

TRIBUNALE DI LUCCA

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE NELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N° 7/2023

I sottoscritti Dottori Marco Terigi e Luca Rossi con studio in Lucca Via Mazzini n° 70, quali Curatori della liquidazione giudiziale n° 7/2023 dichiarata dal Tribunale di Lucca con Sentenza del 30.01.2023 pubblicata il 31.01.2023, in esecuzione del programma di liquidazione di cui all'art. 213 CCII approvato dal G.D. Dott. Carmine Capozzi in data 03.07.2023 ed in forza di apposita autorizzazione rilasciata dallo stesso G.D. in data 06.09.2023,

AVVISANO

che **il giorno 7 giugno 2024 alle ore 09:30** presso il proprio studio in Lucca, Via Mazzini n° 70, si procederà alla

VENDITA SENZA INCANTO CON GARA SINCRONA MISTA

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

LOTTO N° 2

Descrizione del bene

La piena proprietà di un ampio compendio immobiliare, ubicato in Comune di Camaione (LU), frazione Montebello, Via Versona, località "Versona", composto da un fabbricato isolato per civile abitazione corredato da resede e piscina, un fabbricato isolato suddiviso in catasto in due unità per civile abitazione, corredato da resede e piscina, un ampio manufatto del tipo "capannone", attualmente adibito a deposito e già destinato all'uso agricolo, corredato da resede esclusiva, un ulteriore ampio manufatto, oggi inagibile per la mancanza della copertura e di ogni finitura e impianto, anch'esso già destinato all'uso agricolo, corredato da resede esclusiva, un piccolo manufatto per ripostiglio e deposito anch'esso corredato da propria resede esclusiva, nonché da vari appezzamenti di terreno della superficie catastale di mq. 99.734, o quanti siano, a corpo e non a misura, fra loro adiacenti, intersecati dal Rio di Versona e dalla Via Versona (sulle mappe catastali già Strada Comunale da Monteggiori a Camaione).

Il compendio immobiliare è venduto unitamente ai beni mobili in esso contenuti come identificati nell'inventario di cui all'art. 195 CCII e di seguito dettagliati:

Lotto	Descrizione estesa	Prezzo
Lotto 17	Cucina componibile ad angolo di circa 3mt.x2 con piano sottostante 4 cassetti 3 ante, lavastoviglie marca candy, 1 forno marca candy, piano cottura candy, lavello a 2 vasche in acciaio, 1 frigo congelatore candy completo di colonna in legno con 2 ante, nella parte soprastante 6 ante in legno e cappa aspirante, 1 madia con 2 cassettini e 1 anta, 1 mobile vetrina di colore bianco con 2 ante in legno e vetro, 10 sedie volt pedrali in resina, 1 vaso con 2 manici di colore bianco, 2 divani in tessuto, 2 divanetti in vimini con seduta imbottita, 2 poltrone in legno e stoffa di color verde, 1 tavolo quadrato allungabile in legno con 8 sedie, 2 poltore e 1 divanetto a 2 posti con seduta in stoffa fantasia floreale, 1 carrellino su ruote con tv marca lg, 1 consolle 4 cassetti di colore crema, 3 tavolini struttura in ferro e piano con mosaico, 3 stampe raffiguranti città e frutta.	€ 1.406,25

Lotto 18	1 cucina a 5 fuochi marca Ilopra, 1 cappa aspirante senza marca 1 lavastoviglie beco, 1 frigo congelatore a colonna marca Samsung, 1 mobile in legno con 1 anta con sovrastante mobiletto in legno con 2 ante e 1 mensola, 1 madia con 3 ante, 1 tavolo fraterno ovale in legno con 10 sedie in legno con seduta in paglia, 1 coppo in terracotta, 1 vetrinetta in legno di colore bianco con 1 cassetto e 1 anta, 1 pianoforte senza marca apparente e 1 sedia in legno con seduta in paglia, 4 lettini e 6 sdraio in alluminio con telo di colore blu, 3 divani in tessuto color crema 2 a tre posti ed 1 a due posti, 4 poltroncine a 1 posto e 2 poltroncine a 2 posti marca Ketor, 1 tavolino basso di colore nero, 1 carrellino su ruote a 2 ripiani con sovrastante lampada, 8 ceste in legno, 12 sedie in ferro colore verde, 1 piantana, 1 mobile basso in legno 3 ante, 2 specchi, 8 soprammobili di colore bianco con fantasia floreale, 1 baule in legno, 1 lampada ed 1 attaccapanni in ferro, 1 tavolino rettangolare a bandelle in legno, 1 statua in ceramica raffigurante cane, 1 madia con 3 ante e 3 cassette, 1 tv Changhong, 2 divani in stoffa a righe bianche e blu, 1 tavolino da fumo rettangolare di colore verde con ripiano in vetro, 1 tavolino rotondo con lampada da tavolo	€ 2.812,50
Lotto 20	Generatore marca pramac GBW22, anno 2015, tipo SB200TYAW04, n. seriale pee2570985, alimentazione a gasolio	€ 1.406,25
PREZZO DI VENDITA DEI BENI MOBILI RICOMPRESI NEL LOTTO N.2 OLTRE IVA		€ 5.625,00

Il compendio immobiliare è così costituito:

A) fabbricato isolato per civile abitazione (in catasto mappale 1010), elevato a tre piani fuori terra compreso il terrestre e così composto:

- al piano terra da ingresso con ripostiglio sottoscala, cucina, disimpegno, servizio igienico, pranzo e soggiorno;
- al piano primo disimpegno e tre camere, ciascuna con bagno esclusivo;
- al piano secondo, soggiorno, bagno e stanza armadi.

I tre piani sono collegati da scale interne.

A corredo del fabbricato risultano:

- un pergolato sul lato sud;
- un piccolo terrazzo al secondo piano sul lato est;
- un manufatto seminterrato sul lato nord insistente sul terreno identificato dal mappale 999, nel quale risulta posizionata la caldaia;
- una zona attrezzata e pavimentata sul lato ovest insistente sul terreno identificato dal mappale 1287;
- una piscina con relativo locale tecnico interrato, identificata in catasto dal mappale 1085, posizionata ad ovest del fabbricato e insistente sul terreno rappresentato dal mappale 1.287;
- una resede esclusiva.

B) fabbricato isolato per civile abitazione, elevato parte a due e parte a tre piani fuori terra compreso il terrestre, in catasto suddiviso in due unità immobiliari (mappale 1011 subalterni 1 e 2) e così composto:

- al piano terra, nella porzione ovest, in catasto identificata dal subalterno 1 del mappale 1011, ingresso disimpegno, cucina (oggi adibita a soggiorno), ripostiglio-lavanderia, scale di collegamento con il piano primo e porzione dell'ampio locale soggiorno centrale del fabbricato, mentre, nella porzione est, in catasto identificata dal subalterno 2 del mappale 1011, ingresso nella porzione dell'ampio soggiorno centrale, scale di collegamento con il piano primo, soggiorno/pranzo, cucina, disimpegno, servizio igienico e ripostiglio-locale caldaia;
- al piano primo, nella porzione ovest, disimpegno, corridoio, bagno, camera, ulteriore

disimpegno, due camere ciascuna delle quali con ampio bagno esclusivo, mentre, nella porzione est, disimpegno, bagno, camera, altra camera con ripostiglio e scala a chiocciola di collegamento con il secondo piano;

- al secondo piano, nella porzione est, due ampi locali sottotetto oltre ad un servizio igienico.

A corredo del fabbricato:

- un ampio porticato sul lato sud;

- uno scannafosso sul lato nord;

- una zona attrezzata sul lato est insistente sulla particella catastale 557;

- una piscina con relativo locale tecnico interrato, identificata in catasto dal mappale 1089, posizionata a sud-est del fabbricato e insistente sul terreno rappresentato dal mappale 1.289;

- una resede esclusiva.

C) ampio manufatto della tipologia edilizia "capannone", già destinato all'uso agricolo e all'attualità adibito a deposito, elevato ad un solo piano, dalla forma per lo più regolare, corredato da resede esclusiva, posizionato nei pressi del fabbricato di cui al punto A), lungo la viabilità di accesso;

D) ruderi, in pessimo stato di manutenzione, di un ampio manufatto già destinato all'uso agricolo, elevato ad un solo piano fuori terra e dalla forma regolare, allo stato privo di copertura e di ogni impianto e finitura, corredato da resede esclusiva, situato fra i fabbricati A), C) e B);

E) piccolo manufatto a due piani, isolato, situato lungo la viabilità di accesso, in prossimità del capannone di cui al punto C), adibito a ripostiglio e deposito, corredato da resede esclusiva;

F) vari appezzamenti di terreno, per lo più adiacenti fra loro a formare un unico corpo (si distacca dagli altri, verso sud, il terreno identificato dal mappale 497 del foglio 3) della superficie catastale complessiva pari a mq. 99.734 nonchè, circostanti e adiacenti ai fabbricati in precedenza descritti, in prossimità dei quali risultano sistemati a prato mentre nella rimanente ampia porzione, per lo più coperti da una fitta vegetazione boschiva. I terreni risultano attraversati dalla viabilità di accesso e dal Rio di Versona nonchè da altri stradelli interpoderali.

Si accede al compendio mediante un cancello carrabile dotato di apertura automatizzata posizionato al margine est della proprietà, nel punto in cui la viabilità che attraversa la proprietà incontra la Via Versona.

Referenze Catastali

L'intero compendio immobiliare risulta così rappresentato al Catasto di Camaiore (LU):

• Al Catasto Fabbricati del Comune di Camaiore (LU), nel foglio 3, dai mappali:

- il fabbricato per abitazione di cui al punto A) che precede con la sua resede, mappale 1010, zona censuaria 1, Categoria A/2, Classe 7, consistenza 11,5 Vani, Superficie Catastale Totale mq. 284, Superficie Totale escluse le aree scoperte mq. 264, Rendita Catastale € 1.119,50, dati censuari attribuiti con la denuncia di Costituzione n. 918.1/2002 del 20 maggio 2002 Pratica n. 109318;

- la piscina a corredo del fabbricato di cui al punto A) che precede, mappale 1085, zona censuaria 1, Categoria C/2, Classe 9, Consistenza mq. 78, Superficie Catastale mq. 95, Rendita Catastale € 245,73, dati censuari attribuiti con la denuncia di Costituzione n.

1337.1/2015 del 12 novembre 2015 Pratica n. LU0087177;

- l'abitazione occupante la porzione ovest del fabbricato di cui al punto B) che precede, mappale 1011 subalterno 1, zona censuaria 1, Categoria A/2, Classe 7, consistenza Vani 8,0, Superficie Catastale Totale mq. 233, Superficie Totale escluse le aree scoperte mq. 233, Rendita Catastale € 778,82, dati censuari attribuiti con la variazione n. 6417.1/2003 di rettifica classamento proposto il 20 maggio 2002 Pratica n. 00109339, in atti dal 9 aprile 2003, mediante la quale sono stati modificati i dati di classamento proposti con la denuncia di Costituzione n. 919.1/2002 del 20 maggio 2002 Pratica n. 109339;

- l'abitazione occupante la porzione est del fabbricato di cui al punto B) che precede, mappale 1011 subalterno 2, zona censuaria 1, Categoria A/2, Classe 7, consistenza Vani 8,5, Superficie Catastale Totale mq. 236, Superficie Totale escluse le aree scoperte mq. 236, Rendita Catastale € 827,49, dati censuari attribuiti con la variazione n. 6418.1/2003 di rettifica classamento proposto il 20 maggio 2002 Pratica n. 00109339, in atti dal 9 aprile 2003, mediante la quale sono stati modificati i dati di classamento proposti con la denuncia di Costituzione n. 919.1/2002 del 20 maggio 2002 Pratica n. 109339;

- la resede del fabbricato di cui al precedente punto B), a comune delle due abitazioni che lo costituiscono rappresentate dai subalterni 1 e 2, risulta rappresentata dal mappale 1011 subalterno 3, bene comune non censibile;

- la piscina a corredo del fabbricato di cui al punto B) che precede, mappale 1089, zona censuaria 1, Categoria C/2, Classe 9, Consistenza mq. 137, Superficie Catastale mq. 162, Rendita Catastale € 431,60, dati censuari attribuiti a seguito di denuncia di costituzione n. 1336.1/2015 del 12 novembre 2015 Pratica n. LU0087178;

- il capannone destinato a deposito di cui al punto C) che precede, con la sua resede, mappale 1000, zona censuaria 1, Categoria C/2, Classe 3, Consistenza mq. 457, Superficie Catastale mq. 532, Rendita Catastale € 542,85, dati censuari proposti con la denuncia di variazione per ristrutturazione n. 34213.1/2021 del 27 ottobre 2021 Pratica n. LU0072517;

- il rudere di capannone di cui al punto D) che precede, con la sua resede, mappale 1004, zona censuaria 1, Categoria F/2, unità collabente, senza reddito, dati attribuiti con la denuncia di costituzione n. 970.1/2007 del 13 aprile 2007 Pratica n. LU0080630;

- il piccolo manufatto per ripostiglio e deposito di cui al punto E) che precede, con la sua resede, mappale 1008, zona censuaria 1, Categoria C/2, Classe 4, Consistenza mq. 7, Superficie Catastale mq. 13, Rendita Catastale € 9,76, dati censuari proposti con la denuncia di variazione per ristrutturazione n. 34222.1/2021 del 27 ottobre 2021 Pratica n. LU0072525.

• I terreni di cui al punto F) che precede, al Catasto Terreni del Comune di Camaione (LU):

- nel foglio 2, mappale 617, bosco misto, classe 2, di mq. 6160, RD Euro 1,91, RA Euro 1,27;

- nel foglio 3, particelle:

- - 326, uliveto, classe 2, di mq. 3860, RD Euro 7,97, RA Euro 12,96;

- - 327, incolto produttivo, classe U, di mq. 210, RD Euro 0,01, RA Euro 0,08;

- - 328, uliveto, classe 3, di mq. 1970, RD Euro 3,05, RA Euro 0,51;

- - 329, bosco ceduo, classe 2, di mq. 180, RD Euro 0,08, RA Euro 0,01;

- - 352, frutteto, classe 1, di mq. 1150, RD Euro 29,70, RA Euro 11,88;

- - 400, frutteto, classe 1, di mq. 4740, RD Euro 122,40, RA Euro 48,96;

- - 402, bosco misto, classe 2, di mq. 1280, RD Euro 0,40, RA Euro 0,26;

- - 407, uliveto, classe 2, di mq. 4130, RD Euro 8,53, RA Euro 13,86;

- 476, bosco misto, classe 2, di mq. 1330, RD Euro 0,41, RA Euro 0,27;
- 478, pascolo, classe 1, di mq. 1360, RD Euro 0,42, RA Euro 0,28;
- 480, bosco misto, classe 2, di mq. 180, RD Euro 0,06, RA Euro 0,04;
- 489, bosco misto, classe 2, di mq. 830, RD Euro 0,26, RA Euro 0,17;
- 490, bosco misto, classe 2, di mq. 1730, RD Euro 0,54, RA Euro 0,36;
- 497, bosco misto, classe 2, di mq. 3700, RD Euro 1,15, RA Euro 0,76;
- 500, bosco misto, classe 2, di mq. 18.590, RD Euro 5,76, RA Euro 3,84;
- 555, seminativo arborato, classe 2, di mq. 1180, RD Euro 7,92, RA Euro 3,96;
- 557, seminativo, classe 3, di mq. 570, RD Euro 1,91, RA Euro 1,32;
- 558, seminativo, classe 2, di mq. 420, RD Euro 2,82, RA Euro 1,74;
- 559, seminativo, classe 2, di mq. 5180, RD Euro 34,78, RA Euro 21,40;
- 561, seminativo, classe 2, di mq. 1190, RD Euro 7,99, RA Euro 4,92;
- 662, seminativo arborato, classe 2, di mq. 1620, RD Euro 10,88, RA Euro 5,44;
- 663, seminativo, classe 2, di mq. 780, RD Euro 5,24, RA Euro 3,22;
- 999, uliveto, classe 2, di mq. 14.600, RD Euro 30,16, RA Euro 49,01;
- 1002, bosco misto, classe 2, di mq. 2035, RD Euro 0,63, RA Euro 0,42;
- 1086, seminativo arborato, classe 2, di mq. 2652, RD Euro 17,81, RA Euro 8,90;
- 1116, uliveto, classe 1, di mq. 2440, RD Euro 6,93, RA Euro 8,19;
- 1118, uliveto, classe 1, di mq. 3380, RD Euro 9,60, RA Euro 11,35;
- 1120, uliveto, classe 2, di mq. 3980, RD Euro 8,22, RA Euro 13,36;
- 1234, seminativo, classe 2, di mq. 727, RD Euro 4,88, RA Euro 3,00
- 1287, seminativo arborato, classe 2, di mq. 3775, RD Euro 25,35, RA Euro 12,67;
- 1289, seminativo arborato, classe 2, di mq. 3805, RD Euro 25,55, RA Euro 12,77.

Esame delle planimetrie catastali e note sul catasto

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

- la planimetria dell'unità immobiliare identificata dal mappale 1010 depositata agli atti dell'Agenzia delle Entrate di Lucca - Territorio, Servizi Catastali, NON corrisponde con lo stato rilevato in ordine alla mancata indicazione del locale seminterrato posto a nord della stessa, insistente sul mappale 999 e adibito a vano tecnico, oltre a varie approssimazioni grafiche generalizzate;
- le planimetrie delle unità immobiliari costituenti la porzione del fabbricato identificato dal mappale 1011 e depositate agli atti dell'Agenzia delle Entrate di Lucca - Territorio, Servizi Catastali, NON corrispondono con lo stato rilevato in ordine alla rappresentazione del piano terra (manca l'indicazione dello scannafosso a nord e risulta ancora indicata una cisterna sul medesimo lato non più esistente), oltre a varie approssimazioni grafiche generalizzate;
- la planimetria dell'unità immobiliare identificata dal mappale 1000 depositata agli atti dell'Agenzia delle Entrate di Lucca - Territorio, Servizi Catastali, corrisponde sostanzialmente con lo stato rilevato se si escludono approssimazioni grafiche generalizzate;
- l'unità immobiliare identificata dal mappale 1004 è mancante trattandosi di una "unità collabente" censita nella categoria catastale F/2;
- la planimetria dell'unità immobiliare identificata dal mappale 1008 depositata agli atti dell'Agenzia delle Entrate di Lucca - Territorio, Servizi Catastali, corrisponde

sostanzialmente con lo stato rilevato se si escludono approssimazioni grafiche generalizzate.

Inoltre, ancorchè non siano state poste in essere dal perito specifiche azioni di riscontro topografiche nè sul fabbricato, nè sui confini di tutti i terreni descritti, la mappa catastale, nel cosiddetto formato “wegis”, da un esame a vista, limitatamente alla porzione in prossimità dei fabbricati, parrebbe NON corrispondere con lo stato dei luoghi mancando, per esempio, il manufatto interrato a servizio dell'abitazione di cui al mappale 1010 e insistente sul mappale 999 e risultando rappresentato un piccolo manufatto sul mappale 555 non individuato sui luoghi.

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

Provenienza

La piena proprietà sul compendio immobiliare oggetto del seguente Lotto Secondo è pervenuta alla società in forza di atto di compravendita ai rogiti del Notaio Marco Marvaso di Seravezza (LU) del 1° agosto 2005, repertorio n. 1422, trascritto a Lucca il 30 agosto 2005 al n. 9.822 di registro particolare.

Servitù attive e passive

Si rimanda ad una lettura attenta e approfondita di quanto contenuto nel paragrafo denominato “*Servitù attive e passive*” a pagina 34 e seguenti della perizia di stima redatta dal Geom. Luca Turri.

Vincoli

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

Inoltre si segnala che:

- dalla consultazione delle carte del “PAI frane ex Bacini regionali della Toscana - Autorità di Bacino distrettuale dell'Appennino settentrionale” alcune zona del compendio esaminato risultano comprese in una pericolosità geomorfologica “PFE - Pericolosità geomorfologica da frana elevata” e in una minima parte anche in una pericolosità geomorfologica “PFME - Pericolosità geomorfologica da frana molto elevata”;
- dalla consultazione della cartografia del PIT con valenza di Piano Paesaggistico della Regione Toscana, buona parte del compendio descritto in questo Lotto Secondo, risulta assoggettata al vincolo di cui alla lettera g) dell'articolo 142 del Decreto Legislativo 42/2004, “i territori coperti da foreste e da boschi”;
- dalla consultazione della cartografia del PIT relativa al Vincolo Idrogeologico della Regione Toscana, l'intero compendio risulta soggetto al vincolo idrogeologico di cui al Regio Decreto n. 3267/1923 e parte risulta anche perimetrato come “zone boscate”;
- come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica n. 47/2023 rilasciato dal Comune di Camaione:

-- i terreni identificati dai mappali 1002, 558, 489, 500, 402, 490, 400, 476, 479 del foglio 3 del Catasto Terreni, ricadono nella fascia di rispetto “Ambito di riferimento per le prescrizioni del reticolo idrografico regionale L.R. 79/2012” (il Rio Monteggiori o Rio Versona risulta

classificato nel Reticolo Idrografico Regionale di cui alla L.R. 79/2012 aggiornato con DCR 103/2022" e l'ente gestore è il Genio Civile Toscana Nord);

-- i terreni identificati dai mappali 1004, 326, 327, 328, 329, 352, 400, 402, 407, 476, 478, 480, 489, 490, 497, 500, 555, 557, 558, 559, 561, 662, 663, 999, 1002, 1086, 1116, 1118, 1120, 1234, 1287, 1289 del foglio 3 e dal mappale 617 del foglio 2 del Catasto Terreni, ricadono nella fascia di rispetto "Vincolo idrogeologico RD 3267/1923".

Stato dell'immobile e altre notizie

In più si precisa che:

a) Circa lo stato di occupazione del compendio al momento del sopralluogo del giorno 8 marzo 2023, il medesimo risultava nella disponibilità della Curatela;

b) I confini delle resedi a corredo dei fabbricati e delle particelle catastali identificanti gli appezzamenti di terreno NON risultano tracciati e NON sono stati sottoposti a verifica da parte del perito. Ogni eventuale azione di apposizione di termini e regolamento di confini risulterà a carico dell'aggiudicatario;

c) In allegato alle attestazioni di agibilità dei fabbricati per abitazione e meglio descritte nel proseguo, risultano le certificazioni di conformità dell'impianto elettrico e dell'impianto termoidraulico rilasciate all'epoca dalle ditte installatrici;

d) Sono stati rintracciati i seguenti Attestati di Prestazione Energetica di cui all'art. 6 del Decreto Legislativo 19 Agosto 2005, n° 192 e successive modificazioni e integrazioni

- abitazione identificata dal mappale 1010 del foglio 3, APE codice certificato n. 2014_07_04_01900490465-010, redatto in data 4 luglio 2014, che attribuisce all'immobile la classe energetica "E" (attestato depositato al Comune di Camaiore il 16 luglio 2014 al protocollo n. 35519/14 e alla Regione Toscana a mezzo PEC in data 15 luglio 2014);

- abitazione identificata dal mappale 1011 sub. 1 del foglio 3, APE codice certificato n. 2014_07_04_01900490465-008, redatto in data 4 luglio 2014, che attribuisce all'immobile la classe energetica "E" (attestato depositato al Comune di Camaiore il 16 luglio 2014 al protocollo n. 35517/14 e alla Regione Toscana a mezzo PEC in data 15 luglio 2014);

- abitazione identificata dal mappale 1011 sub. 2 del foglio 3, APE codice certificato n. 2014_07_04_01900490465-009, redatto in data 4 luglio 2014, che attribuisce all'immobile la classe energetica "E" (attestato depositato al Comune di Camaiore il 16 luglio 2014 al protocollo n. 35518/14 e alla Regione Toscana a mezzo PEC in data 15 luglio 2014);

e) l'architetto *omissis*, quale consigliera delegata della società in liquidazione, presente al sopralluogo, sentita esplicitamente sul punto dal perito, ha dichiarato:

- l'inesistenza di liti pendenti o anche solo minacciate, aventi ad oggetto gli immobili in questione;

- l'inesistenza di serbatoi o cisterne interrato dismesse; a tal proposito ha precisato che esistono delle cisterne interrato di accumulo dell'acqua pompata dal pozzo a servizio degli immobili e attraverso le quali, a mezzo di autoclavi, la stessa viene servita ai fabbricati, oltre ai serbatoi interrati per il GPL, ad oggi sigillati e non più operativi;

g) con riferimento al pozzo e all'emungimento di acqua a servizio del compendio, con Decreto Dirigenziale n. 6908 del 28 aprile 2021 la Regione Toscana, Direzione Difesa del Suolo e Protezione Civile - Settore Genio Civile Toscana Nord, ha provveduto a rinnovare la concessione di derivazione acqua pubblica dalla falda sotterranea in località Versona, frazione Montebello nel Comune di Camaiore, ad uso civile, di cui alle determinazioni

dirigenziali della Provincia di Lucca n. 85 dell'8 aprile 2005, n. 321 del 14 dicembre 2005 e del disciplinare sottoscritto il 5 aprile 2005, il tutto per ulteriori anni 20, a far data dall'11 febbraio 2020. Al riguardo si segnala che la concessione in esame è soggetta ad un versamento di un canone annuale (che per l'anno 2021 ammontava ad € 351,00); il perito non è in grado di riferire se tali canoni siano stati versati ma sottolinea che ogni e qualsiasi somma che a tal fine risulti dovuta, anche se riferita ad annualità pregresse, resterà a totale carico dell'aggiudicatario, avendo tenuto conto di tale aleatorietà nella determinazione del valore di vendita giudiziaria indicato nel proseguo;

h) non sono stati forniti nè rintracciati i certificati di conformità dell'impianto del gas;

i) sulla vendita dei beni di cui al presente Lotto Secondo non opererà la garanzia per i vizi di cui all'articolo 1490 del codice civile.

Situazione urbanistico-edilizia

Si rimanda ad una lettura attenta e approfondita di quanto contenuto nel paragrafo denominato "Situazione urbanistico-edilizia" a pagina 42 e seguenti della perizia di stima redatta dal Geom. Luca Turri con particolare riguardo al sottoparagrafo denominato "informazioni generali, a busi edilizi riscontrati e sanabilità degli stessi" di cui alla pagina 46 e seguenti.

PREZZO BASE COMPLESSIVO (Compendio immobiliare + beni mobili) € 952.312,50 (novecentocinquantadue milatrecentododici/50).

Offerta minima pari ad € 714.234,38 (settecentoquattordicimiladuecentotrentaquattro/38).

In caso di gara tra gli offerenti le offerte in aumento non potranno essere inferiori a € 5.000,00 (cinquemila/00) sull'offerta più alta.

LOTTO N° 3

Descrizione del bene

In Comune di Massarosa (LU), a cavallo delle frazioni Stiava e Piano di Conca, Via del Valentino n. 476, la piena proprietà di un ampio fabbricato isolato, elevato parte ad uno, parte a due e parte a quattro piani fuori terra, compreso il terrestre, per la maggior parte destinato all'uso direzionale, con l'unica eccezione di due locali con corridoio e servizio al piano secondo, sui titoli edilizi e in catasto destinati ad abitazione, ma all'attualità anch'essi utilizzati ad ufficio, il tutto corredato da resede esclusiva pertinenziale e terreni ad essa adiacenti, tutti a formare un unico compendio completamente recintato.

Completa la proprietà un ulteriore terreno, oltre la viabilità pubblica a nord del fabbricato, anch'esso completamente recintato.

Il fabbricato è venduto unitamente ai beni mobili in esso contenuti come identificati nell'inventario di cui all'art. 195 CCII e di seguito dettagliati:

Lotto	Descrizione estesa	Prezzo
Lotto 6	N.1 scrivania rettangolare di colore bianco, n.1 scaffalatura in ferro 5 ripiani, n.1 plotter HP designjet 500, n.3 server marca Fujitsu n. serie YLLB000044, HP PROLIANT ML350E gen8 con monitor tastiera e mouse, nas wd Mycloud ex2 ultra, stampante HP color laserjet cm2025	€ 281,25
Lotto 7	N.1 scrivania rettangolare color grigio in formica e cassettiera su ruote 3 cassetti, n.1 pc HP pro con schermo asus tastiera e mouse, n.3 classificatori di cui 2 a 4 cassetti e 1 a 3 cassetti, n.2 sedie in stoffa nera, n.1 poltroncina su ruote, n.1 fax Samsung	€ 56,25

Lotto 8	N.1 scrivania color marrone con 2 cassetti e struttura portante in acciaio, n.1 tecnigrafo marca zucor vgm con 2 sedie su ruote, n.1 scrivania rettangolare color marrone con struttura in ferro e 1 poltroncina su ruote in similpelle, n.2 piantane alogene, n.7 quadri di cui 2 raffiguranti bambini a firma Bianchini78 n.2 raffiguranti personaggi n.2 astratti e 1 raffigurante facciata con palma, n.3 sedie in stoffa nera, n.1 cassetiera 4 cassetti, n.1 taglierina manuale ileb, n.1 quadro rappresentante colomba	€ 112,50
Lotto 9	N.1 plotter HP designjet T520, n.14 moduli a scaffale in legno con n.59 mensole totali, mobile libreria con 3 ante in vetro e 12 vani a giorno, n.3 scrivanie rettangolari in laminato color legno con 2 cassettiere, n.4 sedie in stoffa nera, tavolo rettangolare in legno con sottostante 2 caprette, n.1 fotocopiatrice Xerox workcentre 7132, n.1 stampante HP psc1510	€ 168,75
Lotto 10	N.1 scrivania in laminato e struttura in ferro, n.1 cassetiera di colore grigio 4 cassetti, n.1 mobiletto basso 2 ante scorrevoli, n.2 stampe raffiguranti bagno nettuno e ponte sull'arno e n.1 quadro raffigurante vaso, n.2 sedie in legno con seduta in stoffa, n.1 attaccapanni di colore nero, n.6 scaffalature in ferro con 30 ripiani, n.1 classificatore a 4 cassetti, n.2 scrivanie rettangolari in formica bianca, n.2 cassettiere a 4 cassetti, n.1 armadio in laminato grigio a 2 ante, n.1 pc fujitsu, n.2 monitor samsung e benq con tastiera e mouse, n.1 stampante hp laserjet 3052, n.1 poltroncina su ruote blu e n.1 sedia in stoffa nera, n.1 distruggi documenti kobra, n.1 fotocopiatrice xerox altalink c8035	€ 84,3
Lotto 11	N.8 scaffalature in metallo con 39 ripiani, n.2 scrivanie rettangolari in laminato 1 grigia e 1 color legno, n.3 cassettiere, n.2 pc 1 fujitsu e 1 hp con 2 monitor 1 acer e 1 benq con tastiere e mouse, n.1 calcolatrice olivetti logos 912, n.2 poltroncine su ruote una nera e una blu	€ 84,37
Lotto 12	N. 2 scrivanie in laminato grigio, n.2 cassettiere a 4 cassetti di colore grigio, n.2 pc fujitsu 1 con monitor samsung 1 monitor hp e 1 monitor fujitsu con tastiere e mouse, calcolatrice olivetti logos 912, n.2 quadri astratti a firma labianca, n.2 stampe 1 raffigurante lago di massaciuccoli e 1 raffigurante porticciolo dell'antignano, n.2 mobili bassi in laminato color legno con 2 ante scorrevoli	€ 84,37
Lotto 13	Mobile libreria in legno con 3 ante 3 cassetti 9 vani a giorno, n.2 tavoli fratini rettangolari, n.5 sedie in legno con seduta impagliata, n.2 poltrone con braccioli il legno e seduta 1 in pelle e 1 in stoffa, n.3 sedie in legno seduta in pelle, n.1 scrivania con 5 cassetti, n.5 piantane alogene, n.1 lampada da tavolo, n.1 attacca panni in legno a 4 posti, n.13 stampe, n.1 quadro astratto a firma bianca, n.2 mobiletti grigi con 6 vani a giorno	€ 843,75
Lotto 14	N. 1 scrivania fraterno rettangolare in legno 2 cassetti con appendice in legno, n.1 poltrona in legno con rivestimento in stoffa gialla, n.2 sedie in legno con seduta in stoffa gialla, n.1 divano 3 posti rivestito in stoffa fantasia a righe, n.2 poltrone rivestite in stoffa fantasia a righe, n.2 poltrone in legno e stoffa, n.2 tavoli bassi in legno, n.1 tavolo quadrato in legno, n.1 lampada da tavolo, n.1 tavolo basso con 4 vani a giorno, n.2 quadri raffiguranti paesaggi, n.2 tappeti 1 con sfondo rosso e nero e 1 con fantasie floreali, n.2 poltroncine in legno con rivestimento in stoffa verde, n.1 tavolino quadrato in vetro con struttura in ferro, n.2 piantane alogene, n.1 stampa raffigurante velero, n.1 quadro raffigurante barche a firma d'arliano, n.4 stampe con cornice blu raffiguranti 4 stagioni	€ 1.125,00
Lotto 15	Tavolo riunioni struttura in ferro, piano in legno con intarsi e inserti di pietra corredo da n.10 sedie in legno e seduta in stoffa, n.1 tappeto 4,5x3 mt. fantasia floreale, n.2 sedie in legno con seduta in stoffa, mobile libreria in legno con 3 cassetti e 7 vani a giorno, n.3 stampe raffiguranti velieri, n.1 stampa raffigurante collegio cicognini di prato, n.1 fotografia 30/50 pierluigi puccini, n.1 tavolino bianco struttura in ferro e piano in vetro, n.8 porta penne color ottone completi di penne, n.1 mobile porta tv, n.1 tv samsung anno 2002, n.1 pc fujitsu con tastiera e mouse	€ 1.687,50
Lotto 16	N.4 scrivanie in laminato bianco con 2 angolari, n.2 cassettiere in laminato, n.4 poltroncine su ruote con seduta in stoffa, n.2 classificatori a 3 cassetti, n.1 fotocopiatrice xerox altalink c8035, n.2 pc di cui 1 hp e 1 fujitsu, n.1 monitor asus e n.1 monitor v7 con tastiere e mouse, n.1 mobiletto in laminato grigio con 3 vani a giorno, n.2 mobiletti in laminato bianco con ante a serranda nere, n.1 armadio in ferro con 2 ante scorrevoli, n.3 rilegatrici 2 fellowes e 1 cbc, n.1 poltroncina rossa, n.1 attaccapanni, n.1 quadro astratto a firma garzella e n.1 stampa 50/95 raffigurante uomo con cane a firma viviani	€ 140,63

Lotto 26	N. 2 gruppi statici di continuit� legrand mod. trimod he20kw 3/3	� 1.687,50
PREZZO DI VENDITA DEI BENI MOBILI RICOMPRESI NEL LOTTO N. 3 OLTRE IVA		� 6.356,25

Il fabbricato risulta cos  composto:

- al piano terra locale di ingresso con ripostiglio, ampio vano per ufficio, disimpegno, sala riunioni, due rampe di scale di accesso al piano primo;
- al piano primo, nella parte elevata a due piani, da ampio locale per ufficio con accesso ad un servizio igienico esclusivo, disimpegno sulle scale che qui terminano la propria corsa, ampio locale direzionale, disimpegno sull'ulteriore rampa di scale che poi prosegue ai piani superiori e ripostiglio;
- al piano secondo, disimpegno centrale sulle scale dal quale si accede sia alla porzione nord del fabbricato (porzione che sui titoli edilizi e in catasto risulta indicata come civile abitazione) attualmente costituita da un corridoio, due locali per ufficio e un servizio igienico, sia alla porzione sud, composta da due disimpegni, due locali per ufficio e un servizio igienico;
- al piano terzo, disimpegno sulle scale, ripostiglio e tre ampi locali per ufficio.

Al piano terra, sul lato ovest del fabbricato, risulta presente un ampliamento parzialmente interrato, licenziato come locali di sgombero, ma impropriamente adibito a due camere, ripostiglio, servizio igienico e scale di collegamento con il piano primo dove, attraverso una struttura abusiva in muratura, ferro, legno, vetro, alluminio e copertura in lamiera, una parte dell'area esterna   stata chiusa a formare un ingresso/disimpegno dalla quale si accede, oltre che ai locali gi  descritti, anche ad ulteriori due vani facenti parte del fabbricato principale, staccati dalla parte direzionale alla quale appartenevano mediante la chiusura di una porta interna e impropriamente adibiti a cucina e soggiorno.

Il fabbricato risulta corredato dalla propriet  esclusiva di:

- locale caldaia al piano terra sul lato est, in adiacenza e in prosecuzione della zona di ingresso con ripostiglio;
- resede pertinenziale sui quattro lati dell'edificio;
- vari appezzamenti di terreno di natura collinare, adiacenti alla resede a formare un unico corpo, dalla forma per lo pi  regolare e della superficie catastale complessiva pari a mq. 4.757,00 o quanti siano, a corpo e non a misura;
- ulteriore appezzamento di terreno di natura collinare e dalla forma irregolare, ubicato a nord del fabbricato, oltre la viabilit  pubblica, della superficie catastale di mq. 2.960,00 o quanti siano, a corpo e non a misura, sul quale   presente una presa d'acqua.

Referenze Catastali

L'intero compendio immobiliare risulta cos  rappresentato al Catasto di Massarosa (LU):

- Al Catasto Fabbricati del Comune di Massarosa (LU):
 - la porzione di fabbricato censita ad ufficio con la resede pertinenziale e il locale caldaia, unitamente all'ampliamento al piano terra sul lato ovest in posizione seminterrata e nella sua destinazione e conformazione originaria legittima, foglio 16, mappale 112 subalterno 1, Categoria A/10, Classe U, consistenza Vani 22, Superficie Catastale Totale mq. 493, Superficie Totale escluse le aree scoperte mq. 493, Rendita Catastale   4.544,82;
 - la porzione di fabbricato al secondo piano censita ad abitazione (ma utilizzata ad ufficio),

foglio 16, mappale 112 subalterno 2, Categoria A/3, Classe 5, consistenza Vani 3, Superficie Catastale Totale mq. 56, Superficie Totale escluse le aree scoperte mq. 56, Rendita Catastale € 185,92;

- le scale centrali di collegamento fra i quattro piani dell'edificio, foglio 16, mappale 112 subalterno 3, bene comune non censibile, ingresso e vano scale comuni ai subalterni 1 e 2.

• I terreni pertinenziali adiacenti alla resede, al Catasto Terreni del Comune di Massarosa (LU):

- nel foglio 16, mappale 2050, uliveto, classe 3, di mq. 2.760, Reddito Dominicale Euro 6,41, Reddito Agrario Euro 0,86;

- nel foglio 16, mappale 566, seminativo, classe 2, di mq. 360, Reddito Dominicale Euro 1,86, Reddito Agrario Euro 1,30;

- nel foglio 16, mappale 318, uliveto, classe 2, di mq. 1.262, Reddito Dominicale Euro 3,91, Reddito Agrario Euro 5,54;

- nel foglio 12, mappale 910, area di mq. 75, esente da reddito (ex strada);

- nel foglio 12, mappale 615, uliveto, classe 1, di mq. 300, Reddito Dominicale Euro 1,24, Reddito Agrario Euro 1,32.

• Il terreno oltre la viabilità pubblica, a nord del fabbricato, al Catasto Terreni del Comune di Massarosa (LU):

- nel foglio 12, mappale 613, uliveto, classe 1, di mq. 2.960, Reddito Dominicale Euro 12,23, Reddito Agrario Euro 12,99.

Esame delle planimetrie catastali e note sul catasto

Da quanto è stato possibile rilevare, si è riscontrato che le planimetrie delle unità immobiliari depositate agli atti dell'Agenzia delle Entrate di Lucca - Territorio, Servizi Catastali, NON corrispondono con lo stato rilevato in ordine essenzialmente a:

- alla mancata indicazione dell'unità per abitazione costituita illegittimamente e insistente sul lato ovest del fabbricato, composta dai due vani al piano terra/seminterrato e da due vani al piano primo derivati dall'unità originaria per ufficio;

- al mutamento della destinazione d'uso dei vani al piano secondo non più utilizzati come abitazione ma annessi alla porzione destinata da ufficio;

- a varie approssimazioni grafiche generalizzate.

Inoltre, ancorchè non siano state poste in essere dal perito specifiche azioni di riscontro nè sul fabbricato, nè sui confini di tutti i terreni descritti, la mappa catastale, nel cosiddetto formato "wegis", da un esame a vista, parrebbe NON corrispondere con lo stato dei luoghi mancando, per esempio, l'indicazione della porzione di area esterna coperta e chiusa illegittimamente ad ovest e costituente l'ingresso dell'abitazione così realizzata.

Mancano poi, sia come rappresentazione cartografica sia come rappresentazione planimetrica, il manufatto in lamiera insistente sul mappale 2050 del foglio 16 e la sorgente d'acqua con relativo deposito presenti sul mappale 613 del foglio 12.

Inoltre, la rappresentazione cartografica digitale "wegis" del mappale 318 del foglio 16, nell'angolo sud-est, in angolo con il confinante mappale 599 (sulla mappa wegis indicato come 999), parrebbe riportata in maniera errata rispetto alla rappresentazione nella preesistente cartografia analogica (la punta del mappale 318 parrebbe annessa al confinante mappale 999).

L'eventuale aggiornamento della posizione catastale degli immobili è posta a carico

dell'aggiudicatario; di tali costi il perito ha tenuto conto nell'emissione del valore a base d'asta.

Provenienza

Per quanto concerne la provenienza dell'immobile si rimanda al relativo paragrafo della perizia di stima redatta dal Geom. Luca Turri contenuto alle pagine 68 e 69.

Servitù attive e passive

Si rimanda ad una lettura attenta e approfondita di quanto contenuto nel paragrafo denominato "*Servitù attive e passive*" a pagina 70 e seguenti della perizia di stima redatta dal Geom. Luca Turri.

Vincoli

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

Inoltre si segnala che nella carta della franosità del Bacino del Fiume Serchio l'area del fabbricato è ricompresa in "Aree potenzialmente franose per caratteristiche litologiche (Norma: art.13)".

Stato dell'immobile e altre notizie

Si precisa che:

- a) Circa lo stato di occupazione il compendio risulta libero ad eccezione di una piccola porzione del più ampio fabbricato composta da 2 vani più piccolo servizio posti al piano primo e secondo che sono occupati dal comodatario in virtù di contratto di comodato senza alcun termine stipulato in data 15 settembre 1992. Il contratto è già stato disdetto dalla Curatela che ne ha richiesto la restituzione ex art. 1810 c.c. e quindi attualmente è occupato senza titolo;
- b) I confini delle aree e dei terreni a corredo del fabbricato nonché del terreno a nord dello stesso, oltre la viabilità comunale, risultano tracciati dalle recinzioni esistenti e NON sono stati sottoposti a verifica da parte il perito. Ogni eventuale azione di apposizione di termini e regolamento di confini risulterà a carico dell'aggiudicatario;
- c) In allegato alle attestazioni di agibilità delle due unità immobiliari (uffici e abitazione) e meglio descritte nel proseguo, risultano le certificazioni di conformità dell'impianto elettrico e dell'impianto termoidraulico rilasciate all'epoca dalle ditte installatrici;
- d) Sono stati rintracciati i seguenti Attestati di Certificazione Energetica di cui all'art. 6 del Decreto Legislativo 19 Agosto 2005, n° 192 e successive modificazioni e integrazioni, ad oggi scaduti nei termini di validità e pertanto da aggiornare a cura e spesa dell'aggiudicatario:
 - uffici identificati in Catasto Fabbricati di Massarosa (LU) nel foglio 16, mappale 112, subalterno 1, APE codice certificato n. 11022099, redatto in data 22 febbraio 2011 dal perito industriale Brocchini Nicola di Lucca, che attribuisce all'immobile la classe energetica "G";
 - abitazione identificata in Catasto Fabbricati di Massarosa (LU) nel foglio 16, mappale 112, subalterno 2, APE codice certificato n. 11022022, redatto in data 22 febbraio 2011 dal perito industriale Brocchini Nicola di Lucca, che attribuisce all'immobile la classe energetica "G";
- e) sono stati rintracciati documenti che fanno riferimento ad una Autorizzazione alla Ricerca di Acque Sotterranee rilasciata dalla Regione Toscana - Ufficio del Genio Civile di Lucca il 2 agosto 1991 al n. 5142 e successivamente prorogata di giorni 180 con nota protocollo n. 7858

in data 21 settembre 1993; il perito non è in grado di riferire se tale autorizzazione abbia poi avuto ulteriori seguiti e se per la stessa risultino dovuti canoni e se i medesimi siano eventualmente stati versati. Ogni e qualsiasi somma che a tal fine risulti eventualmente dovuta, anche se riferita ad annualità pregresse, resterà a totale carico dell'aggiudicatario, avendo tenuto conto di tale aleatorietà nella determinazione del valore di vendita giudiziaria indicato nel proseguo.

f) sul terreno a nord del fabbricato, oltre la pubblica viabilità, è stata riscontrata la presenza di materiale abbandonato non meglio classificato dal perito fra cui si riconoscevano pneumatici, sacchi dell'immondizia pieni, un tosaerba a motore, residui di lavorazioni edili, un serbatoio con del liquido, una cisterna e altro; ogni rifiuto presente sui luoghi al momento dell'aggiudicazione del presente Lotto Terzo dovrà essere smaltito, nel rispetto della normativa di riferimento, a cura e spesa dell'aggiudicatario, avendo tenuto conto di tale circostanza nella determinazione del valore di vendita giudiziaria indicato nel proseguo;

g) durante il sopralluogo, il soggetto presente alle operazioni in rappresentanza della società in liquidazione, non è stato in grado di riferire notizie in merito all'esistenza o meno di liti pendenti e di serbatoi o cisterne interrati, così come nulla ha riferito circa le dotazioni impiantistiche del compendio e sull'esistenza o meno delle certificazioni di conformità degli impianti esistenti;

h) sulla vendita dei beni di cui al presente Lotto Terzo non opererà la garanzia per i vizi di cui all'articolo 1490 del codice civile.

Situazione urbanistico-edilizia

Si rimanda ad una lettura attenta e approfondita di quanto contenuto nel paragrafo denominato "*Situazione urbanistico-edilizia*" a pagina 77 e seguenti della perizia di stima redatta dal Geom. Luca Turri con particolare riguardo al sottoparagrafo denominato "*informazioni generali, a busi edilizi riscontrati e sanabilità degli stessi*" di cui alla pagina 80 e seguenti.

PREZZO BASE COMPLESSIVO (Fabbricato + beni mobili) € 476.606,25 (quattrocentosettantaseimilaseicentosei/25).

Offerta minima pari ad € 357.454,69 (trecentocinquantasettemilaquattrocentocinquanta-quattro/69)

In caso di gara tra gli offerenti le offerte in aumento non potranno essere inferiori a € 5.000,00 (cinquemila/00) sull'offerta più alta.

MODALITA' DI VENDITA

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

- che le offerte possano essere presentate sia in via analogica (formato cartaceo), sia in via telematica previo accesso sul portale del gestore della vendita telematica al sito www.spazioaste.it;
- che gli offerenti telematici, ovvero coloro che hanno presentato l'offerta con modalità telematiche, partecipino alle operazioni di vendita mediante la connessione al sito www.spazioaste.it, mentre gli offerenti analogici, ovvero coloro che hanno formulato l'offerta in formato cartaceo, partecipino comparando innanzi ai Curatori nel luogo della

vendita;

- che i rilanci possano essere effettuati nella medesima unità di tempo, sia in via telematica, sia comparando fisicamente innanzi ai Curatori.

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

In caso di aggiudicazione per persona da nominare si applicherà l'art. 583 c.p.c., pertanto l'Avvocato dovrà dichiarare ai Curatori nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando l'originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa.

LE OFFERTE DI ACQUISTO PRESENTATE IN VIA ANALOGICA

Le offerte d'acquisto analogiche dovranno essere consegnate (anche da persona diversa dall'offerente) in busta chiusa non recante alcuna scritta esterna presso lo studio dei sottoscritti Curatori in Lucca, Via Mazzini n° 70, piano I, entro e non oltre le **ore 12:00 del giorno 6 giugno 2024**.

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

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

- a) il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, la residenza, lo stato civile, ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta), la copia di valido documento d'identità (in caso di pluralità di persone offerenti, andranno inserite altrettante fotocopie). Nel caso di più soggetti, essi potranno predisporre una sola offerta d'acquisto, completa dei dati di tutti gli offerenti, e da essi sottoscritta. Qualora l'offerente sia coniugato in regime di comunione legale, dovranno essere indicati anche il nome, il cognome, il luogo e la data di nascita, il codice fiscale del coniuge. Qualora l'offerente sia un minore, e/o un interdetto, e/o un inabilitato, l'offerta dovrà essere sottoscritta da chi ne esercita la potestà, la tutela o la curatela e dovrà essere allegata una copia autentica del provvedimento giudiziale di autorizzazione all'acquisto. Qualora l'offerente sia una persona giuridica, oltre all'indicazione delle generalità del legale rappresentante, corredata da copia del documento d'identità di questi, dovrà indicare i dati della società rappresentata nonché fornire prova della propria legittimazione ad agire in nome e per conto della società medesima, allegando all'offerta una certificazione camerale aggiornata;
- b) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta, da esprimersi anche con la semplice indicazione del numero di procedura e del lotto prescelto per l'offerta, così come indicato nel presente avviso di vendita;
- c) l'indicazione del prezzo offerto per l'acquisto del bene, che non potrà essere inferiore al 75% di quello determinato nel presente avviso di vendita a pena di inefficacia dell'offerta;
- d) un assegno circolare non trasferibile intestato a "PROCEDURA 7/2023 C/ STUDIO TERIGI-ROSSI", a titolo di cauzione, per un importo non inferiore al 10% della somma offerta. L'offerta non sarà efficace se non corredata dalla cauzione;
- e) l'espressa dichiarazione di avere preso visione della perizia di stima e del presente avviso di vendita, documenti visionabili anche sui siti internet: www.astalegale.net,

www.portaleaste.com, www.asteimmobili.it, www.astegiudiziarie.it, www.ivglucca.com, www.astagiudiziaria.com;

- f) il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari, che non potrà essere superiore al termine massimo di giorni 120 giorni dalla data di aggiudicazione;
- g) l'indicazione, qualora l'offerente intenda avvalersene e ne possieda i requisiti, di regimi fiscali agevolati per la tassazione dell'atto di trasferimento;
- h) il nome dei Curatori e la data fissata per l'esame delle offerte.

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

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

LE OFFERTE DI ACQUISTO PRESENTATE IN VIA TELEMATICA

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

Le offerte telematiche dovranno essere presentate entro e non oltre **le ore 12:00 del giorno 6 giugno 2024**. Le offerte presentate successivamente a detto termine non saranno valide.

Le offerte dovranno contenere:

- a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA; quando l'offerta è formulata da più soggetti, alla stessa dovrà essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata utilizzata per l'invio dell'offerta telematica. La procura deve essere redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata da notaio e può essere allegata anche in copia per immagine;
- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- e) la descrizione del bene;
- f) l'indicazione del referente della procedura;
- g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento, salvo che si tratti di domanda di partecipazione all'incanto;
- i) l'importo versato a titolo di cauzione pari al 10% del prezzo offerto, da eseguirsi tramite bonifico bancario da accreditare sul conto corrente intestato alla procedura avente il seguente numero IBAN: **IT47D0846113700000010996447**, con causale "Versamento cauzione per offerta di acquisto lotto n°";
- j) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- k) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- l) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni. Difatti l'offerta dovrà essere trasmessa, unitamente alla documentazione allegata, mediante un indirizzo di posta elettronica certificata dal Ministero della Giustizia utilizzando la "casella posta elettronica certificata per vendita

telematica" appositamente rilasciata da un gestore PEC, o, in alternativa, mediante una casella di posta elettronica certificata priva dei citati requisiti purché l'offerta sia firmata digitalmente prima che sia criptata;

m) 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;

n) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima.

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica. Il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale per la presentazione dell'offerta telematica" presente sul modulo web "Offerta telematica" del Ministero della Giustizia scaricabile al link

http://pst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents/PagTel_Vademecum_bollo_digitale_WI_SP_v1.pdf . La ricevuta attestante il pagamento del bollo virtuale deve essere allegata all'offerta telematica. In caso di mancato versamento i Curatori sono tenuti a segnalare la circostanza alla Cancelleria per consentire il recupero.

L'offerta dovrà contenere la prova del versamento della cauzione con bonifico avente data valuta non successiva al giorno ultimo utile per la presentazione delle offerte.

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.

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

A coloro che al termine della gara non risulteranno aggiudicatari saranno restituiti gli importi bonificati al netto di eventuali oneri bancari.

Per ricevere assistenza l'offerente può contattare il call center al numero 848780013.

ESAME DELLE OFFERTE E SVOLGIMENTO DELL'EVENTUALE GARA

L'esame delle offerte e l'eventuale gara tra gli offerenti sarà effettuata presso lo studio dei Curatori sito in Lucca, Via Mazzini n° 70, **il giorno 7 giugno 2024 alle ore 09:30**.

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

In caso di offerta unica

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

sarà senz'altro accolta.

Se l'unica offerta sarà inferiore (nei limiti di un quarto) al prezzo base, si opererà come segue: qualora specifiche circostanze consentano di ritenere che, in tal caso, ricorra una seria possibilità di aggiudicare l'immobile ad un prezzo superiore, i Curatori procederanno ad un ulteriore tentativo di vendita alle stesse condizioni e con identico prezzo base; diversamente, qualora non sussistano tali specifiche circostanze, il bene sarà aggiudicato all'unico offerente.

In caso di pluralità di offerte

Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà ad una gara con partecipazione degli offerenti telematici che vi prenderanno parte in via telematica e degli offerenti analogici che vi prenderanno parte comparando personalmente nello studio dei Curatori, sulla base della offerta più alta; nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di **un minuto** dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore al rilancio minimo, come determinato nell'avviso di vendita.

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

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

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

Se la gara non potrà avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, i Curatori disporranno l'aggiudicazione a favore di colui che abbia proposto l'offerta più vantaggiosa.

Nell'individuare l'offerta più vantaggiosa, si terrà sempre conto del prezzo ma, a parità di prezzo, sarà prescelta l'offerta che preveda il versamento del saldo nel più breve tempo possibile, ovvero, in subordine, quella cui sia allegata la cauzione di maggiore entità.

ULTERIORI PRESCRIZIONI

L'aggiudicatario del bene dovrà provvedere al pagamento del saldo prezzo, detratta la cauzione già versata, entro il **termine perentorio di giorni 120 (centoventi) dall'aggiudicazione oppure nel minor termine indicato dall'aggiudicatario nell'offerta di acquisto**. L'adempimento dovrà effettuarsi mediante bonifico da accreditare sul conto corrente intestato alla procedura aperto presso la Castagneto Banca 1910, Filiale di Lucca, esibendo prova dell'avvenuto versamento a sottoscritti Curatori, oppure tramite consegna di assegno Circolare NON TRASFERIBILE intestato a "PROCEDURA 7/2023 C/ STUDIO TERIGI-ROSSI".

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

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

Il trasferimento della proprietà si perfezionerà con atto pubblico dinanzi ad un Notaio di fiducia dei Curatori, da individuarsi nel distretto notarile di Lucca, con spese a carico

dell'aggiudicatario.

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

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

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

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

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

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

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

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

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

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

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

Ogni onere e/o spesa e/o imposta di qualunque genere, conseguenti la vendita sarà a carico

dell'aggiudicatario. Per quanto qui non previsto, si applicheranno le vigenti disposizioni di Legge.

La descrizione dei beni immobili in vendita è effettuata sulla base della relazione tecnica del 25.05.2020 redatta dal perito Geom. Luca Turri e dei suoi allegati. La partecipazione degli offerenti implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nella predetta relazione e nei suoi allegati.

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

Le richieste di vista agli immobili saranno evase nel periodo compreso tra il 08.04.2024 ed il 31.05.2024.

Maggiori informazioni potranno essere assunte gratuitamente sui siti web www.astalegale.net, www.portaleaste.com, www.asteimmobili.it, www.astegiudiziarie.it, www.ivglucca.com, www.astagiudiziaria.com e <https://pvp.giustizia.it>, indicando il Tribunale competente (Lucca) ed il numero della liquidazione giudiziale (N° 7/2023).

Lucca, lì 18.03.2024

I Curatori

Dott. Marco Terigi e Dott. Luca Rossi