

TRIBUNALE DI LUCCA

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

NELLA PROCEDURA FALLIMENTARE N. 28/2020

Il Curatore Dott.ssa Chiara Brizzi con studio in Lucca Via Mazzini n° 70, in esecuzione degli atti conformi al supplemento del programma di liquidazione di cui all'art.104 ter L.F., approvato dal G.D. Dott. Carmine Capozzi in data 13.09.2024,

AVVISA

che il giorno 28.05.2026 alle ore 11:00, presso la sede dell'I.V.G. (Istituto Vendite Giudiziarie) sita in Lucca, Viale San Concordio, 996/B, si procederà alla

VENDITA SENZA INCANTO SINCRONA MISTA

(Termine ultimo per il deposito delle offerte: 27.05.2026 ore 12.00 presso lo studio del curatore Dott.ssa Chiara Brizzi, sito a Lucca, via Mazzini n. 70)

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

Lotto Uno

Descrizione del bene

I diritti pari ad 1/6 (un sesto) della piena proprietà su un'unità immobiliare per civile abitazione corredata da manufatti accessori e terreno pertinenziale poco distanti, ubicata in Comune di Camaiore (LU), frazione Vado, Via Nardi n° 3. L'unità immobiliare, elevata a due piani fuori terra, in linea con altre, si compone al piano terra di soggiorno (attualmente adibito a camera) e cucina-pranzo con scale di collegamento al piano primo

a sua volta composto da due camere oltre al servizio igienico in appendice esterna sul lato nord.

Corredata da resede esclusiva sul lato nord.

Corredata altresì da vari manufatti accessori con relativo terreno pertinenziale, adibiti a magazzino e ripostiglio oltre ad un deposito per l'acqua, tutti ad un unico piano fuori terra, situati poco distanti dall'abitazione verso nord.

L'abitazione e i manufatti accessori risultano ricevere accesso, lasciata la Via Mezzo, transitando su Via Nardi per poi proseguire su un passo comune in Catasto di Camaiore (LU) identificato dal mappale 168 del foglio 15. L'abitazione e i manufatti accessori versano in precarie condizioni di uso e conservazione e risultano bisognevoli di opere di manutenzione generalizzate alle strutture, alle finiture e agli impianti, questi ove presenti.

Descrizione catastale

L'unità immobiliare risulta censita al Catasto Fabbricati di Camaiore (Lucca):

- Foglio 15, mappale 169, Zona Censuaria 1, Categoria A/4, Classe 5, Consistenza vani 5,0, Superficie catastale totale 86 mq, Totale escluse aree scoperte 83 mq, Rendita Catastale Euro 239,64, dati censuari attribuiti con la variazione per "frazionamento per trasferimento diritti - ampliamento" dell'8 giugno 1990, n. 2941.1/1990, protocollo n. 225905, mediante la quale è stata soppressa l'unità identificata nel foglio 15, dai mappali 163 e 169, graffati.

I manufatti accessori con relativa resede posti poco distanti dall'abitazione risultano censiti al Catasto Fabbricati di Camaiore (Lucca):

- Foglio 15, mappale 163, Zona Censuaria 1, Categoria C/2, Classe 5, Consistenza 33 mq, Superficie catastale totale 47 mq, Rendita Catastale Euro 54,54, dati censuari attribuiti con la variazione per "frazionamento per trasferimento diritti - ampliamento" dell'8 giugno 1990, n. 2941.1/1990, protocollo n. 225905, mediante

la quale è stata soppressa l'unità identificata nel foglio 15, dai mappali 163 e 169, graffiati.

Al Catasto Terreni, il mappale 163 del foglio 15 di Camaiore (LU), ente urbano di mq. 121, deriva dall'unione dei mappali 163 e 164 avvenuta in forza di Variazione n. 12139.1/2002 del 26 novembre 2002 Pratica n. 44555.

Confini

L'abitazione confina con Via Nardi, mappali 181, 161 e 168 del foglio 15 di Camaiore, il tutto come risulta dagli atti catastali salvo altri e più recenti confini. I manufatti accessori con relativa resede posti poco distanti dall'abitazione confinano complessivamente con mappali 168, 185, 3.834 e 161 del foglio 15 di Camaiore, il tutto come risulta dagli atti catastali salvo altri e più recenti confini.

Provenienza

I diritti pari ad 1/6 (un sesto) della piena proprietà sugli immobili in questione sono pervenuti al debitore in forza dell'apertura della successione del padre, dichiarazione di successione presentata all'Ufficio del Registro di Viareggio (LU) il 25 settembre 2007 al n. 56, volume 711, trascritta a Lucca il 9 novembre 2007 al n° 13.479 di registro particolare.

Si invitano gli interessati a prendere visione della perizia per le informazioni necessarie ai fini della continuità delle trascrizioni nel ventennio.

Esame delle planimetrie catastali e note sul catasto

Da quanto è stato possibile rilevare, si è riscontrato che le planimetrie degli immobili depositate agli atti dell'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Lucca Ufficio Provinciale - Territorio, Servizi Catastali, corrispondono sostanzialmente con lo stato rilevato. La mappa catastale, nel cosiddetto formato "wegis", da un esame a vista, limitatamente alla porzione esaminata, parrebbe corrispondere allo stato dei luoghi sottolineando comunque come il perito non abbia proceduto ad effettuare verifiche specifiche circa le linee di confine o il posizionamento in mappa dei fabbricati.

Situazione urbanistica e regolarità edilizia

Circa l'abitazione, le indagini e i documenti consultati dal perito, hanno fatto emergere la sua preesistenza alla data del 1° settembre 1967; è presente infatti agli atti del catasto un accertamento catastale dell'unità immobiliare portante la data del 28 dicembre 1939. Circa i manufatti accessori posti poco distante dall'abitazione, le indagini esperite hanno permesso di determinare in modo altrettanto certo la loro preesistenza alla suddetta data del 1° settembre 1967 risultando i medesimi rappresentati, nella loro consistenza originaria, già sulle mappe d'impianto del Nuovo Catasto Terreni di Camaiore. Al riguardo si riferisce che in allegato alla Pratica Edilizia rubricata dal Comune di Camaiore al n° 889 nell'anno 2003 e inerente una richiesta di autorizzazione edilizia formulata dal XXXXXXXXXXXXXXX per il rifacimento del manto di copertura dei suddetti manufatti, richiesta poi non sfociata nella relativa autorizzazione, è presente una dichiarazione resa dal richiedente del seguente letterale tenore: "Dichiara che il fabbricato non è stato oggetto di sanatoria edilizia in quanto da sempre esistente (ante 1942)". In ultimo, comunque, nell'atto ai rogiti del Notaio Adriana Iantaffi del 1° agosto 1990, repertorio n° 17.849, trascritto a Lucca il 7 agosto 1990 al n° 8.287 di registro particolare, mediante il quale i XXXXXXXXXXXXXXX ebbero ad acquistare il compendio esaminato, la parte venditrice XXXXXXXXXXXXXXX così dichiarava: ". . . che l'immobile è stato costruito in epoca di gran lunga anteriore al 1° settembre 1967 e successivamente non ha subito interventi edilizi . . .". Nel vigente Piano Operativo Comunale i fabbricati e le aree a corredo risultano classificati in area "Art. 21. Centri e agglomerati di antica formazione del territorio urbanizzato (A3)" ed in particolare negli "insediamenti classificati di interesse ambientale (2)" normati dal comma 5.

Giudizio di conformità

Con riferimento all'abitazione, raffrontando lo stato dei luoghi con l'unico documento che la raffigura ossia la planimetria depositata agli atti del catasto, il perito non segnala difformità degne di nota. Si porta l'attenzione sul fatto che nelle mappe di impianto del

Catasto Terreni del foglio 15 di Camaiore, il mappale 169 non riporta sul lato nord l'ampliamento del servizio igienico; la scheda di classamento dell'unità immobiliare del 12 gennaio 1943 descrive però la stessa come composta da una latrina come accessorio diretto. L'unità risulta infatti rappresentata correttamente sulla mappa wegis e sulla planimetria catastale depositata l'8 giugno 1990 al n. 2941. Dal sopralluogo effettuato all'immobile, a giudicare dai materiali e dalle finiture riscontrate, parrebbe che in un'epoca non nota, la stessa sia stata oggetto di opere di manutenzione generalizzate. Nessun provvedimento inerente la realizzazione della recinzione e la pavimentazione della resede, è stato rintracciato. Con riferimento ai manufatti accessori, raffrontando lo stato dei luoghi con l'unico documento che la raffigura ossia la planimetria depositata agli atti del catasto, non si segnalano difformità degne di nota.

Al riguardo è però opportuno sottolineare che:

- la mappa di impianto del Nuovo Catasto Terreni del foglio 15 di Camaiore riporta i manufatti con una rappresentazione diversa da quella poi raffigurata sulla mappa wegis e sulle planimetrie catastali depositati agli atti dell'Agenzia delle Entrate - Territorio; in particolare la stessa risulta mancante della porzione dei manufatti che si propaga sulla resede verso sud;
- con pratica edilizia n. E/003/889 il XXXXXXXXXXXX ebbe a richiedere al Comune di Camaiore l'autorizzazione per il rifacimento del manto di copertura, autorizzazione che non risulta essere stata rilasciata ma le opere di rifacimento, almeno di una porzione dei manufatti, quella che si propaga sulla resede verso sud, risultano eseguite unitamente alle opere di manutenzione delle facciate. Dette opere quindi, risultano realizzate in assenza di provvedimenti autorizzativi. Nessun provvedimento inerente la realizzazione della recinzione dell'area, è stato rintracciato.

Si sottolinea che, tutti gli adempimenti ed i costi necessari per la regolarizzazione dei luoghi (regolarizzazione che potrebbe avvenire anche con opere di demolizione e ripristino dello stato dei luoghi) e per l'eventuale ottenimento del certificato e/o

attestazione di agibilità, sono e rimarranno a carico esclusivo dell'aggiudicatario e che di tali costi, il perito ha tenuto conto nella determinazione del valore a base d'asta.

Servitù

L'accesso all'unità immobiliare e ai relativi accessori avviene, lasciata la Via Mezzo, transitando su Via Nardi per poi proseguire su un passo comune in Catasto di Camaione (LU) identificato dal mappale 168 del foglio 15. Si riferisce infine che, vista la natura del fabbricato di cui l'abitazione è parte, le opere relative a condutture delle varie utenze, scarichi e quanto altro necessario ai servizi, sia delle singole porzioni immobiliari che delle parti comuni dell'edificio, sono state realizzate con criterio unitario e quindi esistono, fra le varie unità che lo compongono, le relative servitù attive e passive anche per destinazione del padre di famiglia, così come vengono ad esistenza, per la stessa causa, le altre servitù reciproche, attive e passive, di veduta, diretta e/o obliqua e di distanza dai reciproci confini, anche se inferiori a quelle legali.

Vincoli

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

Intestazione di beni, stato dell'immobile e altre notizie

In proposito si rimanda ad una lettura attenta ed approfondita di quanto contenuto nel paragrafo denominato "Intestazione di beni, stato dell'immobile e altre notizie" di cui alla perizia di stima redatta dal perito incarico Geom. Gabriele Rinaldi.

Si precisa che alla data del sopralluogo, all'interno dell'unità immobiliare, nei manufatti accessori e sul terreno annesso, è stata rilevata la presenza di oggetti e altro materiale non meglio classificato dal perito. Ogni rifiuto presente sui luoghi al momento della vendita del presente Lotto, dovrà essere smaltito a cura e spesa dell'aggiudicatario, il tutto nei modi consentiti dalla normativa vigente.

Possesso

L'unità immobiliare risulta occupata dal debitore e dagli altri comproprietari.

Il bene sarà posto in vendita al

PREZZO BASE € 10.280,00

(diecimiladuecentoottanta/00)

In caso di gara tra gli offerenti le offerte in aumento non potranno essere inferiori ad € 1.000,00 (mille/00) sull'offerta più alta.

Nota bene – Si segnala che è presente una proposta irrevocabile di acquisto, che costituisce anche offerta di partecipazione alla vendita, per ammontare corrispondente alla base d'asta; conseguentemente, l'offerta minima ammissibile è determinata in misura pari alla base d'asta:

OFFERTA MINIMA DI PARTECIPAZIONE: € 10.280,00

(diecimiladuecentoottanta/00)

Lotto Due

Descrizione del bene

I diritti pari ad 1/6 (un sesto) della piena proprietà su di un appezzamento di terreno della superficie catastale di mq. 903, dalla forma regolare e dalla giacitura pianeggiante, in completo stato di abbandono, coperto da una fitta vegetazione spontanea che lo rende inaccessibile, con soprastanti due manufatti ad uso di ripostiglio, uno dei quali, quello individuato dal mappale 2723, realizzato in assenza di titolo e non sottoposto a sanatoria e pertanto da demolire e rimuovere, nonché su un'ulteriore striscia di terra identificata dal mappale 2080, dalla forma irregolare ad "L", della superficie catastale di mq. 320, destinato a strada e gravato da servitù di passaggio a favore dei terreni limitrofi costituita con atti ai rogiti del Notaio Adriana Iantaffi del 20 dicembre 1985, repertorio n. 5.227/529 e dell'8 novembre 1989, repertorio n. 15217/2029. Il tutto ubicato nel comune di Camaiore (LU), frazione Lido di Camaiore, Località Termine, Via Trebbiano. Si accede al

terreno e ai manufatti su di esso insistenti, lasciata la Via Fratelli Rosselli, transitando sul Via Trebbiano e poi su uno stradone poderalo che insiste su proprietà di terzi e sul mappale 2.080 sopra citato.

Descrizione catastale

Il terreno risulta censito al Catasto Terreni di Camaiore (Lucca):

- Foglio 47, mappale 2722, seminativo irriguo arborato di classe 1, di 903 mq., Reddito Dominicale € 5,68 e Reddito Agrario € 6,06.

La striscia di terra adibita a strada risulta censita al Catasto Terreni di Camaiore (Lucca):

- Foglio 47, mappale 2080, seminativo irriguo arborato di classe 1, di 320 mq., Reddito Dominicale € 2,01 e Reddito Agrario € 2,15.

I manufatti ad uso ripostiglio risultano censiti al Catasto Fabbricati di Camaiore (Lucca):

- Foglio 47, mappale 2452, Zona Censuaria 1, Categoria C/2, Classe 5, Consistenza 20 mq, Superficie catastale 24 mq, Rendita Catastale Euro 33,05;
- Foglio 47, mappale 2723, Zona Censuaria 1, Categoria C/2, Classe 4, Consistenza 26 mq, Superficie catastale 28 mq, Rendita Catastale Euro 36,26.

Per le informazioni circa la continuità storico catastale dei beni sopra elencati si rimanda alla perizia di stima redatta dal tecnico incaricato Geom. Gabriele Rinaldi.

Confini

Il terreno con i manufatti e la striscia destinata a strada, confinano complessivamente con canale denominato "Fosso di Lama della Torre", mappali 2289, 280, 2123, 2368, 2369 2246 del foglio 47 di Camaiore, il tutto come risulta dagli atti catastali salvo altri e più recenti confini.

Provenienza

I diritti pari ad 1/6 (un sesto) della piena proprietà sugli immobili in questione sono pervenuti al debitore in forza dell'apertura della successione del padre, dichiarazione di successione presentata all'Ufficio del Registro di Viareggio (LU) il 25 settembre 2007 al

n. 56, volume 711, trascritta a Lucca il 9 novembre 2007 al n° 13.479 di registro particolare.

Si invitano gli interessati a prendere visione della perizia per le informazioni necessarie ai fini della continuità delle trascrizioni nel ventennio.

Esame delle planimetrie catastali e note sul catasto

Da quanto è stato possibile rilevare, si è riscontrato che le planimetrie degli immobili depositate agli atti dell'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Lucca Ufficio Provinciale - Territorio, Servizi Catastali, corrispondono sostanzialmente con lo stato rilevato. La mappa catastale, nel cosiddetto formato "wegis", da un esame a vista, limitatamente alla porzione esaminata, parrebbe corrispondere allo stato dei luoghi sottolineando comunque come il perito non abbia proceduto ad effettuare verifiche specifiche circa le linee di confine o il posizionamento in mappa dei fabbricati.

Situazione urbanistica e regolarità edilizia

Nel vigente Piano Operativo Comunale le aree di cui trattasi risultano ricomprese in area "P2 - Parchi territoriali e fluviali di interesse locale" normate dall'articolo 57 delle Norme e Regole di Attuazione e Gestione nonché nel "corridoio di salvaguardia e per la fattibilità dell'asse intermedio" normato dall'articolo 84 delle Norme e Regole di Attuazione e Gestione. Il manufatto accessorio identificato in catasto dal mappale 2452 risulta essere stato edificato in assenza di provvedimenti edilizi e per esso è stata ottenuta la Concessione Edilizia in Sanatoria n. 1359/421 rilasciata dal Comune di Camaiore il 4 agosto 1998 conseguente a Domanda di Condono Edilizio presentata in data 27 febbraio 1995 al protocollo n. 421. Il manufatto accessorio identificato in catasto dal mappale 2723, realizzato in assenza di titolo e non sottoposto a sanatoria, dovrà essere demolito con rimozione delle macere, compreso il massetto su cui poggia, riconducendo i luoghi allo stato preesistente.

Si sottolinea che, tutti gli adempimenti ed i costi necessari per la regolarizzazione dei luoghi (regolarizzazione che potrebbe avvenire anche con opere di demolizione e

ripristino dello stato dei luoghi) e per l'eventuale ottenimento del certificato e/o attestazione di agibilità, sono e rimarranno a carico esclusivo dell'aggiudicatario e che di tali costi, il perito ha tenuto conto nella determinazione del valore a base d'asta.

Servitù

Si accede al terreno e ai manufatti su di esso insistenti, lasciata la Via Fratelli Rosselli, transitando su Via Trebbiano e poi su uno stradone poderale che insiste su proprietà di terzi e sul mappale 2.080. A tal proposito si richiama la servitù costituita con atti ai rogiti del Notaio Adriana Iantaffi del 20 dicembre 1985, repertorio n. 5.227/529 e dell'8 novembre 1989, repertorio n. 15217/2029.

Vincoli

Si da atto che:

- il terreno, con il lato est, confina con un canale che si immette nel "Fosso di Lama della Torre", censito nel reticolo idrografico di cui all'articolo 22, comma 2, lettera e) della Legge Regionale 27 dicembre 2012 n° 79 e come tale, pertanto, sottoposto alla disciplina di tutela di cui all'articolo 3 della Legge Regionale 24 luglio 2018 n° 41 che così recita testualmente: *" Non sono consentiti nuove costruzioni, nuovi manufatti di qualsiasi natura o trasformazioni morfologiche negli alvei, nelle golene, sugli argini e nelle aree comprendenti le due fasce di larghezza di dieci metri dal piede esterno dell'argine o, in mancanza, dal ciglio di sponda dei corsi d'acqua del reticolo idrografico di cui all'articolo 22, comma 2, lettera e) della legge regionale 27 dicembre 2012, n. 79 . . . OMISSIS . . . fatto salvo quanto previsto ai commi 2, 3 e 4"*.

- il terreno nel vigente Piano Operativo è compreso nella "Disciplina di gestione degli insediamenti esistenti. Territorio Rurale." con classificazione "Parchi Territoriali e Fluviali di interesse locale P2" di cui all'art.57 delle norme di attuazione, ed in particolare nella "Disciplina delle trasformazioni (assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi)" con classificazione "corridoio di salvaguardia e per lo studio di fattibilità dell'asse intermedio" normato dall'articolo 84 delle Norme e Regole di Attuazione e

Gestione il quale, ai comma 4 e 5, così dispone: “ 4. Fino alla definizione del progetto di fattibilità, ovvero del PUMS provinciale, nelle aree ricomprese nel Corridoio infrastrutturale di salvaguardia individuato dal PO, indipendentemente e in forma più restrittiva rispetto alla disciplina definita per le singole partizioni spaziali (zone) eventualmente interessate di cui al precedente art. 8, non è ammessa la categoria di intervento della “nuova edificazione” (di cui all’art. 134 c. 1 let. a) LR 65/2014 e smi).

5. Per tutte le altre categorie di intervento limitatamente a quelle espressamente riferite al Patrimonio Edilizio Esistenti e per la realizzazione di “Nuovi edifici e manufatti” di cui al precedente art. 4), qualora ammessi dal PO per le singole partizioni spaziali (zone) di cui al precedente art. 8, è subordinata all’approvazione di un “titolo abilitativo” convenzionato, nell’ambito del quale - attraverso la convenzione - è garantita la demolizione di manufatti, edifici ed opere realizzati qualora essi vengano interessati dal progetto della nuova viabilità e senza alcun onere a carico del Comune o di altri Enti locali. A tal fine la convenzione è corredata di idonee garanzie in relazione e proporzione agli interventi da realizzare”.

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

Intestazione di beni, stato dell’immobile e altre notizie

In proposito si rimanda ad una lettura attenta ed approfondita di quanto contenuto nel paragrafo denominato “Intestazione di beni, stato dell’immobile e altre notizie” di cui alla perizia di stima redatta dal perito incarico Geom. Gabriele Rinaldi.

Si precisa che alla data del sopralluogo, il terreno si presentava in completo stato di abbandono, coperto da una fitta vegetazione spontanea che ne impediva la compiuta verifica da parte del tecnico incaricato. All’interno dei manufatti accessori e sul terreno stesso, è stata però rilevata la presenza di oggetti e altro materiale per lo più di scarto

non meglio classificato dal perito. Ogni rifiuto presente sui luoghi al momento della vendita del presente Lotto, dovrà essere smaltito a cura e spesa dell'aggiudicatario, il tutto nei modi consentiti dalla normativa vigente.

Possesso

Il terreno, pur risultando nella disponibilità dei comproprietari, si presenta in completo stato di abbandono.

Il bene sarà posto in vendita al

PREZZO BASE: € 3.191,00

(tremilacentonovantauno/00)

In caso di gara tra gli offerenti le offerte in aumento non potranno essere inferiori ad € 1.000,00 (mille/00) sull'offerta più alta.

Nota bene – Si segnala che è presente una proposta irrevocabile di acquisto, che costituisce anche offerta di partecipazione alla vendita, per ammontare corrispondente alla base d'asta; conseguentemente, l'offerta minima ammissibile è determinata in misura pari alla base d'asta:

OFFERTA MINIMA DI PARTECIPAZIONE: € 3.191,00

(tremilacentonovantauno/00)

MODALITÀ DI VENDITA

La vendita sarà eseguita mediante PROCEDURA DI VENDITA SINCRONA MISTA (possibilità di ricezione offerte cartacee e telematiche, ex art. 22 D.M. 32/2015).

Le offerte di acquisto dovranno pervenire **entro le ore 12.00 del giorno 27.05.2026**.

Ognuno, tranne il debitore, è ammesso a fare offerte per l'acquisto dei beni sopra descritti, 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 curatore 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.

MODALITÀ 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, **entro le ore 12,00 del giorno 27.05.2026**, presso lo studio del Curatore Dott.ssa Chiara Brizzi, sito a Lucca in via Mazzini n. 70, (piano terra). Sulla busta chiusa, contenente l'offerta **irrevocabile**, dovranno essere indicati, soltanto il nome del curatore della procedura, il numero identificativo della procedura fallimentare e la data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte. Il ricevente indicherà sulla busta le generalità di chi deposita la busta, che potrà essere persona diversa dall'offerente, la data e l'ora del deposito e ne rilascerà attestazione al depositante. L'offerta dovrà riportare le generalità complete dell'offerente (cognome, nome, luogo e data di nascita, domicilio, recapito telefonico, compreso un indirizzo mail, eventualmente anche di posta certificata, a cui riferirsi), l'indicazione del codice fiscale / partita iva e, nell'ipotesi di persona congiunta, il regime patrimoniale prescelto (in caso di comunione dei beni anche le generalità del coniuge); in caso di istanze presentate per conto e nome di una società, dovrà essere prodotto la certificazione camerale autenticata aggiornata, non antecedente di giorni 10 (dieci) la data di sottoscrizione dell'offerta, dalla quale risulti la costituzione della società e i poteri conferiti all'offerente (con allegazione delle eventuali delibere necessarie); in caso di offerente minore e/o interdetto e/o inabilitato, l'offerta dovrà essere sottoscritta da chi ne esercita la potestà, la tutela o la curatela e dovrà essere allegata la copia autentica del provvedimento giudiziale di autorizzazione all'acquisto. La domanda dovrà contenere, inoltre, l'indicazione del lotto e del

prezzo offerto, che non dovrà essere inferiore al prezzo base, il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari che non potrà essere superiore al termine massimo di 120 giorni dalla data di aggiudicazione, i dati identificati del bene per il quale l'offerta è proposta e la specificazione di aver preso visione del bando e della relazione di stima e di accettarne integralmente il contenuto. Alla domanda dovrà essere allegata la copia fotostatica del **documento di identità e del codice fiscale** dell'offerente.

L'offerta dovrà contenere un deposito per cauzione pari al 10% della somma offerta, deposito da effettuarsi mediante **assegno circolare** intestato a "**Fallimento Lencioni Davino**", con l'avvertimento che detta cauzione sarà trattenuta e acquisita alla procedura in caso di mancato versamento del saldo prezzo nei termini e con le modalità previste. A coloro che, all'esito della gara, non risulteranno aggiudicatari, saranno restituiti gli assegni circolari consegnati a titolo di cauzione.

Le offerte non saranno efficaci se:

-pervenute oltre il termine stabilito;

-se inferiori al prezzo base stabilito dall'avviso di vendita;

-se l'offerente non presti cauzione con le modalità stabilite nel presente avviso, in misura non inferiore al decimo del prezzo da lui proposto.

- B. **Le offerte di acquisto mediante modalità telematiche**, dovranno essere presentate, **entro e non oltre le ore 12,00 del giorno 27.05.2026**, 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;

-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;

-ogni altro documento o elemento utile per la partecipazione all'asta.

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

di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati prima di essere criptata.

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

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- 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;
- 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);

- 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;

- 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;

- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, dovrà essere prodotto la certificazione camerale autenticata aggiornata, non antecedente di giorni 10 (dieci) la data di sottoscrizione dell'offerta, dalla quale risulti la costituzione della società e i poteri conferiti all'offerente (con allegazione delle eventuali delibere necessarie);

- 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;

- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;

- 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;

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

- 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.

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.

Versamento della cauzione:

Ciascun concorrente, per essere ammesso alla vendita telematica, deve comprovare l'avvenuta costituzione di una cauzione provvisoria a garanzia dell'offerta per un importo pari al 10% del prezzo offerto, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il versamento della cauzione si effettua tramite bonifico bancario sul conto della procedura intestato a "Fallimento Lencioni Davino", le cui coordinate sono: **IBAN IT 52 I 05387 13705 000048016444** presso Banca BPER con la seguente **causale: "Versamento cauzione"**.

Si evidenzia, che il bonifico dovrà essere effettuato in tempo utile, tenendo conto dei tempi tecnici bancari.

Le cauzioni si riterranno versate solamente se l'importo risulterà effettivamente accreditato sul conto corrente intestato alla procedura con data valuta non successiva al giorno ultimo utile per la presentazione delle offerte.

La copia delle contabili dei versamenti devono essere allegate nella busta telematica contenente l'offerta.

Il mancato accredito del bonifico sul conto indicato è causa di nullità dell'offerta ed è ad esclusivo carico dell'offerente.

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.

Si rammenta che unitamente alla cauzione va versato l'importo di **€ 16,00 per la marca da bollo virtuale**, il tutto con le modalità indicate nel portale telematico.

A coloro che, all'esito della gara, non risulteranno aggiudicatari, i bonifici saranno restituiti al netto degli oneri bancari.

MODALITÀ DI SVOLGIMENTO DELLA GARA

Nella formulazione dell'offerta si tenga conto:

- che l'immobile non potrà essere intestato a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta di acquisto;
- che se l'offerente comprende più soggetti, essi potranno predisporre una sola offerta di acquisto, completa dei dati di tutti gli offerenti, e da essi sottoscritta;
- che se l'offerente è un minore, e/o un interdetto, e/o un inabilitato, l'offerta dovrà essere sottoscritta da chi ne esercita la potestà, la tutela o la curatela, e dovrà essere allegata una copia autentica del provvedimento giudiziale di autorizzazione all'acquisto;

- che se l'offerente agisce quale legale rappresenta di altro soggetto, dovrà essere allegato il certificato del registro delle imprese, dalla quale risulti la costituzione della società e i poteri conferiti all'offerente (con allegazione delle eventuali delibere necessarie);
- che l'offerta di acquisto potrà essere presentata anche secondo le forme previste dall'art. 583 del Codice di procedura civile.

Nell'ipotesi in cui il procuratore abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al Curatore nei tre giorni dall'asta il nome della persona o dell'ente per il quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa; in mancanza l'aggiudicazione diverrà definitiva al nome del procuratore.

L'asta si terrà il **giorno 28.05.2026 ore 11:00**, presso la Sala aste dell'I.V.G. in Lucca, Viale San Concordio, 996/B.

Gli offerenti che hanno formulato l'offerta in forma tradizionale, partecipano comparando innanzi al curatore nel luogo fisico in cui si svolge la vendita; le buste presentate in forma tradizionale saranno aperte alla presenza del banditore; tali offerte saranno riportate nel portale del gestore della vendita e rese visibili a coloro che partecipano alle operazioni di vendita con modalità telematiche.

Coloro che hanno formulato l'offerta con modalità telematiche partecipano alle operazioni di vendita con modalità telematiche, collegandosi al portale del gestore della vendita telematica www.spazioaste.it di titolarità di Astalegale.net S.p.a..

Almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita il gestore della vendita telematica invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta un invito a connettersi al proprio portale con l'indicazione delle credenziali per accesso. L'offerente è tenuto a connettersi alla vendita, altrimenti, ricorrendone i presupposti, il bene gli sarà comunque aggiudicato. Le buste presentate con modalità

telematica saranno aperte attraverso il portale e rese note agli offerenti presenti dinnanzi al curatore.

In caso di partecipazione alla gara di un unico offerente, se l'offerta sarà pari o superiore al prezzo base, l'immobile sarà senz'altro aggiudicato all'unico offerente; come già precisato, **per entrambi i lotti in vendita, è presente una proposta irrevocabile di acquisto per ammontare corrispondente alla base d'asta**, conseguentemente, l'offerta minima ammissibile è determinata in misura pari al prezzo base e non saranno pertanto accettare offerte inferiori a tale importo.

Nel caso siano state depositate più offerte valide, avrà luogo una gara tra gli offerenti che si svolgerà secondo le seguenti modalità:

- o il prezzo base corrisponderà all'offerta più alta presentata. Nel caso di parità tra le offerte sarà considerata quella depositata prima in ordine di tempo;
- o i rilanci effettuati dai partecipanti presenti innanzi al curatore saranno riportati nel portale a cura del professionista e resi visibili a coloro che partecipano alle operazioni di vendita con modalità telematiche, mentre i rilanci effettuati dai partecipanti connessi al portale saranno resi visibili, tramite il portale, ai partecipanti presenti innanzi al curatore;
- o risulterà aggiudicatario il soggetto che avrà formulato l'offerta maggiore senza che vi sia stato alcun rilancio nel tempo di **1 minuto** dalla presentazione della stessa.

Se la gara non può aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, sarà disposta l'aggiudicazione a favore dell'offerente che ha presentato l'offerta ad un prezzo più alto; in caso di più offerte del medesimo importo, l'immobile sarà aggiudicato a favore dell'offerente che abbia presentato 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.

All'esito della gara di aggiudicazione:

- A ciascun offerente che non risulterà aggiudicatario sarà immediatamente restituito l'assegno circolare precedentemente depositato insieme all'offerta, nel caso di offerta telematica il curatore ordinerà alla banca la restituzione della cauzione versata mediante bonifico al netto degli oneri bancari.
- Entro il termine perentorio di **120 giorni oppure nel minor termine indicato dall'aggiudicatario nell'offerta di acquisto**, decorrenti dalla data di aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà provvedere al pagamento del saldo prezzo e degli oneri tributari connessi e conseguenti al trasferimento, detratta la cauzione già versata. L'adempimento dovrà effettuarsi mediante **versamento sul conto corrente della procedura**, aperto presso la **BPER Banca di Lucca**, filiale di San Concordio, esibendo prova dell'avvenuto versamento al curatore. In caso di mancato versamento del saldo prezzo e degli oneri tributari nei termini stabiliti, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà le somme fino ad allora versate. In tal caso, inoltre, potrà essere addebitata l'eventuale differenza di prezzo che andrà a realizzarsi nella successiva aggiudicazione ad altro offerente, ai sensi dell'art. 587 c.p.c.
- Sono a carico dell'aggiudicatario le spese necessarie per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento, nonché i diritti di cancelleria ed i bolli dovuti per tale attività.

Alla vendita si applicano le disposizioni di cui all'art. 107 comma 4 della Legge Fallimentare, pertanto, qualora entro il termine di dieci giorni dalla data dell'asta con aggiudicazione provvisoria del bene, pervenga alla curatela **una o più offerte irrevocabili di acquisto migliorative per un importo non inferiore al dieci per cento del prezzo offerto**, la curatrice, dopo aver informato il Giudice Delegato, procederà, nei trenta giorni successivi al ricevimento delle eventuali offerte migliorative, a fissare una nuova gara, alla quale potranno partecipare esclusivamente l'offerente o gli offerenti in

aumento e l'aggiudicatario provvisorio, tale gara si svolgerà esclusivamente in presenza, comparando dinnanzi al Curatore nel luogo fissato per la vendita.

La vendita sarà compiuta nello stato di fatto e di diritto in cui si trova il bene, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive (anche in relazione al D.P.R. n. 380 del 06/06/2001). La vendita sarà a corpo e non a misura, eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere (ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalle eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore) per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni. 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. In ogni caso la regolarizzazione urbanistica del fabbricato oggetto di vendita, sia mediante sanatoria edilizia sia mediante rimozione dell'abuso, sarà onere dell'aggiudicatario, che dovrà provvedere a propria cura e spese. Alla vendita forzata non si applicano le disposizioni previste dall'art. 6 del d.lgs 122/2005 in materia di attestazione di prestazione energetica per gli atti di trasferimento volontari e che, pertanto, eventuali indicazioni sul punto contenute nella relazione di stima dell'esperto hanno valore puramente indicativo.

L'espletamento delle formalità di cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie conseguenti al decreto di trasferimento pronunciato dal Giudice Delegato, avverrà a cura e spese della procedura.

Ogni spesa e/o onere fiscale e/o imposta di qualunque genere, conseguenti la vendita, occorrente per perfezionare il trasferimento del bene, sarà a carico dell'aggiudicatario.

La descrizione dell'immobile in vendita è effettuata sulla base della relazione tecnica e dei suoi allegati redatta dal Tecnico incaricato dalla procedura Geom. Gabriele Rinaldi.

La partecipazione degli offerenti implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nella predetta relazione e nei suoi allegati.

Si informa che **i soggetti interessati a visitare l'immobile in vendita potranno farlo concordandone tempi e modi con il sottoscritto curatore, inoltrando la richiesta attraverso il portale delle vendite pubbliche, oppure all'indirizzo mail c.brizzi@studiobrizzi.net, oppure concordando l'appuntamento telefonicamente al numero 0583/48198.**

Maggiori informazioni potranno essere assunte gratuitamente dai siti www.astalegale.net, www.portaleaste.com, www.asteimmobili.it, www.ivglucca.com, www.astegiudiziarie.it, www.astagiudiziaria.com, e <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>, compreso l'intero avviso di vendita e la perizia di stima degli immobili, indicando il Tribunale competente (Lucca) ed il numero della procedura fallimentare (N. 28/2020) oppure telefonicamente al n. 0583/48198.

Lucca, lì 26 Marzo 2026

Il Curatore
Dott.ssa Chiara Brizzi


ASTE
GIUDIZIARIE®