

## TRIBUNALE DI LUCCA

### AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

### CON GARA SINCRONA MISTA

- Ufficio Esecuzioni Immobiliari -

Il Notaio Lamberto Giusti in esecuzione di delega del Giudice dell'Esecuzione, Dott. Giacomo Lucente in data 23/10/2019 nella procedura esecutiva n° 142/2017,

#### AVVISA

che il Giudice dell'Esecuzione ha disposto **la vendita senza incanto sincrona mista** dei seguenti beni immobili, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, anche in relazione alla legge 47/85 e successive modifiche ed integrazioni e meglio descritti in ogni loro parte nella consulenza estimativa in atti.

**Custode: Istituto Vendite Giudiziarie di Lucca - Tel. 0583 – 418555.**

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>), che provvederà a contattare il custode giudiziario.

#### **Descrizione del bene**

fabbricato per civile abitazione in pessime condizioni di conservazione, centrale a schiera con altri, elevato a tre piani fuori terra compreso il terrestre oltre la soffitta non praticabile, posto in Comune di Capannori, frazione Lamnari, Via Lombarda n° 278, località Corte Davini. Detta unità immobiliare è composta al piano terra da ingresso-corridoio-disimpegno, vano adibito a camera, piccola cucina e bagno, a mezzo scala interna si accede al primo piano composto da disimpegno e tre vani adibiti a camera, proseguendo dalla medesima scala si accede al secondo piano composto da un vano adibito a cucina, uno per camera e bagno da una botola interna al locale bagno di accede alla soffitta non praticabile, il tutto è corredato da antistante resede esclusiva dal lato di meridione sulla quale è presente l'unico accesso all'unità immobiliare, nonché dalla comunanza sulla corte e passo comuni identificati catastalmente dalla particella catastale 758 del foglio 54.

L'unità immobiliare presenta diverse altezze interne a seconda dei piani, al piano terra 2,86 mt. al piano primo 2,34 mt., al piano secondo 2,26 mt. ad eccezione del bagno dove risulta un'altezza di 2,18 mt., al piano terzo il vano soffitta varia da un'altezza in gronda di circa 0,80 mt. ad un'altezza in colmo di circa 1,70 mt.

### **Confini**

L'unità immobiliare confina nel complesso a nord con il mappale 173, ad est con il mappale 173, a sud con il mappale 758 ed ad ovest con mappale il 177 del foglio 54 del Comune di Capannori, salvo se altri.

### **Referenze catastali**

Il tutto è rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Capannori, al giusto conto, nel foglio 54 particelle:

-175 sub 2, categoria A/3, classe 3, consistenza 7,5 vani, rendita catastale Euro 517,10, indirizzo catastale: Via Lombarda n. 278 piano: T-1-2-3, derivante da variazione del 9 novembre 2015 - inserimento in visura dei dati di superficie.

-758, corte e passo comune.

### **Provenienza**

L'immobile in oggetto è pervenuto agli esecutati per atto di acquisto ai rogiti del Notaio Massimo Barsanti del 19 giugno 2008 repertorio n. 72660/23636, registrato a Lucca il 25 giugno 2008 al n. 6450 ed ivi trascritto in data 26 giugno 2008 al n. 6700 del registro particolare.

### **Situazione urbanistica**

Regolamento urbanistico vigente, in forza di delibera approvato con Delibera Comunale: n. 74 del 28 dicembre 2018, l'immobile ricade in zona Art. 19 Ambiti di interesse tipologico, Norme tecniche di attuazione ed indici: sono costituiti dagli edifici di impianto storico, realizzati anteriormente al 1940, che anche in presenza di interventi di ristrutturazione incongrui, hanno complessivamente mantenuto l'impianto tipologico originario.

Si precisa che l'immobili è stato oggetto della denuncia inizio attività n. D02/0798, intestata a

\_\_\_\_\_e \_\_\_\_\_, per lavori di manutenzione straordinaria, presentata il 28 settembre 2002 con il n. 51603 di protocollo.

Sono state rilevate le seguenti difformità riguardanti la diversa distribuzione e destinazione degli spazi interni, non rispettando quelli che sono i requisiti minimi igienico sanitari oltre alle misure dettate dal regolamento edilizio. Si rileva inoltre un ispessimento dei solai al piano primo e secondo derivanti dalla realizzazione di una nuova pavimentazione con relativo sottostante massetto che ha determinato ulteriormente la diminuzione dell'altezza utile dei vani interessati che risultava già al di sotto delle minime consentite, inoltre per tali lavori non si è potuto accertare la rispondenza della struttura alla normativa sismica vigente oltre alla data della loro realizzazione. Inoltre è stata variata la posizione del locale cucina originariamente al piano terreno e ad oggi al piano secondo (piano privo tra l'altro come già specificato dell'altezza utile minima di legge per locali di tipo A). Quanto sopra è stato riscontrato in riferimento alla planimetria catastale risalente al 2002 e dalla visione dell'accertamento e classamento del 21 gennaio 1964 presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Lucca, Ufficio Provinciale - Territorio, Servizi Catastali.

Si precisa che l'impianto originario del fabbricato è sicuramente antecedente al 1° settembre 1967 e con buona probabilità, vista la conformazione delle strutture dello stesso e le relative quote di imposta, sia di gronde che dei solai di piano anche anteriormente all'anno 1942.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: attestazione di conformità in sanatoria con conseguenti opere edili ed impiantistiche di adeguamento e le eventuali richieste di deroga sui parametri metrici e i requisiti igienico sanitari presso gli uffici competenti.

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

### **Conformità catastale**

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa distribuzione degli spazi interni e variazione di alcune altezze interne.

Tali difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione presso gli uffici competenti di

nuova planimetria catastale dell'unità immobiliare, a mezzo di Denuncia di Variazione con pratica DO.C.FA,

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

Il bene sarà posto in vendita **al prezzo di € 25.596,00.**

#### **MODALITA' 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 18/02/2020.**

#### **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 l'Associazione Notarile per le Procedure Esecutive, posta in Lucca, Viale Giusti n.273, int. Condominiale A32 – piano secondo, **entro e non oltre le ore 12.00 del giorno 18/02/2020.**

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), 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, copia di valido documento d'identità, stato civile e, in caso di comunione dei beni anche le generalità del coniuge, se l'offerente è minorenne l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se persona

giuridica, oltre all'indicazione delle generalità del legale rappresentante con copia del documento d'identità valido, dovrà essere allegato il certificato camerale aggiornato ritirato presso la camera di commercio).

L'offerta dovrà contenere un deposito per cauzione pari al 10% della somma offerta, deposito da effettuarsi mediante assegno circolare intestato alla Banca del Monte di Lucca.

Le offerte non saranno efficaci se pervenute oltre il termine stabilito, se inferiori di oltre un quarto al prezzo stabilito dall'avviso di vendita o se l'offerente non presti cauzione con le modalità stabilite nell'ordinanza di vendita, in misura non inferiore al decimo del prezzo da lui proposto.

**B) Le offerte di acquisto mediante modalità telematica** dovranno essere presentate accedendo al portale delle vendite pubbliche gestito dal Ministero della Giustizia (<https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>) oppure dal portale del gestore della vendita telematica NOTARTEL <https://astepubbliche.notariato.it>, **entro e non oltre le ore 12.00 del giorno 18/02/2020.**

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;

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

Essa dovrà essere inviata, unitamente ai documenti allegati, all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia 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 prima di essere criptata.

Quando l'offerta è formulata da più persone, alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica.

La procura deve essere redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata da notaio e può essere allegata anche in copia per immagine.

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 al 10% del prezzo offerto, va eseguito con bonifico bancario con accredito sul conto della procedura esecutiva immobiliare R.G. 142/17 (IBAN:IT31C0691513701000051089880) con causale "cauzione per offerta di acquisto, lotto unico", con data di valuta non successiva al giorno ultimo utile per la presentazione delle offerte.

La ricevuta, completa del numero di identificazione del versamento stesso, va allegata alla busta telematica contenente l'offerta.

Si evidenzia, che il bonifico dovrà essere effettuato in tempo utile, tenendo conto dei tempi tecnici bancari e che il mancato accredito del bonifico entro il termine sopra indicato, determina l'invalidità dell'offerta.

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**

Il Notaio delegato effettuerà l'esame delle offerte e la gara tra gli offerenti presso l'Associazione Notarile per le Procedure Esecutive, in Lucca Viale Giusti n. 273, interno Condominiale A32 - piano secondo, il giorno **19/02/2020** successivo alla scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto **alle ore 10.00**.

Coloro che hanno formulato l'offerta cartacea parteciperanno comparando innanzi al notaio 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 notaio delegato ed inserite dal professionista stesso 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 gestito dalla società Notartel 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 delegato.

In caso di pluralità di offerte valide, al termine del loro esame avrà inizio la gara, che si svolgerà con modalità sincrona mista, partendo dall'offerta più alta con rilanci non inferiori a **€ 1.000,00**.

I rilanci effettuati dai partecipanti presenti innanzi al delegato saranno riportati nel portale a cura del professionista e resi visibili a coloro che partecipano alle operazioni di vendita con modalità telematiche.

I rilanci effettuati dai partecipanti connessi al portale saranno resi visibili tramite il portale ai

partecipanti presenti innanzi al delegato.

La gara telematica sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo (2 minuti) 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.

In riferimento al disposto di cui all'art. 574 c.p.c., il Notaio delegato, se farà luogo alla vendita, disporrà il modo del versamento del prezzo da eseguirsi nel termine di giorni 100 (cento) dall'aggiudicazione.

Prima dell'emissione del decreto di trasferimento, l'aggiudicatario, dovrà provvedere a depositare presso l'Associazione Notarile per le Procedure Esecutive, mediante assegni circolari, la somma necessaria per la registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento, nonché i diritti di cancelleria ed i bolli dovuti per la copia autentica del decreto ad uso trascrizione.

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.

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

Ulteriori informazioni potranno essere richieste, presso l'Associazione Notarile per le Procedure Esecutive con sede in Lucca Viale Giusti n. 273, interno Condominiale A32 - piano secondo, (tel. 0583/957605), ove sarà possibile prendere visione della perizia dalle **ore 10.00 alle ore 12.00 ad esclusione del martedì** o dai siti internet [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), [www.ivglucca.com](http://www.ivglucca.com), [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it), [www.entitribunali.it](http://www.entitribunali.it), [www.aste.immobiliare.it](http://www.aste.immobiliare.it) e <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>, nonché sul sito del Tribunale di Lucca.

Lucca, li 27 NOV 2019



Il Notaio delegato

Dott. Lamberto Giusti