

## TRIBUNALE DI LUCCA

### AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE NELLA PROCEDURA FALLIMENTARE N. 71/2021

Il curatore del fallimento Dott. Donato Bellomo con studio in Lucca Via Mazzini n° 70, in esecuzione degli atti conformi al programma di liquidazione di cui all'art.104 ter L.F., approvato dal G.D. Dott. Carmine Capozzi in data 24/09/2022;

#### AVVISA

che **il giorno 27/03/2024 alle ore 10:00, 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: 26/03/2024 ore 12.00 presso lo studio del curatore Dott. Donato Bellomo, sito a Lucca, via Mazzini n. 70)**

del bene immobile in appresso descritto, nelle condizioni di fatto e di diritto in cui lo stesso si trova, 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 unico**

##### **Descrizione del bene**

La piena proprietà su un ampio fabbricato unifamiliare isolato, elevato a due piani fuori terra oltre il seminterrato, corredato da resede pertinenziale sui quattro lati, completamente recintata, sulla quale insistono un manufatto accessorio ad un unico piano già destinato a garage e utilizzato impropriamente come abitazione ed una piscina con i relativi accessori e vani tecnici, nonché da quattro appezzamenti di terreno pertinentziali, esterni alla recinzione ma adiacenti a questa sui lati ovest e sud, della complessiva misura superficiale catastale pari a mq. 1.278,00, il tutto ubicato in Comune di Camaiole (LU), frazione Capezzano Pianore, Via Paduletto n. 181.

Il fabbricato per abitazione unifamiliare si compone:

- al piano terreno da portico esterno di ingresso sul lato nord, zona di ingresso, ripostiglio, bagno con antibagno e ampio vano scala di collegamento con il piano primo, studio, ampia zona soggiorno, pranzo, cucina con porta di collegamento con la zona pergolato sul lato sud, vano per ripostiglio/centrale termica con accesso diretto dal giardino;
- al piano primo, lungo corridoio di sbarco della scala, due servizi igienici, ripostiglio, stanza armadi, studio, tre camere una delle quali con accesso a terrazza scoperta posizionata sopra la cucina.

Dalla zona pergolato sul lato sud al piano terra si accede, mediante una ripida ma agevole scala, a due locali seminterrati destinati a locale di sgombero e cantina, posizionati sotto la cucina e la zona pranzo al piano terra.

Sulla resede, completamente recintata e accessibile mediante un cancello carrabile ed uno pedonale posizionati in prossimità della viabilità di collegamento con la Via Paduletto sul lato nord, insistono:

- nella zona sud-est, un manufatto ad un unico piano, già destinato a garage e forno, oggi impropriamente e senza le necessarie autorizzazioni (e pertanto da ripristinare all'uso legittimo), trasformato in un'abitazione composta da ingresso/soggiorno, cucina, bagno e camera;
- nella zona ovest, una piscina rettangolare delle dimensioni di circa ml. 12,00 x 6,00, con scalinata di accesso a semicerchio esterna al perimetro rettangolare, sul lato sud della stessa, intorno alla quale è presente un'ampia zona pavimentata e attrezzata.

Completano la proprietà quattro appezzamenti di terreno pertinenziali adiacenti l'uno all'altro, esterni alla recinzione, dalla forma per lo più rettangolare, incolti e in stato di abbandono (con l'esclusione di una parte dell'appezzamento identificato dal mappale 2.102, coltivato assieme a maggior superficie di altri terreni di proprietà di terzi) insistenti sui lati ovest e sud della resede, in parte recintati, della superficie catastale complessiva di mq. 1.278,00, accessibili esclusivamente attraverso un cancello ricavato nella recinzione della resede dell'abitazione nella zona nord-ovest aperto sull'appezzamento identificato in catasto dal mappale 2.100 (un altro cancello, allo stato non utilizzabile, risulta presente nella zona sud-est della recinzione, sul mappale 2.102) e sui quali insiste un manufatto precario in legno e teli di nylon da rimuovere.

Si accede all'ampio fabbricato con le relative pertinenze, mediante la servitù di passo su una viabilità rettilinea asfaltata che lo collega con la Via Paduletto sul lato nord; la viabilità citata, in prossimità dell'innesto con la Via Paduletto, è dotata di sbarra telecomandata.

### **Identificazione catastale**

Il fabbricato per abitazione con le relative pertinenze, risulta così censito nel Catasto di Camaiore (LU):

- quanto al fabbricato per abitazione nel suo complesso, con la piscina e la parte del manufatto accessorio già destinata a forno, nel Catasto Fabbricati del Comune di Camaiore (LU), nel foglio di mappa 36, mappale 2.104, subalterno 1, Zona Censuaria 1, Categoria A/2, Classe 8, consistenza 14 Vani, Superficie Catastale Totale mq. 188, Totale escluse le aree scoperte mq. 184, Rendita Catastale € 1.619,61, dati censuari attribuiti con la "variazione nel classamento" del 30 agosto 2004 protocollo n. LU0137728, n. 9893.1/2004, attraverso la quale sono stati confermati i dati proposti con la variazione per "ampliamento-diversa distribuzione degli spazi interni-ristrutturazione" del 29 agosto 2003 protocollo

- n. 181946 n. 13135.1/2003 attraverso la quale è stata variata e soppressa l'unità immobiliare già identificata in atti con la scheda di costituzione n. di protocollo 1141/1981;
- quanto alla parte del manufatto accessorio già destinata a garage, nel Catasto Fabbricati del Comune di Camaiore (LU), nel foglio di mappa 36, mappale 2.104, subalterno 2, Zona Censuaria 1, Categoria C/6, Classe 5, consistenza 20 mq., Superficie Catastale Totale mq. 26, Rendita Catastale € 72,30, dati censuari attribuiti con la "variazione nel classamento" del 30 agosto 2004 protocollo n. LU0137728 n. 9893.1/2004 attraverso la quale sono stati confermati i dati di classamento proposti con la denuncia di "unità afferenti edificate su aree di corte" del 29 agosto 2003 protocollo n. 182367 n. 2066.1/2003;
  - quanto alla resede pertinenziale nel Catasto Fabbricati del Comune di Camaiore (LU), nel foglio di mappa 36, mappale 2.104, subalterno 3, bene comune ai subalterni 1 e 2, non censibile;
  - quanto ai terreni pertinentenziali esterni alla recinzione ed insistenti sui lati ovest e sud della resede, nel Catasto Terreni del Comune di Camaiore (LU), nel foglio di mappa 36, mappali:
    - o 2.096, frutteto di classe 1, di mq. 724, Reddito Dominicale € 17,80, Reddito Agrario € 7,48;
    - o 2.098, ente urbano di mq. 112;
    - o 2.100, seminativo irriguo arborato di classe 1, di mq. 178, Reddito Dominicale € 1,53, Reddito Agrario € 1,20;
    - o 2.102, seminativo irriguo arborato di classe 1, di mq. 264, Reddito Dominicale € 2,26, Reddito Agrario € 1,77.

### **Confini**

Il fabbricato con la relativa resede e con l'adiacente terreno pertinenziale confina complessivamente con mappale 1.042, area esterna del fabbricato mappale 2.017, mappali 530, 531, 543, 525, 956, tutti del foglio 36 del Catasto Terreni del Comune di Camaiore (LU), il tutto come risulta dagli atti catastali, salvo altri e più recenti confini.

### **Provenienza**

Al debitore per la quota di 1/1 della piena proprietà, in forza di atto di compravendita stipulato in data 10.01.1977 a firma del Notaio Lorenzo Barsottelli, iscritto ai nn. 19.766 di repertorio, registrato il 21.01.1977 a Lucca ai nn. 733 di registro particolare.

### **Esame delle planimetrie catastali e note sul catasto**

Da quanto è stato possibile rilevare dal perito, è stato riscontrato che:

- le planimetrie delle unità immobiliari costituenti l'intero fabbricato e depositate agli atti dell'Agenzia delle Entrate di Lucca - Territorio, Servizi Catastali, NON corrispondono con lo stato rilevato in ordine alla distribuzione di alcuni degli spazi interni e esterni e alla destinazione attualmente attribuita al manufatto accessorio esterno, comunque da ricondurre a quanto autorizzato;

- ancorché non siano state poste in essere specifiche azioni di riscontro topografiche né sul fabbricato, né sui confini, la mappa catastale, nel cosiddetto formato "wegis", da un esame a vista, limitatamente alla porzione esaminata, parrebbe corrispondere con lo stato dei luoghi (con l'unica eccezione della mancata rappresentazione del manufatto precario in legno insistente sul mappale 2.100, comunque da rimuovere).

La verifica della mappa e l'aggiornamento della posizione catastale degli immobili è posta a carico dell'aggiudicatario; di tali costi il perito ha tenuto conto nell'emissione del valore a base d'asta.

### **Situazione urbanistico-edilizia**

La costruzione del fabbricato originario, dalla ristrutturazione del quale ha trovato origine il compendio oggetto del presente Lotto, risultava avvenuta in un'epoca antecedente alla data del 1° settembre 1967, trovandosi già rappresentata sulle mappe di impianto del Nuovo Catasto Terreni.

Presso il Comune di Camaiore (LU) sono stati rintracciati i seguenti titoli edilizi che riguardano il fabbricato oggetto di indagine; il perito, anche in relazione alle limitazioni di indagine conseguenti alla consultazione dei registri telematici messi a disposizione sul sito istituzione del Comune di Camaiore (LU), non si sente di escludere che ne esistano altri rispetto a quelli di seguito elencati e individuati e precisamente:

- con la Concessione per l'Esecuzione di Opere n° 261 rilasciata dal Sindaco del Comune di Camaiore (LU) il 3 agosto 1977, è stata autorizzata la "ristrutturazione e trasformazione di fabbricato colonico";
- con la Concessione per la Esecuzione di Opere n° 447 rilasciata dal Sindaco del Comune di Camaiore il giorno 8 novembre 1979 è stata autorizzata la "ricostruzione di fabbricato"; con tale pratica infatti è stata richiesta il rilascio della concessione in sanatoria per la ricostruzione delle strutture crollate relative al fabbricato oggetto della Concessione n. 261 del 3/8/1977" allegando alla richiesta la "relazione tecnica sulle condizioni di stabilità del fabbricato colonico in Comune di Camaiore - fraz. Capezzano Pianore Via Paduletto, 110 ang. lo Via Sarzanese int - ect." redatta dal geometra Franco Marsili e da esso giurata avanti il Cancelliere della Prefettura di Viareggio in data 7 giugno 1979;
- con la Concessione Gratuita per la Esecuzione di Opere n. 455 rilasciata dal Sindaco del Comune di Camaiore in data 4 novembre 1980 è stata autorizzata la "costruzione di recinzione";
- con la Concessione gratuita per la Esecuzione di Opere n° 69 rilasciata dal Sindaco del Comune di Camaiore in data 23 febbraio 1983 è stata autorizzata la "costruzione di tettoia a sbalzo" per il parcheggio auto;
- con la Concessione per l'Esecuzione di Opere n° 386 rilasciata dal Sindaco del Comune di Camaiore in data 19 agosto 1992 è stata autorizzata la "costruzione piscina", decaduta senza l'esecuzione delle opere;

- con la Concessione Edilizia n. 000232/99 rilasciata dal Dirigente del Settore IV del Comune di Camaiore in data 24 giugno 1999 è stata autorizzata la "realizzazione di piscina, garage e forno". In realtà, come rilevabile dalla istanza proposta, dalla relazione tecnica e dagli elaborati grafici ad essa allegati, l'intervento ha riguardato anche l'esecuzione di modifiche interne al piano primo dell'abitazione oltre alla realizzazione di una terrazza coperta sempre al piano primo del fabbricato nella zona ovest;
- con la Concessione Edilizia n. 000414/99 rilasciata dal Dirigente del Settore IV del Comune di Camaiore in data 15 novembre 1999 è stata autorizzata la "variante in corso d'opera alla C.E. n. 232/99";
- con la Concessione Edilizia n° E/02/00081 rilasciata dal Dirigente del Settore IV del Comune di Camaiore in data 24 giugno 2002 è stata autorizzata la "variante in corso d'opera alle C. ED. 232/99 e 414/99 per ampliamento di civile abitazione ai sensi dell'art. 26 del R.U.";
- in data 14 novembre 2002 al protocollo generale n° 40.907/02 è stata depositata al Comune di Camaiore la dichiarazione di ultimazione dei lavori e il certificato di conformità delle opere ai progetti allegati alla Concessione Edilizia n° 232 del 24 giugno 1999, successiva Variante in Corso d'Opera Concessione Edilizia n° 414 del 15 novembre 1999 e successiva Variante in Corso d'Opera Concessione Edilizia n° 81 del 24 giugno 2002;
- in data 9 febbraio 2004, al protocollo n° 6.804/Edilizia Privata, il geometra Rinaldo Claudio Lari del Collegio dei Geometri di Lucca, ha depositato al Comune di Camaiore il Certificato di Abitabilità dell'immobile ubicato in Camaiore, frazione Capezzano Pianore, Via del Paduletto, censito al Catasto fabbricati del detto Comune nel foglio di mappa 36, mappale 2.104, subalterni 1, 2 e 3, di proprietà del signor Olivari Francesco, ristrutturato in ordine alle Concessioni Edilizi numeri 232/1999, 414/1999, 81/2002 e stato finale e certificato di conformità protocollo generale n° 40.907/2002.

Nella fase delle ricerche sono stati individuati anche i seguenti provvedimenti edilizi non rintracciati negli archivi comunali e pertanto non visionati:

- Autorizzazione Edilizia n° 581 del 27 dicembre 1991 avente ad oggetto "costruzione di forno";
- Comunicazione di Inizio Lavori per interventi di edilizia libera NON asseverata (CIL) n° E/2016/0000489 del 6 maggio 2016.

Si sottolinea che non è stato verificato il deposito al competente Ufficio Regionale del Genio Civile delle eventuali opere in acciaio o calcestruzzo armato e l'esistenza o meno del Certificato di Collaudo delle strutture, ove dovuto.

Per maggiori dettagli circa la situazione urbanisti-edilizia del compendio immobiliare ed informazioni circa gli eventuali abusi riscontrati e sanabilità degli stessi, si rimanda alla perizia di stima redatta dal perito incarico Geom. Luca Turri.

## **Vincoli**

Dalla consultazione delle cartografie allegata al Piano Strutturale Comunale, se ne ricava che:

- nella carta della "pericolosità idraulica", la zona del fabbricato e relativa resede pertinenziale e terreno adiacente, risulta classificata in pericolosità idraulica molto elevata "I4";
- nella carta della "vulnerabilità degli acquiferi", la zona del fabbricato e relativa resede pertinenziale e terreno adiacente risulta classificata per circa ¾ in "Aree ad alta vulnerabilità" e per circa 1/4 in "Aree a media vulnerabilità".

Si segnala che l'immobile si trova in prossimità della "Piazza Degli Alpini" classificata come "luogo della memoria" nella cartografia QC.4 allegata al Piano Operativo e avente ad oggetto "ricognizione di beni e manufatti minori di interesse paesaggistico e storico-testimoniale".

Si precisa comunque che insistono sull'area di cui trattasi i vigenti vincoli edilizi, consortili, urbanistici, di Regolamento Urbanistico Comunale, quelli imposti dall'Autorità di Bacino Competente e dalla normativa antisismica vigente, ai quali si rimanda per ogni e maggiore specifica.

## **Servitù attive e passive**

Si segnala che:

- nell'atto di compravendita già citato ai rogiti del Notaio Lorenzo Barsottelli del 10 gennaio 1977, repertorio n. 19.766, registrato a Viareggio (LU) il 21 gennaio 1977 al n. 359, trascritto a Lucca il 27 gennaio 1977 al n. 733 di registro particolare viene dato atto che: " Si accede al fondo in oggetto dalla Via Paduletto tramite una striscia di suolo larga ml. 8 corrente sul terreno dei venditori e destinata a vione poderale privato. Detta striscia di suolo si diparte dalla menzionata via del Paduletto e correndo, con andamento rettilineo, attraversa il fosso omonimo, mediante un costruendo ponticello della larghezza di ml. 6, quindi raggiunge il fondo di cui trattasi." Ed inoltre: " b) detto fondo si trasferisce con il corredo della servitù attiva di passo da esercitarsi in qualsiasi modo e forma sul menzionato vione poderale; c) saranno interamente a carico dei venditori e spese per la realizzazione del suddetto ponticello conforme ai disegni di progetto approvati dal Comune, nonché le spese per la costruzione dello stradone poderale da eseguirsi con cassonetto in materiale di spurgo o simili, con sovrastante intasatura in pietrisco, il tutto . . . OMISSIS . . . d) l'eventuale bitumatura ed altre opere di finitura verranno eseguite successivamente a richiesta della parte acquirente e le spese di dette opere saranno ripartite secondo la superficie degli appezzamenti di terreno serviti dallo stradone stesso; . . .";
- sull'appezzamento di terreno esterno alla recinzione e adiacente al lato sud-est della resede, individuato dal mappale 2.102, insistono un sostegno verosimilmente della linea elettrica aerea la quale, da quel punto, prosegue poi interrata, nonché un altro sostegno in legno verosimilmente dismesso;

- come detto, i terreni esterni alla recinzione e adiacenti alla resede sui lati ovest e sud, risultano raggiungibili attraverso un cancello aperto nella recinzione stessa collegato con il terreno individuato dal mappale 2.100. Un ulteriore cancello è posizionato sul mappale 2.096, sul prolungamento dell'allineamento della recinzione della resede, per il collegamento con la restante parte del detto mappale 2.096 e con i mappali 2.098 e 2.102. Infine, un cancello è stato individuato sul lato ovest del mappale 2.100 e/o del mappale 2.096, gli unici che risultano recintati.

Gravano poi sul compendio tutte le eventuali servitù attive e passive attualmente esistenti per "destinazione del padre di famiglia".

#### **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. Luca Turri.

#### **Possesso**

Il compendio immobiliare risulta occupato dal debitore e dai suoi familiari.

**PREZZO BASE € 580.000,00 (cinquecentoottomila/00).** In caso di gara tra gli offerenti le offerte in aumento non potranno essere inferiori ad **€ 5.000,00 (cinquemila/00) sull'offerta più alta.**

### **MODALITÀ DI VENDITA**

La vendita sarà eseguita mediante **procedura di vendita sincrona mista** (possibilità di ricezione di offerte cartacee e telematiche, ex art. 22 D.M. 32/2015).

Tale forma di vendita prevede:

- che le offerte possano essere presentate sia in via analogica (formato cartaceo), sia in via telematica;
- che gli offerenti telematici, ovvero coloro che hanno presentato l'offerta con modalità telematiche, partecipino alle operazioni di vendita mediante la connessione al sito del gestore [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it), mentre gli offerenti analogici, ovvero coloro che hanno formulato l'offerta in formato cartaceo, partecipino comparendo dinnanzi al curatore nel luogo della vendita;
- che i rilanci possano essere effettuati nella medesima unità di tempo, sia in via telematica, sia comparando dinnanzi al curatore.

### **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 26.03.2024** presso lo studio del curatore Dott. Donato Bellomo, sito a Lucca in via Mazzini n. 70, (piano terra). Sulla busta chiusa, contenente l'offerta, dovranno essere riportati, 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, **irrevocabile** ex art. 571 comma 4 c.p.c., 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 certificato in bollo della CCIAA dal quale risulti la costituzione della società e i poteri conferiti all'offerente (con allegazione delle eventuali delibere necessarie). La domanda dovrà contenere, inoltre, l'indicazione del lotto e del prezzo offerto, che non dovrà essere inferiore al 75% del prezzo base, e la specificazione di aver preso visione del bando 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 Farmacia Santa Maria nr.71/2021".

A coloro che, all'esito della gara, non risulteranno aggiudicatari, saranno restituiti gli assegni circolari consegnati a titolo di cauzione.

- B. **Le offerte di acquisto mediante modalità telematiche**, devono essere redatte mediante il Modulo web ministeriale "Offerta Telematica" accessibile tramite apposita funzione "invia offerta" presente all'interno dell'annuncio pubblicato sul portale [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it). Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari, il portale consentirà la generazione dell'offerta telematica che dovrà essere inviata ad un apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia mediante apposita casella di "posta elettronica certificata per la vendita telematica" oppure, in mancanza di tale apposito indirizzo, dovrà essere sottoscritta con firma digitale ed inviata tramite un normale indirizzo di posta elettronica certificata.

Nella pagina web iniziale Modulo web ministeriale "Offerta Telematica" è disponibile il "Manuale utente" messo a disposizione dal Ministero della Giustizia contenente le indicazioni per la compilazione e l'invio dell'offerta telematica.

Non saranno accettate offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta.

Onde evitare la non completa e quindi mancata trasmissione della documentazione, è consigliabile iniziare il processo di inserimento della stessa con largo anticipo rispetto al termine fissato.



Le offerte presentate sono irrevocabili. Una volta trasmessa l'offerta telematica non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta d'asta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate dal portale stesso in modo segreto.

L'offerta per la vendita telematica deve contenere:

- I 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.

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.

**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 Farmacia Santa Maria – nr.71/2021" le cui

coordinate sono: **IBAN IT65A0538713705000048016701** 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.

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, ovvero l'atto di nomina da cui ne risultino i poteri;
- 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 27.03.2024 ore 10:00**, 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; 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 l'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 dinanzi 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; se invece, l'unica offerta sarà inferiore (nei limiti di un quarto) al prezzo base, non si potrà far luogo alla vendita qualora specifiche circostanze facciano ritenere al curatore che vi possa essere seria possibilità di aggiudicare l'immobile ad un prezzo superiore con un nuovo tentativo di vendita.

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.

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**, il curatore, 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. Luca Turri. 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 [segreteria@studiobellomo.net](mailto:segreteria@studiobellomo.net), oppure concordando l'appuntamento telefonicamente al numero 0583/48198.**

Maggiori informazioni potranno essere assunte gratuitamente dai siti [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), [www.portaleaste.com](http://www.portaleaste.com), [www.asteimmobili.it](http://www.asteimmobili.it), [www.ivglucca.com](http://www.ivglucca.com), [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.astagiudiziaria.com](http://www.astagiudiziaria.com), e <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>, nonché sul sito del Tribunale di Lucca, compreso l'intero avviso di vendita e la perizia di stima dell'immobile, indicando il Tribunale competente (Lucca) ed il numero della procedura fallimentare (N. 71/2021) oppure telefonicamente al n. 0583/48198.

Lucca, li 25.01.2024

Il Curatore  
Dott. Donato Bellomo