, è di circa mq. 350 o quanti siano o ne scaturiranno dai rilievi specifici per redigere i Tipi di Frazionamento, oltre la porzione di area demaniale e di quella comunale su descritte e la porzione delle particelle che sono in corso di pignoramento/pignorate e che vanno a costituire il medesimo lotto tramite procedura riunita alla presente.

Il CTU ribadisce e precisa che le suddette informazioni sono puramente indicative e rese unicamente per mera utilità eventuale dell'aggiudicatario, non sono vincolanti e non rappresentano alcuna formale suddivisione dei beni.

Di fatto, le particelle di proprietà degli Enti ma esterne a quella interessata dalla procedura, a causa della loro posizione, vanno necessariamente ad interessare direttamente il compendio che sarebbe altrimenti intercluso dalla pubblica viabilità, ricordando che, date le occupazioni esistenti sia per opere esterne che interne alla proprietà colpita dalla procedura, sulla società esecutata gravano delle tasse di occupazione arretrate. Il CTU precisa che a seguito dell'aggiudicazione, sentendo gli Enti interessati e versando gli oneri di competenza, potrà essere proposto dall'aggiudicatario agli Enti di proporre di acquistare le aree soggette di occupazione, oppure, proseguire con la tassa di occupazione e attraversamento da versare annualmente l'indennità a:

Demanio dello Stato e Comune di Viareggio.

La parte di superficie della del **mappale 103** posta est del mappale 174 ed emersa visibilmente dai rilievi a causa della rototraslazione dei fabbricati sulla mappa, dati i capisaldi/punti fiduciali di riferimento dei Fogli di Mappa fra Massarosa e Viareggio e che ricade all'interno della recinzione di divisione fra il mappale 174 ed il mappale 103, è complessivamente ed approssimativamente di circa mq 240 da verificarsi a cura dell'aggiudicatario con apposita azione di regolazione dei confini in contraddittorio con il confinante. Essa ricomprende anche un piccolo volume tecnico in muratura con doccia esterna realizzato a ridosso del muro di recinzione e un tettoia in metallo sempre posta in prossimità del muro di recinzione. Non è attualmente suddivisa; ogni tipologia di azione o di atto che l'aggiudicatario vorrà considerare non è nell'elaborato peritale del CTU considerato, salvo il *pristino stati* che dovrà essere azionato dall'aggiudicatario.

NOTA BENE: si rimanda integralmente all'elaborato peritale del CTU del 06/07/2024, per una completa comprensione delle provenienze - paragrafi **"Attuali e precedenti proprietari"**, **"Attuale proprietario"**, **"Precedenti proprietari"**, per una completa comprensione dello stato dei luoghi e per ogni ulteriore riferimento cognitivo utile ai soggetti interessati.

6 - PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

NOTA BENE: Si rimanda integralmente all'elaborato peritale del CTU del 06/07/2024, per una completa comprensione delle **pratiche edilizie** e della **situazione urbanistica** e per ogni ulteriore riferimento cognitivo utile ai soggetti interessati.

Si suggerisce e si raccomanda, come riportato dal CTU in perizia, all'aggiudicatario e ad ogni soggetto interessato (precedente, avente diritto, privato, società, creditori s.s.a), di verificare all'atto dell'interessamento ed al Decreto di trasferimento, se l'intricato quadro normativo sia sempre il medesimo, poiché vi è la possibilità come accaduto frequentemente in precedenza, che venga aggiornato e modificata una eventuale norma presa in esame e da cui possa derivare una variazione dei numerosi elementi che compongono la perizia.

Come già ricordato, l'aggiudicatario o chi ne abbia interesse, dovrà altresì verificare all'atto di depositare ogni eventuale atto presso le Amministrazioni competenti, quali siano in tale periodo, oltre che le norme vigenti come su richiamate, anche gli indirizzi degli Uffici ed Enti preposti in genere. Restano ovvero fatti salvi ed impregiudicati, l'istruttoria d'Ufficio ed i pareri correlati ed i loro esiti in tale momento attuati, che potranno variare, anche considerevolmente e con ampio margine di tolleranza, quanto indicato e quantificato nella perizia solo in via prudenziale e di massima e che ad ora, gli stessi Uffici, sono stati sentiti per aggiornamento in considerazione dell'inquadramento sommario dei minimi per sanzioni.

Tribunale di Lucca

Avviso di vendita esecuzione RGE n. 183/2018 riunita con RGE 200/2023

Primo esperimento di vendita

Pagina n. 10

7 - GIUDIZI DI CONFORMITA':

NOTA BENE: Lo scrivente delegato rinvia integralmente all'elaborato peritale del CTU del 06/07/2024, per una completa comprensione dei **giudizi di conformità e delle relative criticità** e per ogni ulteriore riferimento cognitivo utile ai soggetti interessati.

Si segnala, che il CTU, in sede di conclusioni del paragrafo inerente la *regolarità urbanistica – edilizia*, ribadisce all'aggiudicatario ed ai terzi interessati, che le considerazioni sulla tipologia di abuso, potranno essere quantificate e precisate solo in sede d'istruttoria, facendo quindi salvo l'eventuale raggruppamento fra di esse, ovvero fra le tipologie di abuso e relativi diritti; per la quantificazione delle eventuali indennità risarcitorie con relative modalità di calcolo dettate dalle recenti revisioni normative, oneri urbanizzazione e/o costo di costruzione, che riterrà l'Ufficio eventualmente di applicare, una volta accertato e prodotto quanto necessario dall'aggiudicatario, oltre che l'individuazione delle pratiche da presentarsi a cura del medesimo.

Sarà cura dell'aggiudicatario far fronte ai costi relativi alle sanzioni/diritti e demolizioni che si renderanno necessarie a quel momento, nella misura richiesta in funzione dell'istruttoria legata alla procedura di regolarizzazione e relativi pareri connessi, richiesti dall'Ufficio Edilizia del Comune e/o Enti competenti, posto che ogni importo indicato a tal fine nella perizia debba ritenersi presuntivo e di massima, per le ragioni addotte. Ne consegue, che le misure e le somme indicate, visti i numerosi pareri ed Enti, le modifiche normative, il carattere perlostrativo reso possibile, non possono essere indicate in questa sede se non sul piano meramente descrittivo e se non sommariamente, con i minimi derivanti dall'applicazione nell'iter di diversi regimi sanzionatori o di regolarizzazione delle difformità.

*** **

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.

Il bene sarà posto in vendita al

Tribunale di Lucca

Avviso di vendita esecuzione RGE n. 183/2018 riunita con RGE 200/2023

Primo esperimento di vendita

Pagina n. 11

PREZZO BASE DEL LOTTO UNICO

€ 250.322,40 (duecentocinquantamilatrecentoventidue/40). In caso di gara tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c. le offerte in aumento non potranno essere inferiori a € 2.000,00 (duemila/00) sull'offerta più alta.

OFFERTA MINIMA AMMISSIBILE

€ 187.741,80 (centottantasettemilasettecentoquarantuno/80)

*** **

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 **Lotti Unico** saranno effettuate dal professionista delegato il quale all'uopo:

FISSA

la vendita **il giorno 20 marzo 2025 alle ore 11:00** presso la sede dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Lucca (IVG) posta in Lucca Viale San Concordio n. 996/B con le modalità della vendita senza incanto con gara sincrona mista.

DETERMINA

le seguenti

MODALITA' di VENDITA del LOTTO UNICO

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 19 marzo 2025.

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

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE:

A) Le offerte di acquisto cartacee, sulle quali dovrà essere applicata marca da bollo da € 16,00, dovranno essere presentate, in busta chiusa, presso lo studio del professionista delegato sito in Pietrasanta (LU), via Aurelia Sud n. 14 int. 12, **entro e non oltre le ore 12:00 del giorno 19 marzo 2025.**

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

- l'indicazione del prezzo, che a pena di inefficacia non potrà essere inferiore al prezzo base indicato nel presente avviso, ridotto in misura non superiore ad 1/4 (un quarto);
- l'indicazione del tempo e modo di pagamento ed ogni elemento utile alla valutazione dell'offerta;
- le generalità complete dell'offerente: cognome, nome, luogo e data di nascita, domicilio, codice fiscale/partita IVA, recapito telefonico, (N.B.: non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta), copia di valido documento d'identità, dichiarazione di stato civile e, in caso di comunione legale dei beni, anche le generalità del coniuge o dell'unito civile;
- qualora l'offerente sia:
 - i) persona fisica non avente capacità o piena capacità di agire (es.: minore, interdetto, inabilitato, persona sottoposta ad amministrazione di sostegno, etc.) l'offerta dovrà essere sottoscritta da chi ne esercita la rappresentanza legale (es.: genitori, tutore, amministratore di sostegno, etc.), e dovrà essere allegata una copia autentica cartacea del provvedimento giudiziale di autorizzazione all'acquisto;
 - ii) persona giuridica, oltre all'indicazione delle generalità del legale rappresentante, corredata da copia del documento d'identità di questi, dovrà indicare i dati della società rappresentata, fornire prova della propria legittimazione ad agire in nome e per conto della società medesima, allegando all'offerta una certificazione camerale autentica aggiornata, non antecedente di giorni 10 (dieci) la data di sottoscrizione dell'offerta;

Tribunale di Lucca

Avviso di vendita esecuzione RGE n. 183/2018 riunita con RGE 200/2023

Primo esperimento di vendita

Pagina n. 12

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

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

Le offerte non saranno efficaci se:

- pervenute oltre il termine stabilito;
- se inferiori di oltre un quarto al prezzo 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 19 marzo 2025**, previa compilazione del modulo web "Offerta Telematica" fornito dal Ministero della Giustizia, accessibile dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del gestore della vendita telematica www.spazioaste.it di titolarità di Astalegale.net S.p.a., secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia. L'offerta per la vendita telematica deve contenere:

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

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

L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia. Nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia.comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. n. 32 del 2015, l'offerta sia formulata mediante invio a casella di posta elettronica certificata all'indirizzo di posta elettronica certificata del delegato alla vendita; nei casi di mancato

Tribunale di Lucca

Avviso di vendita esecuzione RGE n. 183/2018 riunita con RGE 200/2023

Primo esperimento di vendita

Pagina n. 13

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 minore, 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.

Tribunale di Lucca

Avviso di vendita esecuzione RGE n. 183/2018 riunita con RGE 200/2023

Primo esperimento di vendita

Pagina n. 14

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 183 18" (IBAN: IT 92 H 05387 13702 000048003386) presso BPER BANCA (Filiale di Lucca) con causale "cauzione per offerta di acquisto"**, **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;

Tribunale di Lucca

Avviso di vendita esecuzione RGE n. 183/2018 riunita con RGE 200/2023

Primo esperimento di vendita

Pagina n. 15

- 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 dr. Luca Grotti delegato effettuerà l'esame delle offerte e la gara tra gli offerenti presso la sede IVG Lucca in Lucca, viale San Concordio n. 996/B, il giorno 20 marzo 2025 alle ore 11:00.

Coloro che hanno formulato l'offerta cartacea parteciperanno comparendo innanzi al delegato. L'offerente è tenuto a presentarsi personalmente alla vendita, altrimenti, ricorrendone i presupposti, il bene gli sarà comunque aggiudicato. Le buste saranno aperte dal dottore delegato ed inserite nel portale, così rendendole visibili a coloro che partecipano alla vendita con modalità telematiche.

Coloro che hanno formulato l'offerta con modalità telematiche partecipano alle operazioni di vendita con modalità telematiche, collegandosi al portale del gestore della vendita telematica www.spazioaste.it di titolarità di Astalegale.net S.p.a. almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita il gestore della vendita telematica invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta un invito a connettersi al proprio portale con l'indicazione delle credenziali per accesso. L'offerente è tenuto a connettersi alla vendita, altrimenti, ricorrendone i presupposti, il bene gli sarà comunque aggiudicato. Le buste presentate con modalità telematica saranno aperte attraverso il portale e rese note agli offerenti presenti 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 comparendo personalmente, sulla base della offerta più alta; nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di un minuto dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore al rilancio minimo di Euro 2.000,00 (duemila).

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.

Tribunale di Lucca

Avviso di vendita esecuzione RGE n. 183/2018 riunita con RGE 200/2023

Primo esperimento di vendita

Pagina n. 16

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 adottati 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.

Tribunale di Lucca

Avviso di vendita esecuzione RGE n. 183/2018 riunita con RGE 200/2023

Primo esperimento di vendita

Pagina n. 17

Ulteriori informazioni potranno essere richieste dai siti internet www.astalegale.net, www.portaleaste.com, www.asteimmobili.it, Newspaper Aste versione digitale, www.astagiudiziaria.com, www.ivglucca.com, www.astegiudiziarie.it, siti internet Immobiliare.it, Idealista.it, Casa.it, Subito.it, Bakeca.it, e <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>, o richieste via e-mail all'indirizzo lucagrotti80@gmail.com, oppure nei trenta giorni che precedono la vendita presso lo Studio del professionista delegato, previa richiesta telefonica al n. 0584 346233.

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.
Pietrasanta, 03/01/2025.

Il Professionista delegato
Dott. Luca Grotti

