



## **LABORATORIO ARTIGIANO, SERAVEZZA**

LOTTO A (fabbricato artigianale condominiale)  
Fabbricato condominiale, di recente costruzione, ad uso artigianale sito in Comune di Seravezza (LU), Via Ciocche n 1363/D frazione Querceta. Il complesso immobiliare si trova nella zona del Comune di Seravezza quasi al confine con quello di Forte dei Marmi, in zona a vocazione produttiva, ove si trovano numerosi insediamenti serviti da discreta viabilità. All'intero fabbricato artigianale, di recente costruzione, si accede dalla via comunale Ciocche attraverso passo privato carrabile e pedonale esistente di uso comune con altre proprietà, porzione di cui è parte costitutiva anche la striscia di terreno ceduta gratuitamente dalla società Fallita al Comune di Seravezza (foglio 36, mappale 997). L'acquisto del terreno su cui è sorto il fabbricato risale all'anno 2006, quando il mercato era in forte ascesa e le legittime aspettative di quel momento storico consigliavano la realizzazione di una tipologia di unità con caratteristiche superiori alla media della zona. Nel fabbricato in oggetto, che è elevato su più piani, la scelta progettuale vide così il piano terreno destinato ad un utilizzo come vero e proprio capannone per attività artigianali produttive e/o di deposito, con rifiniture meno impegnative, altezza ml 5,50 e possibilità di accesso carrabile direttamente con piccoli mezzi, mentre i piani superiori sono stati oggetto di finiture di livello superiore, più adatte ad un utilizzo legato all'artigianato di servizio e/o artistico, con varie metrature a disposizione per poter diversificare l'offerta. Il piano interrato con destinazione a parcheggio coperto sono stati realizzati n 24 posti auto che non risultano vincolati urbanisticamente all'edificio e pertanto possono essere alienati separatamente. Nonostante ciò i posti auto fanno parte a tutti gli effetti del condominio e come tali sono soggetti al mantenimento delle parti comuni. Provenienza: Pervenuto per costruzione diretta su terreno acquistato con atto di compravendita ai rogiti del notaio dott Emilio Maccheroni rep 199596/24827 del 15.05.2006 registrato a Pietrasanta il 18.05.2006 al n 602 e trascritto a Pisa il 19.05.2006 al n 6733. Diritti, servitù, regolamenti condominiali Regolamento di condominio relativo all'intero fabbricato artigianale e sue pertinenze, depositato con verbale notaio Marzio Villari in data 19.04.2012, Rep. 54.325, Rac. 13.879, registrato a Pietrasanta il 27.04.2012 al n. 676 e trascritto a Pisa il 30.04.2012 al n. 5023 di formalità tra le quali: - la viabilità distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Seravezza nel foglio di mappa 36 dalla particella 993 subalterno 80 e subalterno 81; - gli alloggi contatori delle utenze acqua ed energia elettrica distinta

al Catasto Fabbricati del Comune di Seravezza nel foglio di mappa 36 dalla particella 993 subalterno 79; - la cabina elettrica di trasformazione gravata da servitù di elettrodotto a favore di ENEL Distribuzione distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Seravezza nel foglio di mappa 36 dalla particella 993 subalterno 91 - (ex sub. 83). Con atto unilaterale d'obbligo per asservimento a vincolo pertinenziale, autenticato nelle firme dal Notaio Marzio Villari in data 18.11.2010, Rep. 52377, rac. 12525, registrato a Pietrasanta il 19.11.2010 al n. 2117, e trascritto a Pisa il 22.11.2010 al n. 13238 di formalità, la cabina elettrica di trasformazione è stata asservita a vincolo pertinenziale con il fabbricato artigianale di cui è parte l'unità in oggetto; sulla predetta cabina elettrica di trasformazione, con atto autenticato nelle firme dal Notaio Lamberto Giusti in data 01.02.2012, Rep. 13. 312 (per la società fallita e \*\*\*) e in data 19.04.2011, Rep. 13.454/5.748 (per ENEL DISTRIBUZIONE), registrato a Viareggio il 15.05.2012 al n. 1754 e trascritto a Pisa il 16.05.2012 al n. 5557 di formalità, è stata costituita "servitù inamovibile di elettrodotto per vano cabina" a favore di "ENEL Distribuzione S.p.A."; Con atto ai rogiti del Segretario Comunale del 30 marzo 2012, Repertorio n. 366, trascritto a Pisa il 19 aprile 2012 ai nn. 4634 e 4635 di formalità, attraverso la cessione gratuita da parte della società fallita al Comune di Seravezza sono state acquisite al patrimonio comunale le opere previste nei disposti della Convenzione stipulata in data 22 ottobre 2007, Repertorio n.194, catastalmente identificate nel foglio 36 dai mappali 994, 995, 996 e 997. In esecuzione dell'art.7 della convenzione urbanistica rep. 194/2007, viene costituita dalla società fallita una servitù di pubblico transito a valere su una porzione di sua proprietà dell'area antistante i parcheggi pubblici ceduti al comune, distinta in catasto terreni al fg. n.36 mapp. n.993,( il tutto meglio evidenziato con la coloritura gialla nelle planimetrie allegata al titolo sotto lettera " b" e "c" ). Tale porzione soggetta a servitù potrà subire l'eventuale allacciamento con le strade dei terreni lottizzati o da lottizzare circostanti, di cui alla "variante al p.r.g.c. vigente per l'area artigianale-industriale in loc. Cioche-Puntone". Regolarità edilizia il fabbricato di cui l'unità in oggetto fa parte è stato costruito in esecuzione di Autorizzazione SUAP n. 56 del 20.11.2007 e relativo Permesso di Costruire n. 151 del 13.11.2007, successiva Autorizzazione SUAP n. 40 del 26.11.2008 e relativo Permesso di Costruire n. 80 del 24.11.2008 a Variante e Variante a Stato Finale allegata a Comunicazione Ultimazione Lavori e Certificato di Conformità ai sensi dell'art. 86 L.R. 01/05 protocollata in data 14.04.2011 al n. 7954; In data 2.04.2012 è stato depositato al Comune di Seravezza con prot. gen. n. 6.446 Certificato di Agibilità ai sensi dell'art. 86, comma 2 della L.R.1/2005, del predetto fabbricato ad uso artigianale; A servizio del fabbricato è stata realizzata una cabina elettrica di trasformazione in esecuzione del Permesso di Costruire n. 80 del 6.12.2010; LOTTO A/8 Descrizione del bene:

Diritti dell'intera piena proprietà su porzione di fabbricato artigianale condominiale. L'unità, posta al secondo piano sul lato mare del vano scale, ha una superficie di mq 390,00 comprendente tre locali ad uso artigianale, due spogliatoi con docce e servizio igienico, antibagno con servizio igienico. Gli infissi esterni sono in alluminio e vetro camera, la pavimentazione in legno e le finestre a tetto apribili elettricamente, ventilconvettori; mancano alcune rifiniture. Corredata da tre posti auto scoperti. Attualmente l'unità in oggetto è adibita a palestra e presenta una superficie netta di circa 300 mq per le sale ove si svolge l'attività fisica e di circa 90 mq per i servizi. Vi si accede dal predetto passo privato carrabile e pedonale esistente attraverso la viabilità condominiale catastalmente distinta nel foglio 36 dal mappale 993 subalterni 80 e 81, dal vano ingresso scale / ascensore e mediante corridoio. Fanno corredo inoltre i proporzionali diritti di comproprietà delle parti comuni come per legge e destinazione, nella misura e nei modi specificati nel regolamento di condominio relativo all'intero fabbricato artigianale e sue pertinenze. L'immobile risulta locato a terzi con contratto di locazione del 12.12.2012 in scadenza il 11.12.2018, rinnovabile di ulteriori sei anni. E' sprovvisto di attestato di prestazione energetica - APE; Referenze catastali: Quanto sopra è censito: •Catasto fabbricati del Comune di Seravezza, Foglio 36 particella 993 sub 92, categoria D/6, rendita € 4.168,00 •Catasto fabbricati del Comune di Seravezza, Foglio 36 particella 993, sub 57, categoria C/6, classe 1, consistenza 13,00 rend ita € 30,21 •Catasto fabbricati del Comune di Seravezza, Foglio 36 particella 993, sub 58, categoria C/6, classe 1, consistenza 13,00 rend ita € 30,21 •Catasto fabbricati del Comune di Seravezza, Foglio 36 particella 993, sub 59, categoria C/6, classe 1, consistenza 13,00 rend ita € 30,21

**RIVOLGERSI A:**

GIUDICE:

**Giacomo Lucente**

DELEGATO:

**Il Curatore Rag Tiziana Granucci**

TELEFONO DELEGATO:

**0583419432**

**INFORMAZIONI:**

NUMERO DEL LOTTO:

**A8**

BASE D'ASTA:

**€ 559.125,00**

---

AUMENTO OFFERTE: € 5.000,00

---

CAUZIONE: € 55.912,50

---

**TEMPISTICHE PER LA PARTECIPAZIONE:**

---

DATA UDIENZA SENZA INCANTO: 12/12/2017 ore 16:00

---

**DOVE:**

MODALITÀ DEPOSITO:

DETERMINA Le seguenti modalità di vendita: VENDITA SENZA INCANTO Alla vendita può partecipare chiunque tranne il debitore. Le offerte di acquisto di cui all'art 571 c.p.c. dovranno essere presentate in busta chiusa non recante alcuna scritta esterna presso lo studio del curatore in Lucca, Via Pascoli 46 entro e non oltre le ore 12,00 del giorno 11/12/2017. Le offerte non saranno efficaci se pervenute oltre il termine stabilito. Le offerte di acquisto dovranno essere presentate personalmente o a mezzo di mandatario munito di procura speciale anche ai sensi dell'art 579 c.p.c. I procuratori legali, sempre ex art 579 c.p.c., possono fare offerte per persone da nominare e in tale ipotesi, in caso di aggiudicazione, si applicherà l'art 583 c.p.c. Le offerte, corredate da marca da bollo da Euro 16,00 dovranno contenere: •Le generalità complete dell'acquirente(nome, cognome, luogo e data di nascita, codice fiscale, recapito telefonico) copia di un documento d'identità in corso di validità (in caso di pluralità di persone offerenti, andranno inserite altrettante fotocopie). Nel caso di più soggetti, essi potranno predisporre una sola offerta d'acquisto, completa delle generalità di tutti gli offerenti e sottoscritta da tutti. Qualora l'offerente sia coniugato in regime di comunione legale, dovranno essere indicati anche il nome, il cognome, il luogo e la data di nascita, il codice fiscale del coniuge. Qualora l'offerente sia un minore, e/o un interdetto, e/o un inabilitato, l'offerta dovrà essere sottoscritta da chi ne esercita la potestà, la tutela o la curatela e dovrà essere allegata all'offerta una copia autentica del provvedimento giudiziale di autorizzazione all'acquisto. Qualora l'offerente fosse una persona giuridica, oltre all'indicazione delle generalità del legale rappresentante, corredata da copia del documento d'identità del medesimo, dovranno essere indicati 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 autentica aggiornata; •I dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta, da esprimersi anche con la semplice indicazione del numero della esecuzione e del lotto prescelto per l'offerta, così come indicato nel presente avviso di vendita: •La dichiarazione di residenza o di elezione del domicilio nel comune di Lucca, in mancanza della quale le eventuali comunicazioni saranno effettuate presso la Cancelleria del Tribunale di Lucca; •L'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore a quello corrispondente alla base d'asta per il lotto, a pena di esclusione dalla partecipazione; del modo e del tempo del pagamento, che non potrà comunque essere superiore a novanta giorni dall'aggiudicazione provvisoria ed ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta; la quale dovrà essere corredata, a pena d'inefficacia, da un deposito cauzionale pari al 10% della somma offerta, deposito da effettuarsi mediante assegno circolare non trasferibile intestato a Emmebi Costruzioni Srl FALL 2/2015; L'indicazione, qualora l'offerente intenda avvalersi e ne possieda i requisiti, di regimi fiscali agevolati per la tassazione del decreto di trasferimento; •L'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia e del presente avviso di vendita, visionabili anche sui siti internet: [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net); [www.ivglucca.com](http://www.ivglucca.com); nonché sul sito del Tribunale di Lucca •Il nome del curatore delegato ai sensi dell'art. 591 c.p.c. e la data fissata per l'esame delle offerte. L'offerta d'acquisto, una volta presentata, è irrevocabile ai sensi dell'art 571 comma 3 c.p.c. Non si applica alla presente vendita il comma terzo dell'art 572 c.p.c. L'esame delle offerte e l'eventuale gara tra gli offerenti presenti, ai sensi degli art 572 e 573 c.p.c., saranno effettuate presso lo studio del Rag Tiziana Granucci in Lucca, via Pascoli 46, il giorno 12/12/2017 alle ore 16,00. Se l'offerta sarà pari o superiore al prezzo base dell'immobile, l'offerta stessa sarà senz'altro accolta. Se vi saranno più offerenti, si procederà nell'immediato ad una gara fra i presenti, partendo dall'offerta più alta ed in tal caso l'aumento minimo è fissato in calce ad ogni singolo lotto. Se la gara non potesse aver luogo per mancanza di adesioni da parte degli offerenti, potrà essere disposta la vendita a favore del maggiore offerente. All'offerente che non risulti aggiudicatario sarà immediatamente restituito l'assegno depositato come cauzione. L'aggiudicatario del bene dovrà provvedere al pagamento del saldo del prezzo, dedotta la cauzione già versata, perentoriamente entro 90 giorni dall'aggiudicazione, sul conto corrente intestato alla procedura presso la Banca del Monte di Lucca Spa; di tutti i versamenti deve essere data prova documentata al curatore entro i tre giorni successivi presso lo Studio del Rag. Tiziana Granucci in Lucca, Via Pascoli n 46. In caso di mancato versamento del saldo prezzo nei termini stabiliti, si procederà ai sensi dell'art 587 c.p.c. All'atto dell'emissione del decreto di trasferimento, l'aggiudicatario dovrà provvedere al pagamento di tutte le imposte, spese di trascrizione, diritti di cancelleria, marche e quant'altro necessario per l'emissione, registrazione e trascrizione del Decreto di

Trasferimento e relative voltture catastali, mediante versamento della somma complessivamente occorrente sul sopradetto conto corrente intestato alla procedura aperta presso la Banca del Monte di Lucca SpA oppure tramite consegna al sottoscritto curatore di assegno circolare non trasferibile intestato alla società Emmebi Costruzioni srl FALL 2/2015. La vendita sarà compiuta nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova, anche in relazione alla Legge n 47/1985 e sue successive modificazioni e integrazioni nonché al D.P.R. 380/01, a corpo e non a misura, con tutte le eventuali pertinenze, accessori, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, apparenti e non. La vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. L'aggiudicatario definitivo potrà, ove ne ricorrano i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli articoli 40 comma 6 della Legge 47/1985 e 46 comma 5 del D.P.R. 380/2001. Conseguentemente l'eventuale esistenza di vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere (ivi compresi quelli urbanistici, ovvero condominiali per l'anno corrente e per quello precedente la vendita), per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti o non presente nella perizia di stima, non potranno dare luogo a nessun risarcimento, indennità e/o riduzione del prezzo, essendosi tenuto conto di tale alea nella determinazione del valore dei beni. 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 cura e spese dell'aggiudicatario. L'immobile aggiudicato, se occupato da terzi senza titolo, sarà liberato a cura e spese della procedura. Ogni altro onere e/o spesa e/o imposta di qualunque genere, conseguenti la vendita sarà a carico dell'aggiudicatario. Per quanto qui non previsto, si applicheranno le vigenti disposizioni di Legge. La descrizione dell'immobile posti in vendita è effettuata sulla base della relazione tecnica di ufficio redatta dal Geom Flavio Bonuccelli e dei suoi allegati. La partecipazione degli offerenti implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nella predetta relazione e nei suoi allegati. Ulteriori informazioni potranno essere assunte gratuitamente dal sito internet [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), [www.ivglucca.com](http://www.ivglucca.com), nonché sul sito del Tribunale di Lucca compresa l'ordinanza di vendita e la perizia di stima dell'immobile, oppure, nei quindici giorni che precedono la vendita, presso lo studio del Rag Tiziana Granucci sito in Lucca, via Pascoli n 46 (tel 0583/419432 [segreteria@sartigranuccibiondi.it](mailto:segreteria@sartigranuccibiondi.it)), previa prenotazione telefonica nei giorni dal lunedì al giovedì dalle ore 10,00 alle ore 12,00. Lucca, lì 9 Ottobre 2017 Il Curatore Rag Tiziana Granucci

---

TERMINI DEPOSITO:

**11/12/2017 ore 12:00**

---

LUOGO DI VENDITA

Presso lo studio del delegato in Lucca Via Pascoli 46

---

[Scarica la documentazione per partecipare](#)