

**AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO**

L'**avv. Michele Giorgetti**, con studio in Lucca, Viale Nieri n. 60, quale Commissario Liquidatore della Soc. Coop. Edilizia Fallimento Luciano Gabrielli, tale nominato dal Ministero delle Imprese e del Made in Italy (già Ministero dello Sviluppo Economico) con decreto n. 340 del 18.10.2021; visto il provvedimento in data 11.5.2026, con il quale il Ministero delle Imprese e del Made in Italy ha autorizzato l'esponente Commissario ad indire il secondo tentativo di vendita senza incanto del bene immobile di cui al proseguo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in relazione alla situazione edilizia ed urbanistica, meglio descritta nella perizia estimativa del 9.2.2023, redatta dal Geom. Luca Dini, ed asseverata in data 3.3.2023 con verbale ai rogiti Notaio Luca Nannini di Lucca, Repertorio n. 67927, alla quale si rinvia per ogni ulteriore riferimento cognitivo.

Eventuali ulteriori informazioni si potranno ottenere contattando il Commissario avv. Michele Giorgetti, telefono 0583/316928 - mail: avv.giorgetti@gmail.com

Per effettuare la richiesta di visita dell'immobile, essa deve essere inoltrata attraverso il portale delle vendite pubbliche (<https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>), mediante il quale è possibile concordare l'accesso allo stesso o, in alternativa, mediante invio di richiesta al Commissario Liquidatore;

**FISSA  
LA VENDITA SENZA INCANTO**

del seguente bene:

**LOTTO 2****Descrizione del bene**

Diritti dell'intera piena proprietà su unità immobiliare ad uso civile abitazione, in Comune di Massarosa, frazione Quiesa, Via del Molinaccio snc, in corso di costruzione, elevata ad un sol piano fuori terra oltre a piano seminterrato e sottotetto, facente parte di un più ampio complesso immobiliare formato da tre unità immobiliari, ed esattamente l'unità posta sul fronte strada, lato della via del Molinaccio, corredata da resede esclusiva su due lati. Si compone di: Piano Seminterrato, tre vani e scala di accesso al piano terra; Piano Terra, tre vani e vano scala di accesso al piano sottotetto ed al piano interrato; Piano sottotetto, tre vani e vano scala di accesso al piano terra. È corredata inoltre da tutti i diritti su tutte le parti e servizi che, ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile sono di ragione condominiale.

**Confini**

L'immobile in oggetto confina con la via del Molinaccio, con il mappale 1715 sub 1, con il mappale 1715 sub 2 e con il mappale 956 e comunque salvo altri e più recenti o come meglio in fatto.

**Referenze catastali**

Il bene sopra descritto è censito all'Agenzia del Territorio della Provincia di Lucca, Catasto Fabbricati del Comune di Massarosa, nel foglio 54, al giusto conto, dal mappale 1715 sub 3, in corso di costruzione a seguito della denuncia di variazione per unità afferenti edificate su area urbana n. 110014.1/2013 del 9 luglio 2013 protocollo LU0162437.

Ai soli fini della storia catastale si precisa che il mappale 1715 del foglio 54 deriva dal mappale 1009 del foglio 54 per frazionamento del 22/05/1981 in atti dal 14/11/1985 n. 641581 e successivo tipo mappale del 03/03/1998 T.M. 2289/86 n. 15.1/1998.

**Provenienza**

Il bene come sopra descritto è pervenuto alla società cooperativa Edilizia Fallimento Luciano Gabrielli per atto di compravendita ai rogiti del notaio Raspini Gaetano del 03/04/2014 repertorio

n. 141.472, trascritto a Lucca in data 11/04/2014 al n. 3437 di registro particolare, dalla Impresa Individuale Gabrielli Luciano (curatore fallimentare). Alla Impresa Individuale Gabrielli Luciano, la piena proprietà, per atto di compravendita ai rogiti del notaio Raspini Gaetano del 10/05/2006 repertorio n. 132.231, trascritto a Lucca in data 16/05/2006 al n. 6211 di registro particolare, dai sigg.ri xxx e xxx. Ai sigg.ri xxx, la piena proprietà (mappale 1009), per atto di compravendita ai rogiti del notaio Galafate Orlandi Giuseppe del 25/06/1981 repertorio n. 44938, trascritto a Lucca in data 01/07/1981 al n. 5532 di registro particolare, dai sigg.ri xxx.

#### **Precedenti proprietari**

Nessuna informazione aggiuntiva.

#### **Possesso**

L'unità immobiliare risulta libera. In ogni caso, per ogni informazione circa lo stato del bene, si invita a prendere contatto con il Commissario liquidatore, 0583.316928.

#### **Situazione Edilizia e Urbanistica**

##### Pratiche edilizie

L'intero complesso immobiliare di cui fa parte l'unità edilizia in oggetto è stato realizzato in esecuzione al Permesso di Costruire n. 96 rilasciato dal Comune di Massarosa in data 28/12/2005 avente per oggetto l'ampliamento, ristrutturazione e cambio di destinazione del preesistente immobile, con creazione di n. 3 unità immobiliari. Il preesistente fabbricato era stato realizzato in esecuzione della Concessione Edilizia n. 130 del 02/05/1984 e successive varianti n. 300 del 08/11/1984 e n. 67 del 19/03/1986, con relativa agibilità n. 29 del 22/08/1986. Per le difformità riscontrate rispetto ai suddetti provvedimenti, in data 23 febbraio 1995 è stato richiesto il condono edilizio al protocollo 3558, a seguito della quale il comune di Massarosa ha rilasciato la concessione edilizia in sanatoria n° 182 del 14 dicembre 1999. Ad oggi l'unità immobiliare in oggetto non è ultimata e non è stata quindi presentata né la dichiarazione di fine lavori né l'attestazione di agibilità.

Il prezzo base d'asta per il "Lotto 2" sopra descritto, è fissato nella misura di Euro 60.000,00 (sessantamila/00), oltre imposte di legge, così come disposto nel provvedimento del Ministero delle Imprese e del Made in Italy del 11.5.2026.

In caso di gara tra più offerenti, l'offerta minima in aumento o rialzo minimo non potrà essere inferiore al 5% (cinque per cento) del prezzo base d'asta, e quindi non potrà essere inferiore ad Euro 3.000,00 (tremila/00).

#### **FISSA**

per la deliberazione sull'offerta di acquisto e per l'eventuale gara tra più offerenti, **il giorno 4 settembre 2026, con inizio alle ore 09.00, presso lo studio del Commissario Liquidatore avv. Michele Giorgetti, sito in Lucca, Viale Idelfonso Nieri n. 60.** Le offerte segrete a norma dell'art. 571 del c.p.c. dovranno essere presentate in busta chiusa non recante alcuna scritta esterna, **previo appuntamento**, presso lo **studio dell'avv. Michele Giorgetti, sito in Lucca, Viale Idelfonso Nieri n. 60, entro il termine delle ore 12:00 del giorno 3 settembre 2026.**

#### **DETERMINA**

le seguenti modalità di presentazione delle offerte per la vendita senza incanto.

- 1) Dette offerte, corredate da marca da bollo da Euro 16,00 (sedici/00), dovranno essere presentate, previo appuntamento, entro il termine suddetto presso lo studio dell'avv. Michele Giorgetti, sito in Lucca, Viale Idelfonso Nieri n. 60, e dovranno contenere:
  - le generalità complete dell'offerente, codice fiscale, copia di valido documento d'identità (in caso di pluralità di persone offerenti, andranno inserite altrettante fotocopie), recapito telefonico ed indirizzo di posta elettronica. Fotocopia del permesso

di soggiorno per i cittadini stranieri. Nel caso di più soggetti, essi potranno predisporre una sola offerta d'acquisto, completa dei dati di tutti gli offerenti, e da essi sottoscritta. Qualora l'offerente sia coniugato in regime di comunione legale, dovranno essere indicati anche il nome, il cognome, il luogo e la data di nascita, il codice fiscale del coniuge. Qualora l'offerente sia un minore, e/o un interdetto, e/o un inabilitato, e/o un amministrato, l'offerta dovrà essere sottoscritta da chi ne esercita la potestà, la tutela, la curatela o l'amministrazione, e dovrà essere allegata una copia autentica del provvedimento giudiziale di autorizzazione all'acquisto. In caso di partecipazione tramite procuratore speciale dovrà essere allegato l'originale o la copia autentica della procura speciale rilasciata ad avvocato. Qualora l'offerente sia una persona giuridica, oltre all'indicazione delle generalità del legale rappresentante, corredata da copia del documento d'identità di questi, dovrà indicare i dati della società rappresentata nonché fornire prova della propria legittimazione ad agire in nome e per conto della società medesima, allegando all'offerta una certificazione camerale aggiornata ed eventuali ulteriori documenti comprovanti la legittimazione ad agire del legale rappresentante (qualora non risultante dalla visura camerale);

- i dati identificativi del bene immobile, per il quale l'offerta è proposta, oppure, in alternativa, il numero identificativo della procedura di liquidazione coatta amministrativa e l'indicazione del lotto, per il quale l'offerta è proposta;
- l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al prezzo base d'asta indicato nel presente avviso di vendita, a pena di esclusione, le modalità ed il termine di versamento, salvo quantoprevisto al successivo punto n. 5);
- l'espressa dichiarazione, di aver preso visione della perizia di stima, della documentazione catastale concernente l'unità immobiliare, posta in vendita col presente avviso, e del provvedimento del Ministero delle Imprese e del Made in Italy del 11.5.2026.
- l'espressa dichiarazione, di essere edotto delle condizioni di fatto e di diritto dell'unità immobiliare, posta in vendita col presente avviso, e del fatto che il lotto viene venduto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, dichiarando di conoscerlo ed accettarlo, ritenendo il bene idoneo all'uso che se ne intende fare, e con conseguente espresso esonero della Procedura da ogni responsabilità per eventuali vizi o difetti e difformità.

2) All'offerta di acquisto dovranno essere allegati:

- una fotocopia del documento di identità in corso di validità ed una fotocopia del tesserino del codice fiscale dell'offerente, se persona fisica, oppure una fotocopia del documento di identità e del tesserino del codice fiscale del legale rappresentante, nonché, nel caso in cui l'offerta sia presentata in nome e per conto di una persona giuridica, un certificato od una visura del Registro delle Imprese non anteriore a tre mesi, da cui risultino i poteri, oppure la procura o l'atto di nomina, che ne giustifichi i poteri, nonché
- un assegno circolare non trasferibile, intestato a "SOC COOP ED FALL LUCIANO GABRIELLI IN LIQ COATTA AMMVA", per un importo pari ad almeno il 10% (dieci per cento) del prezzo offerto, a titolo di deposito cauzionale infruttifero che, in caso di aggiudicazione, verrà computato in conto prezzo, e che, in caso di aggiudicazione e di eventuale successivo rifiuto dell'acquisto, sarà trattenuto dalla procedura, salvo il risarcimento dell'eventuale maggior danno, nonché
- un assegno circolare non trasferibile, intestato a "SOC COOP ED FALL LUCIANO GABRIELLI IN LIQ COATTA AMMVA", per un importo pari ad almeno il 5% (cinque per

cento) del prezzo offerto, a titolo di acconto per le spese, i diritti di gara e gli oneri di trasferimento posti integralmente a carico dell'aggiudicatario. Il predetto importo, infruttifero, sarà restituito ai soggetti non aggiudicatari.

3) L'offerta presentata è irrevocabile, con le eccezioni previste dall'art. 571 del c.p.c..

L'offerente è tenuto a presentarsi presso lo studio del Commissario Liquidatore avv. Michele Giorgetti, nel giorno e nell'ora, fissate con il presente avviso per la vendita senza incanto, anche al fine di partecipare all'eventuale gara tra gli offerenti. In caso di mancata presentazione dell'offerente nel giorno e nell'ora sopra indicati e sempreché la sua offerta sia valida e sia l'unica oppure la migliore, il bene potrà comunque essere aggiudicato in via definitiva all'offerente non presente.

Nel caso in cui risultino presentate due o più migliori offerte di pari importo, si darà luogo, prendendo come base d'asta l'importo di queste migliori offerte, ad una gara al rialzo, con rialzo minimo non inferiore al 5% (cinque per cento) del prezzo base d'asta del lotto (Euro 3.000,00), e con aggiudicazione definitiva al migliore offerente.

4) Le buste saranno aperte alla presenza degli offerenti nel giorno e nell'ora, fissate col presente avviso di vendita senza incanto.

Nel caso in cui risulti presentata un'unica valida offerta di acquisto per un importo pari oppure superiore al prezzo, posto a base d'asta, si procederà ad aggiudicazione definitiva all'unico offerente anche non presente.

Nel caso in cui risultino presentate più offerte valide di importo pari oppure superiore al prezzo, posto a base d'asta, si procederà ad aggiudicazione definitiva al migliore offerente, ossia a colui, che avrà presentato l'offerta di importo maggiore.

Qualora risulti, che siano state presentate due o più valide offerte di acquisto di maggiore importo rispetto a tutte le altre, ma di pari importo tra loro, si procederà ad una gara tra tutti gli offerenti, partendo dall'importo più alto offerto, con rialzo minimo non inferiore al 5% (cinque per cento) del prezzo base d'asta, e quindi non inferiore ad Euro 3.000,00, e con aggiudicazione definitiva dell'immobile al miglior offerente.

Qualora nessuno degli offerenti intenda partecipare alla gara al rialzo, i beni immobili oggetto di vendita, saranno definitivamente aggiudicati al miglior offerente, che sarà individuato secondo i criteri, previsti dall'articolo 573, comma 3, del codice di procedura civile, in quanto compatibili con quanto sopra previsto, per cui:

- tra le due o più offerte di maggiore importo rispetto a tutte le altre, ma di pari importo tra loro, sarà preferita l'offerta, alla quale si accompagni la prestazione della cauzione di maggior importo indipendentemente dal termine indicato per il versamento del saldo prezzo;
- a parità anche di ammontare della cauzione, sarà preferita l'offerta, che indichi il minor termine per il pagamento del saldo prezzo;
- a parità di tutte le precedenti condizioni, sarà preferita l'offerta, pervenuta per prima in ordine di tempo.

5) Il saldo del prezzo di aggiudicazione, dedotta la cauzione già versata all'atto della presentazione dell'offerta di acquisto, ed il versamento degli oneri connessi al trasferimento, dedotto l'acconto per le spese ed i diritti di gara già versati all'atto della presentazione dell'offerta di acquisto, dovranno essere corrisposti entro il termine massimo di 60 (sessanta) giorni dall'aggiudicazione definitiva oppure entro l'eventuale diverso minor termine, eventualmente proposto dall'offerente nell'offerta di acquisto, e, in ogni caso, contestualmente alla sottoscrizione dell'atto pubblico di trasferimento.

Il versamento del saldo prezzo e degli oneri connessi al trasferimento, dovrà essere effettuato con

uno o più assegni circolari non trasferibili, intestati alla procedura e depositati presso lo studio del Commissario Liquidatore avv. Michele Giorgetti incaricato.

Il mancato versamento, entro il termine di cui sopra, del saldo prezzo e degli oneri connessi al trasferimento comporterà per l'aggiudicatario la perdita della cauzione versata e del diritto all'acquisto con conseguente automatica decadenza di ogni effetto dell'aggiudicazione.

Il trasferimento del diritto reale immobiliare, posto in vendita col presente avviso, avverrà con atto di compravendita ai rogiti di Notaio individuato dall'aggiudicatario nel Distretto Notarile di Lucca, da stipularsi presso il suo studio, entro 60 (sessanta) giorni dall'aggiudicazione definitiva. L'aggiudicatario è tenuto a comunicare al Commissario Liquidatore, entro giorni 15 (quindici) dall'aggiudicazione, il nominato dell'individuato Notaio.

- 6) Alla vendita senza incanto non è applicabile l'articolo 584 del codice di procedura civile ed alla presente vendita, che avviene nell'ambito della sopra specificata procedura di liquidazione coatta amministrativa, non sono neppure applicabili le disposizioni, contenute nell'articolo 572 del codice di procedura civile e nel comma 1 dell'articolo 573 del codice di procedura civile.

#### **Condizioni di vendita**

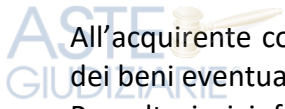
Si precisa che la presente vendita avviene, in ogni caso, nello stato di fatto e di diritto in cui i beni immobili si trovano con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, comprese anche quelle eventualmente non espressamente menzionate nel presente avviso di vendita, e come meglio descritto nella perizia di stima redatta dal Geom. Luca Dini del 9.2.2023, ed asseverata in data 3.3.2023 con verbale a rogito Notaio Luca Nannini di Lucca, Repertorio n. 67927.

La vendita è a corpo e non a misura: pertanto, eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La presente vendita forzata, secondo quanto prevede l'articolo 2922 del codice civile, non è soggetta alla garanzia per vizi o per mancanza di qualità della cosa venduta, di cui agli articoli 1490 e seguenti del codice civile, né può essere impugnata per causa di lesione. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, o la mancanza di qualità o la difformità della cosa venduta, nonché la presenza di oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso a dell'anno precedente non pagate dal debitore - per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

Per le notizie relative alla regolarità urbanistica dell'unità immobiliare, oggetto di vendita, si fa rinvio al contenuto della perizia di stima sopra citata. La partecipazione alla vendita implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nella suddetta relazione peritale e nei suoi allegati.

Per gli immobili, che eventualmente siano stati realizzati in violazione della normativa urbanistica edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della Legge n. 47 del 28 febbraio 1985, come integrata e modificata dall'art. 46 del d.P.R. n. 380 del 6 giugno 2001, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 (centoventi) giorni dall'atto di trasferimento.

Ogni onere fiscale, derivante dalla vendita, sarà a carico dell'aggiudicatario. La cancellazione delle formalità ipotecarie pregiudizievoli sarà effettuata, successivamente al perfezionamento della vendita, ai sensi dell'articolo 5 della Legge n. 400 del 17 luglio 1975 e successive modifiche ed integrazioni. Per tutto quanto qui non previsto, si applicano le vigenti norme di legge.



All'acquirente competeranno altresì tutti gli oneri e le spese relative all'asporto e trasferimento dei beni eventualmente presenti all'interno del bene.

Per ulteriori informazioni si rimanda alla perizia e ai documenti in atti, redatta dal tecnico incaricato, e consultabile sui siti internet: [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), nonché sul Portale delle Vendite Pubbliche (<https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>).

Ogni ulteriore informazione potrà essere acquisita, previo appuntamento, presso:

- Commissario Liquidatore, avv. Michele Giorgetti, Viale Idelfonso Nieri n. 60, Lucca, telefono: 0583.316928, *e-mail*: [avv.giorgetti@gmail.com](mailto:avv.giorgetti@gmail.com)

Lucca, 2 giugno 2026

Il commissario liquidatore avv. Michele Giorgetti

