

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

- Ufficio Esecuzioni Immobiliari -

Il Dottore Mirko Pardini in esecuzione di delega del Giudice dell'Esecuzione in data 11 dicembre 2025 nella procedura esecutiva n° 161/2024,

AVVISA

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

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

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

LOTTO N. 1

DESCRIZIONE DEL BENE

LOTTO 1

In comune di Massarosa (LU), via Sarzanese Sud 2330/B, frazione QUIESA, i diritti di 1/1 di proprietà su appartamento per civile abitazione della superficie catastale di mq 88 oltre locale posto auto coperto al piano terra di superficie catastale 46 mq per una superficie commerciale totale di mq 99,50. Trattasi di appartamento mansardato al secondo (terzo fuori terra) e ultimo piano di fabbricato condominiale di recente ristrutturazione, composto da 5 unità immobiliari. L'appartamento è corredato da locale al piano terra utilizzato come posto auto coperto, al piano terra del fabbricato. Internamente è composto da ingresso, soggiorno cottura, camera, ripostiglio, disimpegno e bagno. Alla unità immobiliare si accede da passo carrabile e corte comune sul retro del fabbricato, oggetto di pignoramento ma ricadente nel Lotto 2 della presente vendita (identificato dalla particella 333 sub 1) e a mezzo scale di collegamento esterne ai vari piani. Si evidenzia che il locale al piano terra utilizzato come posto auto coperto (particella 332 sub 8) costituisce passo di unico ingresso all'appartamento al piano terra del più ampio fabbricato di cui è parte, identificato particella 332 sub 7.

Dati catastali e confini.

- L'appartamento è censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Massarosa nel foglio 54 particella 332

sub. 15, categoria A/4, classe 8, consistenza 3 vani, rendita €102,86, indirizzo catastale: VIA SARZANESE VALDERA N. 1, piano: 2, Superficie totale 88 mq, totale escluse aree scoperte mq 88. Intestato al giusto conto a [...dato oscurato...], per la quota di 1/1 dei diritti di piena proprietà, derivante da variazione del 03/06/2002 pratica n. 121413 in atti dal 03/06/2002 divisione-ampliamento diversa distribuzione degli spazi interni - ristrutturazione (n. 4236.1/2002). Planimetria catastale: Protocollo n. LU0018561 del 04/02/2009. Coerenze: confina con la particella 332 sub 4, 332 sub 11, 332 sub 14

- La scala esterna di accesso a comune ad altre unità immobiliari è distinta nel Catasto Fabbricati del Comune di Massarosa nel foglio 54 particella 332 sub. 13, Bene comune non censibile - Partita speciale A, indirizzo catastale: VIA SARZANESE VALDERA n. 1, piano: T-1 - 2, il sub 13 deriva dal sub 10 a seguito di VARIAZIONE del 18/04/2008 Pratica n. LU0106601 in atti dal 18/04/2008 DIVISIONE-RISTRUTTURAZIONE (n. 5348.1/2008)
- Il balcone esterno di accesso a comune altra unità immobiliare al piano 2[°] (particella 332 sub 11) è distinta nel Catasto Fabbricati del Comune di Massarosa nel foglio 54 particella 332 sub. 14, Bene comune non censibile - Partita speciale A, indirizzo catastale: VIA SARZANESE VALDERA n. 1, piano: Piano 2, il sub 14 deriva dal sub 10 a seguito di VARIAZIONE del 18/04/2008 Pratica n. LU0106601 in atti dal 18/04/2008 DIVISIONE-RISTRUTTURAZIONE (n. 5348.1/2008)
- Il posto coperto al piano terra è distinto nel Catasto Fabbricati del Comune di Massarosa nel foglio 54 particella 332 sub. 8, categoria C/2, classe 6, consistenza 35 mq, superficie catastale mq 46, indirizzo catastale: VIA SARZANESE VALDERA, piano: T, intestato al giusto conto a [...dato oscurato...] per i diritti di 1/1, il sub 8 deriva dal sub 5 a seguito di DIVISIONE del 15/04/2005 Pratica n. LU0059058 in atti dal 15/04/2005 DIVISIONE (n. 9046.1/2005). Coerenze: confina con la particella 332 sub 7 a nord est, e particelle 333 sub 1 su due lati. Planimetria catastale: Protocollo n. LU0059058 del 15/04/2005.

Ulteriori informazioni

PROVENIENZA

Dalla relazione Notarile dott.ssa Giulia Messina Vitranò aggiornata alla data del 08/10/2024 si evince che nel ventennio preso in esame si rilevano le seguenti provenienze e formalità:

Attuale proprietario:

Le particelle 332 sub 13, 332 sub 14, 332 sub 15, più altre unità immobiliari oggetto di pignoramento sono pervenute a [...dato oscurato...] per Decreto di Trasferimento Tribunale di Lucca del 03/04/2003 rep. 977 trascritto il 04/04/2003 ai nn. 6114/4070 da potere di [...dato oscurato...] nato il [...dato oscurato...] a [...dato oscurato...] c.f. [...dato oscurato...] e [...dato oscurato...] nata il [...dato oscurato...] a [...dato oscurato...] c.f. [...dato oscurato...].

La part. 332 sub 8 e sub 10 (da cui derivano anche gli attuali sub 13,14,15) ed altre unità immobiliari oggetto di pignoramento sono pervenute a [...dato oscurato...] per atto di vendita Notaio Canale Parola Daniella del

Tribunale di Lucca

Avviso di vendita Esecuzione Immobiliare RGE 161/2024

Pagina 2

05/07/2005 rep. 19514 trascritto il 09/07/2005 ai nn. 13995/7879 da potere di [...dato oscurato...] nato il [...dato oscurato...] a [...dato oscurato...] c.f. [...dato oscurato...].

Precedenti Proprietari:

A [...dato oscurato...] gli immobili la part. 332 sub 8 e sub 10 ed altre unità immobiliari oggetto di pignoramento erano pervenuti in dipendenza della successione a [...dato oscurato...] fu [...dato oscurato...] deceduto a [...dato oscurato...] il [...dato oscurato...] (denuncia n. 100 vol 167) trascritta nn. 905/814 del 17/03/1950 e giusto atto di vendita del 04/06/1965 notaio Aldo Carrara di Massarosa trascritto nn. 3867/3180 del 08/07/1965.

N.B. risulta trascritta in data 29/10/2024 ai nn. 18045/13671 accettazione tacita di eredità in morte di [...dato oscurato...] a favore dell'erede [...dato oscurato...], nascente da atto di Notaio Canale Parola Daniella del 05/07/2005 rep. 19514.

STATO DI OCCUPAZIONE

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

L'intero fabbricato è stato edificato in data antecedente al 1942, successivamente in data 15/07/1957 è stata rilasciata concessione edilizia n°114 per l'ampliamento del fabbricato al piano primo.

Successivamente è stata rilasciata Concessione edilizia in sanatoria c.e.s. n°145 del 24/09/2002 per opere abusive eseguite su immobile fg 54 mapp 332/5/6, mapp 1438, mapp 1439, a seguito di domanda di condono edilizio presentata ai sensi della L 47/85 in data 30/09/1986 prot 16054, segue determina per rettifica elaborati grafici n°88 del 19/10/2004.

Per interventi volti alla ristrutturazione edilizia dell'intero involucro è stata presentata DIA prot.ed. n.2417 del 2004, DIA variante 3407 del 28/12/2005, DIA variante 3929 del 2006.

In data 22/04/2023 è stata presentata domanda di sanatoria n. 10/2023 ex art 209 LR 65/2014 seguita da integrazione prot 12551/2023 del 15/05/2023, l'autorizzazione non è stata ancora rilasciata in data odierna.

Pratiche Edilizie:

Nessuna informazione aggiuntiva.

Situazione Urbanistica:

Nel Regolamento Urbanistico Vigente del Comune di Massarosa i beni di cui al presente lotto 1 (particelle 332 sub 15-13-14-8) ricadono nel sistema territoriale di Pianura, U.T.O.E. 11. e sono classificati:

- DISCIPLINA PER LA GESTIONE DEGLI INSEDIAMENTI ESISTENTI (lett. a), Insediamenti classificati di impianto storico alterati AF3,
- DISCIPLINA PER LA GESTIONE DEL TERRITORIO RURALE (lett. a) Edifici classificati di impianto storico alterati AF3

Attualmente, con Delibera CC N.18 del 25.03.2024 è stato avviato il procedimento per la formazione del Tribunale di Lucca

Avviso di vendita Esecuzione Immobiliare RGE 161/2024

Pagina 3

nuovo Piano Strutturale e nuovo Piano Operativo del Comune di Massarosa.

GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

La CTU sottolinea che NON sono state effettuate le seguenti verifiche:

- misurazione dell'intero lotto edificato nonché la verifica dei confini e della distanza delle costruzioni da questi e dai fabbricati antistanti;
- indagini geologiche e geotecniche;
- indagini specifiche mirate a verificare se nella costruzione del fabbricato, siano stati utilizzati componenti realizzati con fibre di amianto o similari;
- indagini mirate ad individuare eventuali fenomeni di inquinamento, abbandono rifiuti,
- interrimento di sostanze tossiche e/o nocive o comunque ogni e qualsiasi condizione che determini contaminazione dei suoli, anche ai sensi e per gli effetti delle disposizioni relative ai terreni contenute nel d.lgs 3 aprile 2006 n. 152 e del D.lgs 16 gennaio 2008 n. 4 e successive modificazioni;
- indagini mirate a verificare la presenza in genere e sotterranea in particolare, di residui bellici;
- verifiche sugli impianti tecnologici esistenti (con particolare riferimento a quelli richiamati all'articolo 1, del Decreto Ministeriale 22 Gennaio 2008, n 37) atte a determinare la loro conformità o meno alle normative vigenti in materia;
- verifiche specifiche in ordine al rispetto dell'impatto acustico dell'unità immobiliare esaminata della quale, pertanto, si ignora la conformità;
- verifiche specifiche in ordine al rispetto dei requisiti acustici passivi di cui al D.P.C.M. 5 dicembre 1997 e successive modifiche e integrazioni e alle norme UNI emanate in materia, dell'unità immobiliare esaminata della quale se ne ignora pertanto la conformità;
- verifiche specifiche in ordine al contenimento energetico dei consumi (D. Lgs 192/2005, D. Lgs 311/2006, L.R.T. n. 39/2005 e s.m.i.) dell'unità immobiliare esaminata, della quale, pertanto, si ignora la conformità;
- verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami in materia di rispondenza alle prescrizioni delle costruzioni in zona sismica del fabbricato esaminato, del quale, pertanto, si ignora la conformità;
- verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami circa l'emissione dei rifiuti in atmosfera dell'unità immobiliare esaminata, della quale, pertanto, si ignora la conformità;
- verifiche specifiche in merito al rispetto dei dettami normativi delle acque di scarico provenienti dal sistema di smaltimento dei liquami ed eventualmente convogliate in un sotto finale diverso dalla pubblica fognatura del quale, pertanto, si ignora la conformità.

CONFORMITÀ EDILIZIA:

Criticità: Media

(normativa di riferimento: Testo unico dell'edilizia, Normativa tecnica e decreti e disposizioni attuative e di

Tribunale di Lucca

Avviso di vendita Esecuzione Immobiliare RGE 161/2024

Pagina 4

dettaglio emanati a livello nazionale e regionale, LR 65/2014, Regolamenti Comunali).

Per gli immobili che costituiscono il presente lotto 1, dal confronto tra lo stato dei luoghi e l'ultimo titolo edilizio di riferimento (la DIA prot 3929/2006 a variante in corso d'opera rispetto la DIA 3407/2005 sono emerse le seguenti difformità:

- Modifiche prospettiche alle aperture sia ordinarie che a tetto (tipo velux);
- Da ultimo titolo presentato era prevista nel progetto una scala interna di collegamento tra l'unità immobiliare del piano primo lato "ovest" (sub.16) e l'unità immobiliare soprastante del piano secondo (sub 15 in oggetto), la mancata realizzazione della scala ha comportato la creazione dell'unità immobiliare indipendente distinta dal sub.15, già comunque prevista nei titoli precedenti, con il vano studio trasformato in soggiorno/cottura.
- modifica alle tramezzature interne
- Al piano terra è stato realizzato un muro sul lato sud della corte a delimitazione del locale magazzino (map 332 sub 8);
- Diversa conformazione dei terrazzi al piano primo e secondo;

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di Istanza di sanatoria art 209 LR 65/2014 per modifiche interne e prospettiche.

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione:

oneri tecnici e di presentazione, compreso sanzione: €.2.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 mesi

Questa situazione è riferita solamente a Unità immobiliare distinta in Catasto Fabbricati del comune di Massarosa nel foglio 54 particelle 332 sub 15, sub 8, sub 13, sub 14.

L'effettiva fattibilità della regolarizzazione nelle modalità suindicate la si potrà verificare solo al momento della presentazione delle domande secondo le norme ed i regolamenti in vigore in quel momento, salvo se diverse e più restrittive od onerose interpretazioni della norma da parte dell'Amministrazione Comunale e degli enti interessati all'effettivo momento di presentazione della domanda o salvo disposizioni di rimessa in pristino eventualmente impartite dalle amministrazioni interessate.

Si sottolinea che per l'intero fabbricato di cui l'unità è parte è stata presentata istanza di sanatoria prot. 12551/2023, non ancora rilasciata alla data attuale.

Conformità catastale:

(normativa di riferimento: ultima planimetria catastale in atti presentata in data 15/04/2005 prot LU0059058)

Per il posto auto coperto al piano terra, dal confronto dello stato dei luoghi con l'ultima planimetria in atti sono state rilevate le seguenti difformità:

Tribunale di Lucca

Avviso di vendita Esecuzione Immobiliare RGE 161/2024

Pagina 5

- sono presenti differenze prospettiche del fabbricato e risultano demoliti i muri interni.
- è presente una parete lungo il profilo est

Le difformità sono regolarizzabili mediante: aggiornamento planimetria catastale riportante fedelmente lo stato dei luoghi.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Oneri tecnici per aggiornamento planimetria catastale e variazione di classamento da C2 a C6: € 800,00

Questa situazione è riferita solamente a unità immobiliare distinta nel Catasto Fabbricati del comune di Massarosa nel foglio 54 particella 332 sub 8 categoria C2.

La mappa catastale nel così detto formato "wegis", da un esame a vista, per quanto attiene al fabbricato del quale l'unità immobiliare oggetto di perizia fa parte, parrebbe corrispondere allo stato dei luoghi, si sottolinea comunque come la CTU non abbia proceduto ad effettuare verifiche specifiche circa le linee di confine o il posizionamento in mappa del fabbricato. L'eventuale aggiornamento della posizione catastale degli immobili è posto a carico dell'aggiudicatario; di tali costi la scrivente ha tenuto conto nell'emissione del valore a base d'asta.

Criticità: Basso

(normativa di riferimento: ultima planimetria catastale in atti presentata in data 04/02/2009 prot LU0018561)

Dal confronto dello stato dei luoghi con l'ultima planimetria catastale in atti sono state rilevate le seguenti difformità:

- lievi modifiche di posizione delle aperture a tetto
- modifica alle tramezzature interne

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Oneri tecnici per aggiornamento planimetria catastale: € 800,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

Questa situazione è riferita solamente a unità immobiliare distinta nel Catasto Fabbricati del comune di Massarosa nel foglio 54 particella 332 sub 15.

La mappa catastale nel così detto formato "wegis", da un esame a vista, per quanto attiene al fabbricato del quale l'unità immobiliare oggetto di perizia fa parte, parrebbe corrispondere allo stato dei luoghi, si sottolinea comunque come la CTU non abbia proceduto ad effettuare verifiche specifiche circa le linee di confine o il posizionamento in mappa del fabbricato. L'eventuale aggiornamento della posizione catastale degli immobili è posto a carico dell'aggiudicatario; di tali costi la scrivente ha tenuto conto nell'emissione del valore a base d'asta.

Tribunale di Lucca

Avviso di vendita Esecuzione Immobiliare RGE 161/2024

Pagina 6

Conformità urbanistica:

L'immobile risulta **conforme**.

Corrispondenza dati catastali/atto:

L'attuale identificazione catastale NON corrisponde a quanto indicato nell'atto di pignoramento.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna**.

Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna**.

Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**.

Altre limitazioni d'uso: **Nessuna**.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:**Iscrizioni:****ISCRIZIONE NN 13996/3557 DEL 09/07/2005**

ipoteca **volontaria** derivante da Mutuo fondiario del 05/07/2005 n. rep. 19515/7234 a Notaio Canale Parola Daniella a favore di [...dato oscurato...] sede [...dato oscurato...] cf [...dato oscurato...] domicilio Ipotecario eletto [...dato oscurato...] contro [...dato oscurato...] sede [...dato oscurato...] Cf [...dato oscurato...],

Importo ipoteca: 2.000.000.

Importo capitale: 1.000.000.

Durata ipoteca: 10 anni

ISCRIZIONE NN 2570/295 del 20/02/2012

ipoteca **giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo del 17/02/2012 di Tribunale di Lucca n. 245 di repertorio a favore di [...dato oscurato...] sede [...dato oscurato...] Cf [...dato oscurato...] Domicilio ipotecario eletto [...dato oscurato...] c/o [...dato oscurato...], contro [...dato oscurato...] Sede [...dato oscurato...] Cf [...dato oscurato...], [...dato oscurato...] Nato il [...dato oscurato...] a [...dato oscurato...] Cf [...dato oscurato...],

Importo ipoteca: 400.000,00

Importo capitale: 966.289,70

Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Pignoramento

TRASCRIZIONE NN 16610/12601 del 07/10/2024

verbale di pignoramento immobili del 06/09/2024 n. 3957 di repertorio di Tribunale di Lucca a favore di [...dato oscurato...] sede [...dato oscurato...] Cf [...dato oscurato...], contro [...dato oscurato...] Sede [...dato oscurato...] Cf [...dato oscurato...].

La formalità è riferita alle unità distinte in Catasto Fabbricati del Comune di MASSAROSA Foglio 54 Particella 332 subalterno 8 Natura C2 - MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO Consistenza 35 mq, Indirizzo via Sarzanese Valdera Piano T; Foglio 54 particella 332 subalterno 15 natura A4 - ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE

Tribunale di Lucca

Avviso di vendita Esecuzione Immobiliare RGE 161/2024

Pagina 7

Consistenza 3 vani, indirizzo via Sarzanese Valdera n. 1, Piano 2; Foglio 54, Particella 332 Subalterno 13
Natura E-Ente Comune, indirizzo via Sarzanese Valdera civ 1, Piano T-1-2; Particella 332 Subalterno 14 Natura
E-Ente Comune, indirizzo via Sarzanese Valdera civ 1; ed altri beni non oggetto del presente Lotto

Altre trascrizioni: Nessuna.

Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: €. 0,00

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

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

Ulteriori avvertenze:

Non è presente condominio o spese condominiali.

I beni di cui al presente lotto 1 non ricadono in area sottoposta a vincolo Paesaggistico ai sensi del D.lgs
42/2004.

Altre informazioni e chiarimenti:

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.

Per maggiori informazioni e dettagli si rinvia alla perizia del CTU.

Tribunale di Lucca

Avviso di vendita Esecuzione Immobiliare RGE 161/2024

Pagina 8

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

Il bene individuato quale **LOTTO N. 1** sarà posto in vendita al

PREZZO BASE DEL LOTTO N. 1

€ 94.864,02 (novantaquattromilaottocentosessantaquattro/02). In caso di gara tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c. le offerte in aumento non potranno essere inferiori a **€ 1.000,00 (mille/00)** sull'offerta più alta.

OFFERTA MINIMA AMMISSIBILE: € 71.148,02 (settantunomilacentoquarantotto/02)

LOTTO N. 2

DESCRIZIONE DEL BENE

LOTTO 2: composto dal cespite A, cespite B e cespite C

Cespite A

In comune di Massarosa (LU), via Sarzanese Sud int civ 2256/E, frazione QUIESA, i diritti di 1/1 di proprietà su appartamento per civile abitazione Più precisamente porzione di fabbricato formata dall'intero piano primo di più ampio fabbricato per civile abitazione elevato su due piani fuori terra e costituito da n. 4 unità immobiliari.

L'unità residenziale in oggetto ha accesso autonomo da scala esterna e terrazzo sul fronte nord del fabbricato di cui è parte, si compone di ingresso, soggiorno, tinello, cottura, disimpegno, studio, ripostiglio, n. 3 camere e bagno. Il tutto corredato di terrazza esclusiva sui lati nord ed est dell'abitazione. Il complessivo fabbricato presenta un mediocre stato manutentivo, si specifica che la terrazza sul lato est è ad oggi non agibile causa vetustà, la copertura è costruita in eternit e quindi necessiterà di intervento idoneo per lo smaltimento.

Vi si accede mediante strada interpoderale privata (mapp 1084, 1486, 307, compresi nel corpo C del presente lotto 2) che diparte da via Sarzanese. Segue passo in comproprietà con le altre u.i. facenti parte del più ampio fabbricato sulla particella 1487 del foglio 54 (si specifica che la particella 1487 non è oggetto di pignoramento). Passo sulla particella 1438 sub 4 (sul quale è istituita servitù di passo e sosta a favore della particella 1438 sub 8 e 1439).

Identificazione catastale:

L'immobile è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Massarosa al foglio 54, particella 1438, sub 8, categoria A/3, classe 6, consistenza 7,5 vani, indirizzo: via Sarzanese Valdera n. int, piano 1, intestata al giusto conto di, intestato al giusto conto di [...dato oscurato...] (CF [...dato oscurato...]) sede in [...dato oscurato...] per la quota di 1/1, Dati identificativi: derivante da UNITA' AFFERENTI EDIFICATE IN SOPRAELEVAZIONE del 02/02/2005 Pratica n. LU0017765 in atti dal 02/02/2005 UNITA' AFFERENTI EDIFICATE IN SOPRAELEVAZIONE (n. 698.1/2005). Dati di superficie: Totale: 158 m2 Totale escluse aree scoperte: 150 mq. Ultima Planimetria catastale in atti prot LU0017765 del 02/02/2005.

Tribunale di Lucca

Avviso di vendita Esecuzione Immobiliare RGE 161/2024

Pagina 9

Cespite B

La piena proprietà per la quota di 1/1 spettante a [...dato oscurato...] su capannone artigianale della superficie commerciale di mq 584, in MASSAROSA, via Sarzanese Valdera snc, Frazione Quiesa.

Più precisamente, trattasi di due corpi di fabbrica adiacenti e comunicanti tra loro, in aderenza ad altre proprietà sul lato ovest del fabbricato, corredato di passo carrabile e corte (map 333 sub 1).

I fabbricati presentano un pessimo stato di manutenzione, la copertura è costruita in eternit e quindi necessiterà di intervento idoneo per lo smaltimento.

Sono presenti servizi igienici, un disimpegno ed un ripostiglio.

Il corpo di fabbrica posto lato sud (particella 1439) è posta al piano terra, parte del corpo lato nord (particella 1516) è elevato su due piani con accesso da scale interna ed esterna, oggi demolite.

Vi si accede dalla via SS Sarzanese Valdera mediante passo carrabile e corte comune identificato alla particella 333 sub 1 oppure mediante viabilità interpoderale privata compresa nel corpo C del presente lotto (mapp 1084, 1486, 307), segue passo sulla particella 1438 sub 4 corte a comune sulla quale è istituita servitù di passo e sosta a favore delle particelle 1439 e 1438 sub 8 ed altre o passo sulla 1438 sub 5 sulla quale è istituita servitù di passo e sosta a favore delle particelle 1439 e 1438 sub 8 ed altre.

Si evidenzia che la particella 333 sub 1 costituisce di fatto corte a comune e unico passo di accesso alle proprietà identificate particella 332 subb 8,15 (entrambe lotto 1 della presente perizia) e subb 7, 16, 17, 11 di proprietà di terzi, viene inserita nel presente lotto 2 in conseguenza della complementarità della particella con gli altri beni pignorati di cui al medesimo lotto 2.

Identificazione catastale:

Catasto Fabbricati del Comune di Massarosa, foglio 54 particella 1516, categoria C/3, classe 4, consistenza 270 mq, rendita 1.268,94 Euro, Dati di superficie: Totale: 286 mq, indirizzo catastale: VIA SARZANESE VALDERA n. INT , piano: T-1, intestato al giusto conto di [...dato oscurato...] (CF [...dato oscurato...]) sede in [...dato oscurato...] Diritto di: Proprietà per 1/1, Dati identificativi derivanti da COSTITUZIONE del 02/05/2005 Pratica n. LU0068518 in atti dal 02/05/2005 COSTITUZIONE (n. 3538.1/2005).

Catasto Fabbricati del Comune di Massarosa, foglio 54 particella 1439, categoria C/3, classe 3, consistenza 273 mq, Rendita catastale € 1.099,74, Dati di superficie: Totale 298 mq, Indirizzo catastale: VIA SARZANESE VALDERA, piano: T, intestato al giusto conto di [...dato oscurato...] (CF [...dato oscurato...]) sede in [...dato oscurato...] Diritto di: Proprietà per 1/1, derivante da COSTITUZIONE del 31/05/2002 Pratica n. 119943 in atti dal 31/05/2002 COSTITUZIONE (n. 1005.1/2002)

Catasto Fabbricati del Comune di Massarosa, foglio 54 particella 333 sub. 1, categoria C/6, classe 3, consistenza 79 mq, rendita 224,40 Euro, indirizzo catastale: Via Sarzanese Valdera n. 47, piano: T-1, intestato a [...dato oscurato...] (CF [...dato oscurato...]) sede in [...dato oscurato...] Diritto di: Proprietà per 1/1, derivante da VARIAZIONE del 03/06/2002 Pratica n. 121598 in atti dal 03/06/2002 AMPLIAMENTO - DIVERSA

Tribunale di Lucca

Avviso di vendita Esecuzione Immobiliare RGE 161/2024

Pagina 10

DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI RISTRUTTURAZIONE (n. 4243.1/2002)

Coerenze: particella 332 sub 8, 332 sub 7, 332 sub 4

Cespite C

I diritti di 1/1 della piena proprietà spettante a [...dato oscurato...] su **terreno agricolo** e viabilità di accesso a MASSAROSA via SARZANESE VALDERA, int, frazione QUIESA, della superficie commerciale di **1.275,00** mq.

Trattasi in parte di un corpo di terreno agricolo incolto, copertura a prato spontaneo, di superficie catastale complessiva mq 1.275 attualmente utilizzato come area parcheggio privato e in parte (mapp 1486, 1084 e 307) di terreni ed area urbana costituenti di fatto la viabilità carrabile privata di accesso ai beni di cui al corpo A e B del presente lotto, anche a beni di proprietà di terzi.

Il perito precisa che nessuno dei terreni oggetto di pignoramento "ad uso parcheggio privato" facenti parte del lotto 2 in perizia CTU ha rapporto di pertinenzialità con il fabbricato di cui al mapp 337 del foglio 54, pertanto sono ancora trasformabili ai sensi della citata scheda norma RR 11.3 del Regolamento Urbanistico vigente del Comune di Massarosa in nuovi parcheggi e sono trasferibili a terzi.

Identificazione catastale:

Il tratto di viabilità di accesso privata (con servitù di passo di altre proprietà frontiste) è distinta:

Catasto Fabbricati del Comune di Massarosa nel foglio 54 particella 1486, categoria F/1, consistenza 270, indirizzo catastale: via Monte Quiesa, piano: T, intestato al giusto conto di [...dato oscurato...] (CF [...dato oscurato...]) sede in [...dato oscurato...] per la quota di 1/1 della piena Proprietà; dati identificativi: derivante da particella 337 sub 1 a seguito di VARIAZIONE del 23/02/2005 Pratica n. LU0028699 in atti dal 23/02/2005 DIVISIONE-AMPLIAMENTO- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI- RISTRUTTURAZIONE (n. 3733.1/2005).

Catasto Terreni del Comune di Massarosa nel foglio 54 particella 307, partita 2, qualità/classe PASSO, superficie 160. Annotazioni: comune ai num 306, 308, 309, 310, 314, 315 e .317 del foglio 54 e ad enti urbani.

Catasto Terreni del comune di Massarosa, foglio 54 particella 1084, qualità/classe SEM IRR ARB 1, superficie 130, reddito agrario 0,81 €, reddito dominicale 1,21 €, indirizzo catastale: Comune di MASSAROSA (F035) (LU), intestato al giusto conto di [...dato oscurato...] (CF [...dato oscurato...]) sede in [...dato oscurato...] Diritto di: Proprietà per 1/1, derivante da dalla particella 786 a seguito di FRAZIONAMENTO in atti dal 14/10/1988 D.V.681/88 (n. 19.1/1985).

Il terreno agricolo ad uso parcheggio privato è distinto

Catasto Fabbricati del Comune di Massarosa nel foglio 54 particella 337 sub. 7, consistenza 60 mq, indirizzo catastale: via Monte Quiesa, piano: T, intestato al giusto conto di [...dato oscurato...] (CF [...dato oscurato...]) sede in [...dato oscurato...] Diritto di: Proprietà per 1/1, derivante da particella 337 sub 1 a seguito di VARIAZIONE del 23/02/2005 Pratica n. LU0028699 in atti dal 23/02/2005 DIVISIONE-AMPLIAMENTO-

Tribunale di Lucca

Avviso di vendita Esecuzione Immobiliare RGE 161/2024

Pagina 11

DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI RISTRUTTURAZIONE (n. 3733.1/2005)

Catasto Terreni del Comune di Massarosa nel foglio 54 particella 1488, qualità/classe SEM IRR ARB 1, superficie 366, reddito agrario 2,27 €, reddito dominicale 3,40 €, indirizzo catastale: Comune di Massarosa, intestato a [...dato oscurato...] (CF [...dato oscurato...]) sede in [...dato oscurato...] Diritto di: Proprietà per 1/1, derivante dalla particella 1459 a seguito di FRAZIONAMENTO del 10/03/2005 Pratica n. LU0038401 in atti dal 10/03/2005 (n. 38401.1/2005). Riserve: Inesistenza di atti legali giustificanti uno o più passaggi intermedi.

Catasto Terreni del Comune di Massarosa nel foglio 54 particella 1489, qualità/classe SEM IRR ARB 1, superficie 12, reddito agrario 0,07 €, reddito dominicale 0,11 €, indirizzo catastale: Comune di Massarosa (LU), intestato a [...dato oscurato...] (CF [...dato oscurato...]) sede in [...dato oscurato...] Diritto di: Proprietà per 1/1, derivante da dalla particella 1459 a seguito di FRAZIONAMENTO del 10/03/2005 Pratica n. LU0038401 in atti dal 10/03/2005 (n. 38401.1/2005). Riserve: 1 – Inesistenza di atti legali giustificanti uno o più passaggi intermedi.

Catasto Terreni del Comune di Massarosa nel foglio 54 particella 1490, qualità/classe SEM IRR ARB 1, superficie 13, reddito agrario 0,08 €, reddito dominicale 0,12 €, indirizzo catastale: Comune di Massarosa (LU), derivante da dalla particella 1459 a seguito di FRAZIONAMENTO del 10/03/2005 Pratica n. LU0038401 in atti dal 10/03/2005 (n. 38401.1/2005). Riserve: - Inesistenza di atti legali giustificanti uno o più passaggi intermedi.

Catasto Terreni del Comune di Massarosa nel foglio 54 particella 1491, qualità/classe SEM IRR ARB 1, superficie 12, reddito agrario 0,07 €, reddito dominicale 0,11 €, indirizzo catastale: Comune di Massarosa (LU), intestato a [...dato oscurato...] (CF [...dato oscurato...]) sede in [...dato oscurato...] Diritto di: Proprietà per 1/1, derivante da particella 1459 a seguito di FRAZIONAMENTO del 10/03/2005 Pratica n. LU0038401 in atti dal 10/03/2005 (n. 38401.1/2005).

Catasto Terreni del Comune di Massarosa nel foglio 54 particella 1492, qualità/classe SEM IRR ARB 1, superficie 14, reddito agrario 0,09 €, reddito dominicale 0,13 €, derivante da particella 1459 a seguito di FRAZIONAMENTO del 10/03/2005 Pratica n. LU0038401 in atti dal 10/03/2005 (n. 38401.1/2005). Riserve: Inesistenza di atti legali giustificanti uno o più passaggi intermedi Catasto Terreni del Comune di Massarosa nel foglio 54 particella 1493, qualità/classe SEM IRR ARB 1, superficie 13, reddito agrario 0,08 €, reddito dominicale 0,12 €, intestato a [...dato oscurato...] (CF [...dato oscurato...]) sede in [...dato oscurato...] Diritto di: Proprietà per 1/1, derivante da particella 1459 a seguito di FRAZIONAMENTO del 10/03/2005 Pratica n. LU0038401 in atti dal 10/03/2005 (n. 38401.1/2005). Riserve: - Inesistenza di atti legali giustificanti uno o più passaggi intermedi.

Catasto Terreni del Comune di Massarosa nel foglio 54 particella 1494, qualità/classe SEM IRR ARB 1, superficie 13, reddito agrario 0,08 €, reddito dominicale 0,12 €, intestato a [...dato oscurato...] (CF [...dato oscurato...]) sede in [...dato oscurato...] Diritto di: Proprietà per 1/1, derivante da particella 1459 a seguito di

Tribunale di Lucca

Avviso di vendita Esecuzione Immobiliare RGE 161/2024

Pagina 12

FRAZIONAMENTO del 10/03/2005 Pratica n. LU0038401 in atti dal 10/03/2005 (n. 38401.1/2005). Riserve: -
Inesistenza di atti legali giustificanti uno o più passaggi intermedi.

Catasto Terreni del Comune di Massarosa nel foglio 54 particella 1495, qualità/classe SEM IRR ARB 1, superficie 13, reddito agrario 0,08 €, reddito dominicale 0,12 €, intestato a [...dato oscurato...] (CF [...dato oscurato...]) sede in [...dato oscurato...] Diritto di: Proprietà per 1/1, derivante da particella 1459 a seguito di FRAZIONAMENTO del 10/03/2005 Pratica n. LU0038401 in atti dal 10/03/2005 (n. 38401.1/2005). Riserve: 1 -
Inesistenza di atti legali giustificanti uno o più passaggi intermedi.

Catasto Terreni del Comune di Massarosa nel foglio 54 particella 1496, qualità/classe SEM IRR ARB 1, superficie 13, reddito agrario 0,08 €, reddito dominicale 0,12 €, intestato a [...dato oscurato...] (CF [...dato oscurato...]) sede in [...dato oscurato...] Diritto di: Proprietà per 1/1, derivante da particella 1459 a seguito di FRAZIONAMENTO del 10/03/2005 Pratica n. LU0038401 in atti dal 10/03/2005 (n. 38401.1/2005). Riserve: -
Inesistenza di atti legali giustificanti uno o più passaggi intermedi.

Catasto Terreni del Comune di Massarosa nel foglio 54 particella 1497, qualità/classe SEM IRR ARB 1, superficie 13, reddito agrario 0,08 €, reddito dominicale 0,12 €, intestato a [...dato oscurato...] (CF [...dato oscurato...]) sede in [...dato oscurato...] Diritto di: Proprietà per 1/1, derivante da particella 1459 a seguito di FRAZIONAMENTO del 10/03/2005 Pratica n. LU0038401 in atti dal 10/03/2005 (n. 38401.1/2005). Riserve:
Inesistenza di atti legali giustificanti uno o più passaggi intermedi.

Catasto Terreni del Comune di Massarosa nel foglio 54 particella 1498, qualità/classe SEM IRR ARB 1, superficie 13, reddito agrario 0,08 €, reddito dominicale 0,12 €, intestato a [...dato oscurato...] (CF [...dato oscurato...]) sede in [...dato oscurato...] Diritto di: Proprietà per 1/1, derivante da particella 1459 a seguito di FRAZIONAMENTO del 10/03/2005 Pratica n. LU0038401 in atti dal 10/03/2005 (n. 38401.1/2005). Riserve: -
Inesistenza di atti legali giustificanti uno o più passaggi intermedi.

Catasto Terreni del Comune di Massarosa nel foglio 54 particella 1499, qualità/classe SEM IRR ARB 1, superficie 13, reddito agrario 0,08 €, reddito dominicale 0,12 €, intestato a [...dato oscurato...] (CF [...dato oscurato...]) sede in [...dato oscurato...] Diritto di: Proprietà per 1/1, derivante da particella 1459 a seguito di FRAZIONAMENTO del 10/03/2005 Pratica n. LU0038401 in atti dal 10/03/2005 (n. 38401.1/2005). Riserve: -
Inesistenza di atti legali giustificanti uno o più passaggi intermedi.

Catasto Terreni del Comune di Massarosa nel foglio 54 particella 1500, qualità/classe SEM IRR ARB 1, superficie 13, reddito agrario 0,08 €, reddito dominicale 0,12 €, intestato a [...dato oscurato...] (CF [...dato oscurato...]) sede in [...dato oscurato...] Diritto di: Proprietà per 1/1, derivante da dalla particella 1459 a seguito di FRAZIONAMENTO del 10/03/2005 Pratica n. LU0038401 in atti dal 10/03/2005 (n. 38401.1/2005). Riserve: -
Inesistenza di atti legali giustificanti uno o più passaggi intermedi.

Catasto Terreni del Comune di Massarosa nel foglio 54 particella 1501, qualità/classe SEM IRR ARB 1, superficie 14, reddito agrario 0,09 €, reddito dominicale 0,13 €, intestato a [...dato oscurato...] (CF [...dato

Tribunale di Lucca

Avviso di vendita Esecuzione Immobiliare RGE 161/2024

Pagina 13

oscurato...] sede in VIAREGGIO (LU) Diritto di: Proprietà per 1/1, derivante da particella 1459 a seguito di FRAZIONAMENTO del 10/03/2005 Pratica n. LU0038401 in atti dal 10/03/2005 (n. 38401.1/2005). Riserve: - Inesistenza di atti legali giustificanti uno o più passaggi intermedi.

Catasto Terreni del Comune di Massarosa nel foglio 54 particella 1502, qualità/classe SEM IRR ARB 1, superficie 13, reddito agrario 0,08 €, reddito dominicale 0,12 €, intestato a [...*dato oscurato...*] (CF [...*dato oscurato...*]) sede in [...*dato oscurato...*] Diritto di: Proprietà per 1/1, derivante da particella 1459 a seguito di FRAZIONAMENTO del 10/03/2005 Pratica n. LU0038401 in atti dal 10/03/2005 (n. 38401.1/2005). Riserve: - Inesistenza di atti legali giustificanti uno o più passaggi intermedi.

Catasto Terreni del Comune di Massarosa nel foglio 54 particella 1503, qualità/classe SEM IRR ARB 1, superficie 12, reddito agrario 0,07 €, reddito dominicale 0,11 €, intestato a [...*dato oscurato...*] (CF [...*dato oscurato...*]) sede in [...*dato oscurato...*] Diritto di: Proprietà per 1/1, derivante da particella 1459 a seguito di FRAZIONAMENTO del 10/03/2005 Pratica n. LU0038401 in atti dal 10/03/2005 (n. 38401.1/2005). Riserve: - Inesistenza di atti legali giustificanti uno o più passaggi intermedi.

Catasto Terreni del Comune di Massarosa nel foglio 54 particella 1504, qualità/classe SEM IRR ARB 1, superficie 13, reddito agrario 0,08 €, reddito dominicale 0,12 €, intestato a [...*dato oscurato...*] (CF [...*dato oscurato...*]) sede in [...*dato oscurato...*] Diritto di: Proprietà per 1/1, derivante da particella 1459 a seguito di FRAZIONAMENTO del 10/03/2005 Pratica n. LU0038401 in atti dal 10/03/2005 (n.38401.1/2005). Riserve: - Inesistenza di atti legali giustificanti uno o più passaggi intermedi.

Catasto Terreni del Comune di Massarosa nel foglio 54 particella 1505, qualità/classe SEM IRR ARB 1, superficie 13, reddito agrario 0,08 €, reddito dominicale 0,12 €, intestato a [...*dato oscurato...*] (CF [...*dato oscurato...*]) sede in [...*dato oscurato...*] Diritto di: Proprietà per 1/1, derivante da particella 1459 a seguito di FRAZIONAMENTO del 10/03/2005 Pratica n. LU0038401 in atti dal 10/03/2005 (n. 38401.1/2005). Riserve: - Inesistenza di atti legali giustificanti uno o più' passaggi intermedi.

Catasto Terreni del Comune di Massarosa nel foglio 54 particella 1506, qualità/classe SEM IRR ARB 1, superficie 13, reddito agrario 0,08 €, reddito dominicale 0,12 €, intestato a [...*dato oscurato...*] (CF [...*dato oscurato...*]) sede in [...*dato oscurato...*] Diritto di: Proprietà per 1/1, derivante da particella 1459 a seguito di FRAZIONAMENTO del 10/03/2005 Pratica n. LU0038401 in atti dal 10/03/2005 (n. 38401.1/2005). Riserve: 1 - Inesistenza di atti legali giustificanti uno o più passaggi intermedi.

Catasto Terreni del Comune di Massarosa nel foglio 54 particella 1507, qualità/classe SEM IRR ARB 1, superficie 12, reddito agrario 0,07 €, reddito dominicale 0,11 €, intestato a [...*dato oscurato...*] (CF [...*dato oscurato...*]) sede in [...*dato oscurato...*] Diritto di: Proprietà per 1/1, derivante da particella 1459 a seguito di FRAZIONAMENTO del 10/03/2005 Pratica n. LU0038401 in atti dal 10/03/2005 (n. 38401.1/2005). Riserve: 1 - Inesistenza di atti legali giustificanti uno o più passaggi intermedi.

Catasto Terreni del Comune di Massarosa nel foglio 54 particella 1508, qualità/classe SEM IRR ARB 1,

Tribunale di Lucca

Avviso di vendita Esecuzione Immobiliare RGE 161/2024

Pagina 14

superficie 13, reddito agrario 0,08 €, reddito dominicale 0,12 €, intestato a [...dato oscurato...] (CF [...dato oscurato...]) sede in [...dato oscurato...] Diritto di: Proprietà per 1/1, derivante da particella 1459 a seguito di FRAZIONAMENTO del 10/03/2005 Pratica n. LU0038401 in atti dal 10/03/2005 (n. 38401.1/2005). Riserve: 1 - Inesistenza di atti legali giustificanti uno o più passaggi intermedi.

Catasto Terreni del Comune di Massarosa nel foglio 54 particella 1510, qualità/classe SEM IRR ARB 1, superficie 13, reddito agrario 0,08 €, reddito dominicale 0,12 €, intestato a [...dato oscurato...] (CF [...dato oscurato...]) sede in [...dato oscurato...] Diritto di: Proprietà per 1/1, derivante da particella 1459 a seguito di FRAZIONAMENTO del 10/03/2005 Pratica n. LU0038401 in atti dal 10/03/2005 (n. 38401.1/2005). Riserve: 1 - Inesistenza di atti legali giustificanti uno o più passaggi intermedi.

Catasto Terreni del Comune di Massarosa nel foglio 54 particella 1512, qualità/classe SEM IRR ARB 1, superficie 18, reddito agrario 0,11 €, reddito dominicale 0,17 €, intestato a [...dato oscurato...] (CF [...dato oscurato...]) sede in [...dato oscurato...] Diritto di: Proprietà per 1/1, derivante da particella 1459 a seguito di FRAZIONAMENTO del 10/03/2005 Pratica n. LU0038401 in atti dal 10/03/2005 (n. 38401.1/2005). Riserve: 1 - Inesistenza di atti legali giustificanti uno o più passaggi intermedi.

Ulteriori informazioni

PROVENIENZA

Dalla relazione Notarile dott.ssa Giulia Messina Vitrano aggiornata alla data del 08/10/2024 si evince che nel ventennio preso in esame si rilevano le seguenti provenienze e formalità:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

In parte quota 1/1 di Fg. 54 part. 1084 e Diritti su Fg. 54 part. 307 sono pervenuti a [...dato oscurato...] per atto di vendita Notaio Nannini Luca del 03/04/2003 rep. 41668 trascritto il 22/04/2003 ai nn. 7387/5015 da potere di [...dato oscurato...] nato il [...dato oscurato...] a [...dato oscurato...] c.f. [...dato oscurato...] e [...dato oscurato...] nata il [...dato oscurato...] a [...dato oscurato...] c.f. [...dato oscurato...].

Nel quadro d si precisa: "Nella vendita sono compresi i diritti di comproprietà sul passo identificato dal mapp. 307 del foglio 54. Ai fini della continuità storico-catastale precisano i comparenti che il mappale 1084 è derivato dalla porzione "B" dell'originario mappale 786 in ordine al tipo di frazionamento approvato dall'Agenzia del Territorio (ex U.T.E.) di Lucca in data 14/02/1985 n. 19 e successivamente convalidato in data 18/12/1986 prot. n. 96548. La parte compratrice ha dichiarato di essere a conoscenza e di accettare tutte le pattuizioni contenute nell'atto di provenienza sopra citato, con particolare riferimento al diritto perpetuo di passo che i danti causa dell'attuale parte venditrice si sono riservati per sé e loro aventi causa per disimpegnare l'accesso al fondo rappresentato dal mappale 786 del foglio 54.

In parte le particelle 333 sub 1, 1439, 1516, 1438 sub 8 ed altro bene oggetto di pignoramento sono pervenuti a [...dato oscurato...] per atto di vendita Notaio Canale Parola Daniella del 05/07/2005 rep. 19514 trascritto il 09/07/2005 ai nn. 13995/7879 da potere di [...dato oscurato...] nato il [...dato oscurato...] a

Tribunale di Lucca

Avviso di vendita Esecuzione Immobiliare RGE 161/2024

Pagina 15

[...dato oscurato...] c.f. [...dato oscurato...].

Ed in parte, i restanti immobili ed altri beni oggetto di pignoramento sono pervenuti a [...dato oscurato...] per Decreto di Trasferimento Tribunale di Lucca del 03/04/2003 rep. 977 trascritto il 04/04/2003 ai nn. 6114/4070 da potere di [...dato oscurato...] nato il [...dato oscurato...] a [...dato oscurato...] c.f. [...dato oscurato...] e [...dato oscurato...] nata il [...dato oscurato...] a [...dato oscurato...] c.f. [...dato oscurato...].

Si segnala costituzione di diritti reali a titolo oneroso del 29/09/2006 rep. nn. 8278/2647 Notaio Giusti Lamberto sede Capannori trascritto nn. 22152/12903 del 13/10/2006 a favore di [...dato oscurato...] sede [...dato oscurato...] c.f. [...dato oscurato...] per il diritto di "passo condotte e con ogni mezzo" contro [...dato oscurato...] sede [...dato oscurato...] c.f. [...dato oscurato...]

Precedenti proprietari:

A [...dato oscurato...] gli immobili di cui alle particelle 333 sub 1 - 1439- 1516- 1438 sub 8 ed altro bene pignorato oggetto di altro lotto erano pervenuti:

- in parte particella 1439 in dipendenza della successione a [...dato oscurato...] nata il [...dato oscurato...] a [...dato oscurato...] c.f. [...dato oscurato...] deceduta il 23/12/1986 (denuncia del 27/06/2005 numero di Ufficio del Registro di Viareggio) trascritta nn 15051/8494 del 23/07/2005
- e in parte i restanti immobili in dipendenza della successione a [...dato oscurato...] fu [...dato oscurato...] deceduto il 14/10/1949 (denuncia n. 100 vol 167) trascritta nn 905/814 del 17/03/1950 e giusto atto di vendita del 04/06/1965 notaio Aldo Carrara di Massarosa trascritto nn 3867/3180 del 08/07/1965.

N.B. risulta trascritta in data 29/10/2024 ai nn. 18045/13671 accettazione tacita di eredità in morte di [...dato oscurato...] a favore dell'erede [...dato oscurato...], nascente da atto di Notaio Canale Parola Daniella del 05/07/2005 rep. 19514.

STATO DI OCCUPAZIONE

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Corpo A - appartamento

- L'intero fabbricato è stato edificato in data antecedente al 1 settembre 1967
- In data 24/09/2002 è stata rilasciata Concessione edilizia in sanatoria c.e.s. n°145 per sanare opere abusive eseguite su immobile sito in fraz. Quiesa fg 54 mapp 332/5/6, mapp 1438, mapp 1439, a seguito di domanda di condono edilizio presentata ai sensi della L 47/85 in data 30/09/1986 prot 16054; segue determina per rettifica elaborati grafici n°88 del 19/10/2004.
- successivamente per cambio di destinazione e formazione di più unità immobiliari è stata presentata al Comune di Massarosa ai sensi della Legge Regionale n 52/1999, Denuncia di inizio attività protocollo 2418 del 14/04/2004, i lavori di quest'ultima non sono iniziati ed il titolo è oggi decaduto.

Corpo B - Capannone Artigianale

Tribunale di Lucca

Avviso di vendita Esecuzione Immobiliare RGE 161/2024

Pagina 16

- L'intero fabbricato è stato edificato in data antecedente al 1 settembre 1967,
- In data 30/09/1986 prot 16054 è stata presentata domanda di concessione edilizia in sanatoria ai sensi della L 47/85, cui è seguito il rilascio della autorizzazione n 145 del 21/03/2002; successiva rettifica elaborati e relazione descrittiva, nonché ricevuta di avvenuta variazione catastale a rettifica della documentazione allegata originariamente alla c.e.s. suddetta del 23/09/2004 prot 23059 segue determina per rettifica elaborati grafici n°88 del 19/10/2004.
- successivamente per cambio di destinazione piano terra e formazione di più unità immobiliari è stata presentata al Comune di Massarosa ai sensi della Legge Regionale n 52/1999, Denuncia di inizio attività in data 14/04/2004 protocollo 2419, i lavori di quest'ultima non sono iniziati ed il titolo è oggi decaduto.
- Per quanto riguarda il passo carrabile e corte di cui alla particella 333 sub 1 del foglio 54 si specifica che l'area è compresa nell' ultimo titolo edilizio riferita ai beni di cui al lotto 1 della presente vendita, pertanto successivamente alla già citata C.e.s. 145/2002 in particolare in riferimento alla DIA prot ed n 2417 del 2004, DIA variante 3407 del 2005, DIA variante 3929 del 2006.

PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

SITUAZIONE URBANISTICA:

Nel vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Massarosa I beni pignorati di cui al presente Lotto sono tutti compresi - insieme ad altri di proprietà di terzi - nella II Variante Manutenzione in area di intervento disciplinata dalla Scheda norma RR 11.3.

I dati di riferimento per la Scheda norma RR 11.3, cui si rimanda per maggiori dettagli, sono:

Modalità di intervento: PDC

Articolazione spaziale dell'intervento:

- superficie fondiaria mq 3.500
- superficie da cedere mq: 275
- Destinazione d'uso: residenziale
- U.I. Residenziali n. 5
- S.U.L. max Residenziale mq 450

Descrizione area d'intervento:

L'area di intervento è situata all'interno del sistema insediativo della fazione di Quiesa a carattere residenziale. Si tratta di un'area interna collegata direttamente con la strada Sarzanese da due accessi.

Per la sua conformazione le viabilità di accesso alla Strada Sarzanese Valdera di prestano per essere utilizzate una come ingresso e l'altra come uscita creando un senso unico di marcia Sull'area libera in molte sue parti però presenta un manufatto ad uso artigianale in pessimo stato conservativo e del quale si prevede il suo

Tribunale di Lucca

Avviso di vendita Esecuzione Immobiliare RGE 161/2024

Pagina 17

smantellamento ed il recupero del SE esistente andando ad utilizzare la stessa al fine di riqualificare l'intera area. Per quanto riguarda la cessione si prevede la cessione di un'area interna al Piano di Recupero stesso da destinare a parcheggio pubblico.

Disposizioni normative di dettaglio:

Il P.D.C. deve articolare la superficie territoriale in:

- area a carattere residenziale, attraverso interventi tesi alla riqualificazione formale dell'area con un'altezza max di 7,50 ml, distanze come previste dal R.E
- area a parcheggio di uso pubblico (PP)

La realizzazione dell'intervento è subordinata:

- alla realizzazione delle reti di urbanizzazione primaria
- alla realizzazione e cessione dell'area a parcheggio posta a nord ovest

TIPOLOGIA DEGLI INTERVENTI: Nuova edificazione; parcheggio verde

FATTIBILITA' – LIMITI E PRESCRIZIONI

Fattibilità idraulica: Gli interventi sono soggetti al rispetto delle disposizioni della LR 41/2018.

fattibilità geomorfologica: Nelle aree caratterizzate da pericolosità geologica bassa (G1), non è necessario dettare condizioni di attuazione dovute a limitazioni di carattere geomorfologico. Le condizioni di attuazione degli interventi sono rappresentate dagli usuali approfondimenti di carattere geotecnico da eseguirsi nel rispetto della vigente normativa sovracomunale (DPGR 1/R/2022 e NTC 2018), finalizzate ad una corretta progettazione degli interventi stessi. Le indagini di supporto alla progettazione edilizia dovranno pervenire alla definizione del modello geologico di riferimento, comprensivo della relativa caratterizzazione stratigrafico-geotecnica ed idrogeologica.

fattibilità sismica: La caratterizzazione sismica in sede di intervento diretto farà riferimento ai dati desumibili dagli studi di supporto agli strumenti urbanistici, opportunamente integrati dagli approfondimenti dettati dalla normativa vigente sovracomunale (DPGR 1/R/2022 e NTC 2018). Nel caso di terreni di fondazione particolarmente scadenti, sono effettuate adeguate indagini geognostiche e verifiche geotecniche finalizzate alle verifiche dei cedimenti. Dovrà inoltre essere accertata la frequenza di vibrazione fondamentale del terreno al fine di verificare l'eventuale insorgenza di fenomeni di risonanza fra terreno e struttura). La fattibilità degli interventi di nuova edificazione è subordinata all'esito delle verifiche delle condizioni di liquefazione dei terreni e, in funzione di tale analisi, alla realizzazione di interventi di riduzione della pericolosità sismica dei terreni.

Condizioni di sostenibilità e misure di mitigazione

Gli interventi edilizi devono seguire i criteri della bioedilizia, al fine di garantire la ecoefficienza e aumentarne la qualità e la sostenibilità, secondo quanto definito dalle "Linee guida per l'edilizia sostenibile in Toscana" (Del G.R. n° 216/2006). E' prescritto il ricorso a sistemi attivi e passivi per la limitazione dei consumi

Tribunale di Lucca

Avviso di vendita Esecuzione Immobiliare RGE 161/2024

Pagina 18

energetici, idrici e per la riduzione degli impatti e per attuare la massima qualità ambientale interna ed esterna agli edifici. Valgono le prescrizioni di cui all'art. 94 NTA.

Gli interventi previsti, laddove prevedano incrementi di superficie impermeabilizzata superiore a 100 mq, devono garantire l'invarianza idraulica per l'incremento di impermeabilizzazione dei suoli (art. 107 NTA). Nei confronti della vulnerabilità degli acquiferi sono previste alcune limitazioni, come definito all'art. 106 delle NTA.

Scheda d'Ambito 02, Disciplina d'uso

Obiettivo 4 Riqualificare il sistema insediativo e infrastrutturale diffuso nella pianura e lungo le direttive correlate

4.1 - l'intervento di trasformazione si configura come il recupero di un'area urbanizzata posta in centro abitato di Quiesa. E' un'area interna dove attualmente vi è una struttura produttiva dismessa del quale si prevede il recupero volumetrico

4.2 - l'intervento dovrà prevedere la salvaguardia di alcune aree verdi attualmente esistenti all'interno della zona di trasformazione

4.9 - L'intervento dovrà porre particolare attenzione al reticolo minore come elemento di salvaguardia di problematiche idrauliche legate ad alluvioni e dilavamenti

4.11 - nell'intervento di trasformazione si devono utilizzare materiali, cromie e tipologie coerenti con i caratteri degli insediamenti e dotare l'area da destinare a parcheggio con l'inserimento di fasce verdi con piante di alto fusto di specie vegetali autoctone.

Morfotipi insediativi desunti dall'Abaco della III Invariante Strutturale del P.I.T./P.P.R.

La zona in oggetto completa un tessuto edilizio identificato secondo i criteri desunti dall'Abaco delle III Invarianti strutturali del P.I.T./P.P.R., come morfotipo insediativo tr1-tessuti ad isolati chiusi o semichiusi a prevalente funzione residenziale e mista; per cui gli interventi di trasformazione nell'area oggetto della presente Scheda Norma devono perseguire gli "obiettivi specifici" relativi al suddetto morfotipo, declinati nella presente scheda secondo le esigenze specifiche:

- nella progettazione di dettaglio deve essere prevista un tipo di architettura tipiche del luogo salvaguardando alcune aree verdi evitando la saturazione della corte interna
- si devono dotare le aree d'intervento di alberature

GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

La CTU sottolinea che NON sono state effettuate le seguenti verifiche:

- misurazione dell'intero lotto edificato nonché la verifica dei confini e della distanza delle costruzioni da questi e dai fabbricati antistanti;
- indagini geologiche e geotecniche;
- indagini specifiche mirate a verificare se nella costruzione del fabbricato, siano stati utilizzati componenti

Tribunale di Lucca

Avviso di vendita Esecuzione Immobiliare RGE 161/2024

Pagina 19

realizzati con fibre di amianto o similari;

- indagini mirate ad individuare eventuali fenomeni di inquinamento, abbandono rifiuti, interrimento di sostanze tossiche e/o nocive o comunque ogni e qualsiasi condizione che determini contaminazione dei suoli, anche ai sensi e per gli effetti delle disposizioni relative ai terreni contenute nel d.lgs 3 aprile 2006 n. 152 e del D.lgs 16 gennaio 2008 n. 4 e successive modificazioni;
- indagini mirate a verificare la presenza in genere e sotterranea in particolare, di residui bellici;
- verifiche sugli impianti tecnologici esistenti (con particolare riferimento a quelli richiamati all'articolo 1, del Decreto Ministeriale 22 Gennaio 2008, n. 37) atte a determinare la loro conformità o meno alle normative vigenti in materia;
- verifiche specifiche in ordine al rispetto dell'impatto acustico dell'unità immobiliare esaminata della quale, pertanto, si ignora la conformità;
- verifiche specifiche in ordine al rispetto dei requisiti acustici passivi di cui al D.P.C.M. 5 dicembre 1997 e successive modifiche e integrazioni e alle norme UNI emanate in materia, dell'unità immobiliare esaminata della quale se ne ignora pertanto la conformità;
- verifiche specifiche in ordine al contenimento energetico dei consumi (D.Lgs 192/2005, D.Lgs 311/2006, L.R.T. n. 39/2005 e s.m.i.) dell'unità immobiliare esaminata, della quale, pertanto, si ignora la conformità;
- verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami in materia di rispondenza alle prescrizioni delle costruzioni in zona sismica del fabbricato esaminato, del quale, pertanto, si ignora la conformità;
- verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami circa l'emissione dei rifiuti in atmosfera dell'unità immobiliare esaminata, della quale, pertanto, si ignora la conformità;
- verifiche specifiche in merito al rispetto dei dettami normativi delle acque di scarico provenienti dal sistema di smaltimento dei liquami ed eventualmente convogliate in un sotto finale diverso dalla pubblica fognatura del quale, pertanto, si ignora la conformità.

CONFORMITÀ EDILIZIA:

Criticità: Bassa

Per il passo carrabile e resede comune distinto nel Catasto Fabbricati del Comune di Massarosa nel foglio 54 particella 333 sub 1 categoria C6, dal confronto con lo stato dei luoghi e l'ultimo titolo di riferimento (la DIA 3029/2006) è emersa la seguente difformità:

sul passo è attualmente presente un cancello carrabile con struttura amovibile e tamponatura in compensato.

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

(Normativa di riferimento: Testo unico dell'edilizia, Normativa tecnica e decreti e disposizioni attuative e di dettaglio emanati a livello nazionale e regionale, LR 65/2014)

Tribunale di Lucca

Avviso di vendita Esecuzione Immobiliare RGE 161/2024

Pagina 20

Costi di regolarizzazione: rimozione e smaltimento cancello amovibile in compensato: € 200,00

Questa situazione è riferita solamente a fg 54 particella 331 sub 1 Categoria C6

Criticità: Nessuna

Per l'appartamento, lo stato dei luoghi risulta coerente con l'ultimo titolo di riferimento (la c.e.s. n. 145 del 24/09/2002).

L'immobile risulta conforme.

(Normativa di riferimento: Testo unico dell'edilizia, Normativa tecnica e decreti e disposizioni attuative e di dettaglio emanati a livello nazionale e regionale, LR 65/2014).

Questa situazione è riferita solamente a fg 54 particella 1438 sub 8 Categoria A3

Criticità: Bassa

Per il capannone artigianale distinto nel Catasto Fabbricati del Comune di Massarosa nel foglio 54 particelle 1516 e 1439, dal confronto tra lo stato dei luoghi e gli elaborati grafici di cui alla determinazione n°88 del 19/10/2004 ad integrazione della c.e.s. 154/2002 si evidenzia:

- tamponatura e modifica aperture esterne sul lato nord;
- sul fronte ovest è realizzata una nuova apertura esterna mentre risultano tamponate le aperture interne comunicanti con il fabbricato indicato come mod D fabbricato 3 negli elaborati del condono (piano terreno della particella 1438).
- si evidenzia che, in conseguenza del pessimo stato manutentivo, la scala interna e la scala esterna di accesso al piano primo del mappale 1516 sul lato nord risulta demolita;

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di autorizzazione edilizia in sanatoria ex art 209 LR 65/2014.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

(Normativa di riferimento: Testo unico dell'edilizia, Normativa tecnica e decreti e disposizioni attuative e di dettaglio emanati a livello nazionale e regionale, LR 65/2014)

Costi di regolarizzazione:

oneri tecnici di presentazione della istanza: € 1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 6 mesi

Questa situazione è riferita solamente a fg 54 particella 1439 Categoria C3; particella 1516 Categoria C3.

L'effettiva fattibilità della regolarizzazione nelle modalità suindicate la si potrà verificare solo al momento della presentazione delle domande secondo le norme ed i regolamenti in vigore in quel momento, salvo se diverse e più restrittive od onerose interpretazioni della norma da parte dell'Amministrazione Comunale e degli enti interessati all'effettivo momento di presentazione della domanda o salvo disposizioni di rimessa in pristino eventualmente impartite dalle amministrazioni interessate.

CONFORMITÀ CATASTALE:

Tribunale di Lucca

Avviso di vendita Esecuzione Immobiliare RGE 161/2024

Pagina 21

Criticità: Nessuna

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a terreni ed aree urbane costituenti il corpo C del presente lotto 2.

La mappa catastale nel così detto formato "wegis", da un esame a vista, per quanto attiene ai terreni e le aree urbane di cui al corpo C parrebbe corrispondere allo stato dei luoghi, si sottolinea comunque come la CTU non abbia proceduto ad effettuare verifiche specifiche circa le linee di confine o il posizionamento in mappa del fabbricato. L'eventuale aggiornamento della posizione catastale degli immobili è posto a carico dell'aggiudicatario; di tali costi la scrivente ha tenuto conto nell'emissione del valore a base d'asta.

Criticità: Bassa

Per il passo carrabile e resede comune (corpo B) l'ultima planimetria in atti ha protocollo n. 000121598 del 03/06/2002.

Dal confronto dello stato dei luoghi con l'ultima planimetria in atti sono state rilevate le seguenti difformità:

La tettoia al piano terra e la terrazza al piano primo sono demoliti, non sono presenti coperture.

Trattasi di fatto di passo e resede a comune di accesso agli appartamenti di cui alle particelle 332 sub 15 (lotto 1), sub 8 (lotto 1), sub 7, sub 16, sub 17 e sub 11 di proprietà di Terzi, oltre che al mappale 1516. Sul medesimo insiste scala di accesso alle proprietà dei piani primo e secondo della particella 332.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: aggiornamento planimetria catastale, modifica del classamento

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

oneri tecnici per aggiornamento della planimetria catastale e variazione di classamento: € 800,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 2 settimane

Questa situazione è riferita solamente a fg 54 particella 333 sub 1.

La mappa catastale nel così detto formato "wegis", da un esame a vista, per quanto attiene al passo carrabile e corte comune di cui alla particella 333 sub 1 parrebbe corrispondere allo stato dei luoghi, si sottolinea comunque come la CTU non abbia proceduto ad effettuare verifiche specifiche circa le linee di confine o il posizionamento in mappa del fabbricato. L'eventuale aggiornamento della posizione catastale degli immobili è posto a carico dell'aggiudicatario; di tali costi la scrivente ha tenuto conto nell'emissione del valore a base d'asta.

Criticità: Bassa

Per il capannone artigianale (corpo B) l'ultima planimetria in atti è prot LU000119943 del 31/05/2002 per particella 1439 e LU0068518 del 02/05/2005 per particella 1516

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e le ultime planimetrie in atti emergono le seguenti difformità:

Tamponatura di porte e apertura nuova porta esterna sul fronte ovest.

Inoltre, si evidenzia che in conseguenza del pessimo stato manutentivo, la scala interna e la scala esterna di

Tribunale di Lucca

Avviso di vendita Esecuzione Immobiliare RGE 161/2024

Pagina 22

accesso al piano primo del mappale 1516 sul lato nord risultano demolite.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

aggiornamento delle planimetrie catastali: € 800,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 2 settimane

Questa situazione è riferita solamente a fg 54 particella 1439 Categoria C3; particella 1516 Categoria C3.

La mappa catastale nel così detto formato "wegis", da un esame a vista, per quanto attiene al capannone artigianale parrebbe corrispondere allo stato dei luoghi, si sottolinea comunque come la CTU non abbia proceduto ad effettuare verifiche specifiche circa le linee di confine o il posizionamento in mappa del fabbricato. L'eventuale aggiornamento della posizione catastale degli immobili è posta a carico dell'aggiudicatario; di tali costi la scrivente ha tenuto conto nell'emissione del valore a base d'asta.

Criticità: Nessuna

Per l'appartamento (corpo A) l'ultima planimetria in atti ha prot. LU0017765 del 02/02/2005.

Dal confronto dello stato dei luoghi con l'ultima planimetria in atti l'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a fg 54 particella 1438 sub 8 Categoria A3.

La mappa catastale nel così detto formato "wegis", da un esame a vista, per quanto attiene al fabbricato di cui l'appartamento è parte parrebbe corrispondere allo stato dei luoghi, si sottolinea comunque come la CTU non abbia proceduto ad effettuare verifiche specifiche circa le linee di confine o il posizionamento in mappa del fabbricato. L'eventuale aggiornamento della posizione catastale degli immobili è posta a carico dell'aggiudicatario; di tali costi la scrivente ha tenuto conto nell'emissione del valore a base d'asta.

CONFORMITÀ URBANISTICA:

Vedi paragrafo conformità Edilizia

CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

*Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna**.*

*Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna**.*

*Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**.*

*Altre limitazioni d'uso: **Nessuna**.*

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:

Iscrizioni:

ISCRIZIONE NN 13996/3557 del 09/07/2005

ipoteca volontaria derivante da Mutuo fondiario del 05/07/2005 a firma di Notaio Canale Parola Daniella sede Viareggio Numero di repertorio 19515/7234, iscritta il 09/07/2005 a Lucca ai nn. 13996/3557, a favore di [...dato oscurato...] sede [...dato oscurato...] cf [...dato oscurato...] domicilio Ipotecario eletto [...dato

Tribunale di Lucca

Avviso di vendita Esecuzione Immobiliare RGE 161/2024

Pagina 23

oscurato...], [...dato oscurato...] contro [...dato oscurato...] sede [...dato oscurato...] Cf [...dato oscurato...].

Importo totale ipoteca: € 2.000.000.

Importo capitale: € 1.000.000.

Durata ipoteca: 10 anni.

La formalità grava solo su parte dei beni immobili pignorati costituenti il lotto 2, e più precisamente particelle 1439 natura C3, 1516 natura C6, 1438 sub 8 natura A3, oltre altre particelle pignorate non oggetto del presente lotto.

ISCRIZIONE NN 2570/295 del 20/02/2012

ipoteca giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo del 17/02/2012 a firma di Tribunale di Lucca, Numero di repertorio 245, a favore di [...dato oscurato...] sede [...dato oscurato...] Cf [...dato oscurato...] Domicilio ipotecario eletto [...dato oscurato...] c/o [...dato oscurato...], contro [...dato oscurato...] Sede [...dato oscurato...] Cf [...dato oscurato...], [...dato oscurato...] Nato [...dato oscurato...] a [...dato oscurato...] Cf [...dato oscurato...].

Importo ipoteca: 400.000.

Importo capitale: 966.289,70.

La formalità è riferita a tutti i beni immobili pignorati in particolare nel presente lotto 2: Foglio 54 del Comune di Massarosa, particella 1438 subalterno 8 natura A3, particella 1516 natura C3; particella 1439 natura C3; particella 333 subalterno 1 natura C6, particella 337 subalterno 7 natura F1; particella 1486 natura F1, particella 1084 natura T; particella 307 natura T; particella 1488 natura T; particella 1489 natura T; particella 1490 natura T; particella 1491 natura T; particella 1492 natura T; particella 1493 natura T; particella 1494 natura T; particella 1495 natura T; particella 1496 natura T; particella 1497 natura T; particella 1498 natura T; particella 1499 natura T; particella 1500 natura T; particella 1501 natura T; particella 1502 natura T; particella 1503 natura T; particella 1504 natura T; particella 1505 natura T; particella 1506 natura T; particella 1507 natura T; particella 1508 natura T; particella 1510 natura T; particella 1512 natura T; e altre particelle pignorate non oggetto del presente lotto.

Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Pignoramento

TRASCRIZIONE NN 16610/12601 del 07/10/2024

Pignoramento derivante da verbale di pignoramento immobili del 06/09/2024 a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Lucca, N di repertorio 3957 a favore di [...dato oscurato...] sede [...dato oscurato...] Cf [...dato oscurato...], contro [...dato oscurato...] Sede [...dato oscurato...] Cf [...dato oscurato...]

La formalità è riferita a tutti i beni immobili pignorati in particolare nel presente lotto 2: Foglio 54 del Comune di Massarosa, particella 1438 subalterno 8 natura A3, particella 1516 natura C3; particella 1439 natura C3; particella 333 subalterno 1 natura C6, particella 337 subalterno 7 natura F1; particella 1486 natura F1,

Tribunale di Lucca

Avviso di vendita Esecuzione Immobiliare RGE 161/2024

Pagina 24

particella 1084 natura T; particella 307 natura T; particella 1488 natura T; particella 1489 natura T; particella 1490 natura T; particella 1491 natura T; particella 1492 natura T; particella 1493 natura T; particella 1494 natura T; particella 1495 natura T; particella 1496 natura T; particella 1497 natura T; particella 1498 natura T; particella 1499 natura T; particella 1500 natura T; particella 1501 natura T; particella 1502 natura T; particella 1503 natura T; particella 1504 natura T; particella 1505 natura T; particella 1506 natura T; particella 1507 natura T; particella 1508 natura T; particella 1510 natura T; particella 1512 natura T; e altre particelle pignorate non oggetto del presente lotto.

Altre trascrizioni: Nessuna.

Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: €. 0,00

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

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

Altre informazioni e chiarimenti:

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.

Per maggiori informazioni e dettagli si rinvia alla perizia del CTU.

Tribunale di Lucca

Avviso di vendita Esecuzione Immobiliare RGE 161/2024

Pagina 25

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

Il bene individuato quale **LOTTO N. 2** sarà posto in vendita al

PREZZO BASE DEL LOTTO N. 2 (composto da Cespite A, cespite B e cespite C)

€ 292.157,02 (duecentonovantaduemilacentocinquantesette/02). 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: € 219.117,77 (duecentodiciannovemilacentodiciassette/77)

Per maggiori informazioni e dettagli relativi a tutti i lotti si rinvia alla perizia del CTU.

*** **

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 ai **lotti n. 1 e n. 2** saranno effettuate dal professionista delegato il quale all'uopo:

FISSA

la vendita il **giorno 13 maggio 2026 alle ore 10.00** presso gli Uffici dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Lucca (I.V.G.) – So.Fi.R. S.r.l., Viale San Concordio, 996/B con le modalità della vendita senza incanto con gara sincrona mista.

DETERMINA

le seguenti modalità di:

VENDITA (COMUNE A TUTTI I LOTTI)

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 12 maggio 2026.**

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

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE:

A) Le offerte di acquisto cartacee, sulle quali dovrà essere applicata marca da bollo da € 16,00, dovranno essere presentate, in busta chiusa, presso lo studio del professionista delegato alla vendita Dott. Mirko Pardini, in Via Guidiccioni, 188 - 55100 - LUCCA (LU) **entro e non oltre le ore 12.00 del 12/05/2026.**

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

- l'indicazione del prezzo, che a pena di inefficacia non potrà essere inferiore al prezzo base indicato nel presente avviso, ridotto in misura non superiore ad 1/4 (un quarto);

Tribunale di Lucca

Avviso di vendita Esecuzione Immobiliare RGE 161/2024

Pagina 26

- l'indicazione del tempo e modo di pagamento ed ogni elemento utile alla valutazione dell'offerta;

- le generalità complete dell'offerente: cognome, nome, luogo e data di nascita, domicilio, codice fiscale/partita IVA, recapito telefonico, (N.B.: non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta), copia di valido documento d'identità, dichiarazione di stato civile e, in caso di comunione legale dei beni, anche le generalità del coniuge o dell'unito civile;

- qualora l'offerente sia:

i) persona fisica non avente capacità o piena capacità di agire (es.: minore, interdetto, inabilitato, persona sottoposta ad amministrazione di sostegno, etc.) l'offerta dovrà essere sottoscritta da chi ne esercita la rappresentanza legale (es.: genitori, tutore, amministratore di sostegno, etc.), e dovrà essere allegata una copia autentica cartacea del provvedimento giudiziale di autorizzazione all'acquisto;

ii) persona giuridica, oltre all'indicazione delle generalità del legale rappresentante, corredata da copia del documento d'identità di questi, dovrà indicare i dati della società rappresentata, fornire prova della propria legittimazione ad agire in nome e per conto della società medesima, allegando all'offerta una certificazione camerale autentica aggiornata, non antecedente di giorni 10 (dieci) la data di sottoscrizione dell'offerta; qualora, la documentazione esibita non sia sufficiente a dimostrare i poteri di legittimazione dovranno essere esibiti, in formato cartaceo, delibera del consiglio di amministrazione e/o dell'assemblea dei soci;

- i dati identificativi del bene (**deve essere indicato anche il numero di lotto per il quale viene presentata l'offerta**) per il quale l'offerta è proposta;

- il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari che non potrà essere superiore al termine massimo di giorni 120 giorni dalla data di aggiudicazione;

- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima e del presente avviso di vendita, documenti visionabili anche sui siti internet: www.astalegale.net, www.portaleaste.com, www.asteimmobili.it, www.astagiudiziaria.com, www.ivglucca.com, www.astegiudiziarie.it, nonché sul Portale delle Vendite Pubbliche (<https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>) istituito con D.L. n. 83/2015.

L'offerta dovrà contenere un **deposito per cauzione** pari almeno al **10% della somma offerta**, deposito da effettuarsi mediante assegno circolare intestato alla **BPER Banca s.p.a.**, con l'avvertimento che detta cauzione sarà trattenuta e acquisita alla procedura in caso di decadenza dell'aggiudicatario per mancato versamento del saldo prezzo nei termini e con le modalità previste ovvero nel caso di omessa dichiarazione ex art. 585 comma 4 c.p.c. e 587 c.p.c.

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

Tribunale di Lucca

Avviso di vendita Esecuzione Immobiliare RGE 161/2024

Pagina 27

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 12/05/2026, previa compilazione del modulo web "Offerta Telematica" fornito dal Ministero della Giustizia, accessibile dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del gestore della vendita telematica 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

Tribunale di Lucca

Avviso di vendita Esecuzione Immobiliare RGE 161/2024

Pagina 28

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

All'offerta dovranno essere allegati:

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

Tribunale di Lucca

Avviso di vendita Esecuzione Immobiliare RGE 161/2024

Pagina 29

copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

b) l'offerente e il presentatore non coincidono, l'offerente è munito di firma digitale ma non possiede una

Tribunale di Lucca

Avviso di vendita Esecuzione Immobiliare RGE 161/2024

Pagina 30

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 "E/I 161/24 TRIB LU" (IBAN: **IT38G0538713702000004681564**) presso Banca BPER 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 (**entro le ore 12,00 del 12/05/2026**), 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;**

Tribunale di Lucca

Avviso di vendita Esecuzione Immobiliare RGE 161/2024

Pagina 31

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

MODALITÀ DI SVOLGIMENTO DELLA GARA

Il Dott. Mirko Pardini, professionista delegato alle vendite, effettuerà l'esame delle offerte e la gara tra gli offerenti presso gli Uffici dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Lucca (I.V.G.) – So.Fi.R. S.r.l., Viale San Concordio, 996/B il **giorno 13/05/2026 alle ore 10:00**.

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.](http://Astalegale.net). Almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita il gestore della vendita telematica invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta un invito a connettersi al proprio portale con l'indicazione delle credenziali per accesso. L'offerente è tenuto a connettersi alla vendita, altrimenti, ricorrendone i presupposti, il bene gli sarà comunque aggiudicato. Le buste presentate con modalità telematica saranno aperte attraverso il portale e rese note agli offerenti presenti dinnanzi al delegato.

In caso di offerta unica

Qualora in uno qualsiasi degli esperimenti di vendita sia stata proposta un'unica offerta pari o superiore al prezzo base, essa è senz'altro accolta.

Nel corso del primo esperimento di vendita se l'unica offerta sia inferiore (nei limiti di un quarto) al prezzo base, si opera come segue:

- qualora specifiche circostanze consentano di ritenere che, in tal caso, ricorra una seria possibilità di aggiudicare l'immobile a prezzo superiore, il professionista delegato dispone, anche in presenza di istanze di assegnazione, che si proceda ad un ulteriore tentativo di vendita alle stesse condizioni (e, dunque,

Tribunale di Lucca

Avviso di vendita Esecuzione Immobiliare RGE 161/2024

Pagina 32

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 previsto per il lotto per cui si partecipa..

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

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

È 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

Tribunale di Lucca

Avviso di vendita Esecuzione Immobiliare RGE 161/2024

Pagina 33

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).

Entro lo stesso termine l'aggiudicatario dovrà rendere, a pena di decadenza, la dichiarazione ex art. 585 comma 4 c.p.c., anche attraverso la modulistica presente sul sito Internet del Tribunale.

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, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle agevolazioni fiscali previste dalla legge (prima casa etc.), ove ne faccia espressa richiesta mediante dichiarazione da effettuarsi presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari del Tribunale di Lucca.

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

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

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

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

INFORMAZIONI ULTERIORI

Tribunale di Lucca

Avviso di vendita Esecuzione Immobiliare RGE 161/2024

Pagina 34

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

Ulteriori informazioni potranno essere richieste presso

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>,

richieste via e-mail all'indirizzo mirkopardini.commercialista@gmail.com oppure nei trenta giorni che precedono la vendita presso lo Studio del professionista delegato, previa richiesta telefonica al n. 0583/418661 nei giorni di lunedì e mercoledì dalle ore 15,30 alle 18,30.

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.

Lucca, lì 06 marzo 2026

Il delegato

Dott. Mirko Pardini

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Tribunale di Lucca

Avviso di vendita Esecuzione Immobiliare RGE 161/2024

Pagina 35

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ASTE
GIUDIZIARIE®