

Amministrazione  
Rif.:LC371401.DOCX

Viareggio, 13 Giugno 2023

### Eredità Verdiani VERA

Il PROFESSIONISTA incaricato Dott. Luca Pardini, con studio in Viareggio, Via A. Ponchielli, 1;  
AVVISA

la vendita del bene immobile in appresso descritto nelle condizioni di fatto e di diritto in cui i singoli beni si trovano, anche in relazione alla Legge n. 47/1985 e sue successive modificazioni e integrazioni:

LOTTO 1)

UNITA' IMMOBILIARE POSTA in Viareggio Via M. Buonarroti, Quartiere A. Diaz, 4:

L'unità immobiliare in oggetto, comprensiva delle quote su alloggio del portiere e vano tecnico per autoclave, è pervenuto nell'attuale proprietà per successione testamentaria in morte di Verdiani

Vera nata a Firenze il giorno 18 maggio 1924, deceduta il giorno 22 dicembre 2017, giusta dichiara=

zione di successione n.805 volume 9990 depositata all'Agenzia delle Entrate, Ufficio territoriale di

Viareggio in data 04 settembre 2018, come da verbale di registrazione di testamenti pubblici redatto

Dal Notaio Fabio Monaco di Viareggio in data 28 dicembre 2017 repertorio n.ro 54,392/22,159 registrato a Viareggio in data 04 gennaio 2018 al n.50 Serie 1T con allegato, sotto lettera "D", il testamento pubblico, della signora Verdiani Vera, con numero di repertorio 176 degli atti di ultima volontà, datato 02 agosto 2017.

Alla signora Verdiani Vera l'intera proprietà era pervenuta con atto di compravendita del Notaio Giorgio Garzia con sede in Massarosa in data 20 dicembre 1982 repertorio 65.444.

Descrizione Immobile:

Trattasi di appartamento posto al sesto piano, di un condominio composto di quattro locali oltre servizi, con annessa terrazza di copertura; vi si accede tramite ingresso posto sulla via M. Buonarroti quartiere DUCA D'Aosta N. 4. Detto appartamento si compone di ingresso disimpegno, ampio soggiorno con balcone, corridoio, tre camere di cui una con bagno ed una con servizio igienico, ripostiglio, cucina dalla quale si accede a veranda, piccolo ripostiglio accessibile dal corridoio; a tutto fa corredo ampia terrazza accessibile direttamente dall'appartamento.

Fanno parte della proprietà immobiliare anche i diritti di proprietà pari a 48/1000 su l'alloggio del "portiere", posto a piano terreno, oltre ai diritti sempre di 48/1000 su vano tecnico come meglio identificati nelle referenze catastali.

Si fa presente che nell'area scoperta a comune sono presenti alcuni posti auto che vengono assegnati a rotazione ai singoli condomini.

Referenze. catastali:

L'unità immobiliare in oggetto è così individuata all'Agenzia del Territorio di Lucca catasto fabbricati comune di VIAREGGIO:

- foglio 4, particella 120 sub.19, viale Michelangelo Buonarroti n.107, piano 6, categoria A/2, classe 8, consistenza vani 8,5, superficie catastale totale mq. 163, escluse aree scoperte mq.149, R.C. € 2.107,14 per quanto riguarda l'appartamento;
- foglio 4, particella 120, sub 21, Q.re A. Diaz 4 piano T, categoria C/3, classe 10, consistenza mq. 8, superficie catastale mq 10, R.C. € 73,96, per quanto riguarda il vano

tecnico per l'autoclave;

- foglio 4, particella 120, subalterno 20, viale Michelangelo Buonarroti n.107 p.T, categoria A/4, classe 7, consistenza vani 5, superficie catastale totale mq.54, escluse aree scoperte mq 54, rendita catastale € 398,96, per quanto riguarda l'alloggio del portiere.

La rappresentazione catastale corrisponde allo stato di fatto dell'unità immobiliare.

Il regolamento condominiale e le relative tabelle millesimali del palazzo B sono allegati alla documentazione.

Struttura, rifiniture e impianti:

L'appartamento, che ha una superficie lorda di circa mq. 150,00, oltre a circa mq. 77,00 di terrazza, circa mq. 5,70 di veranda e circa mq. 6,50 di balcone fronte mare; si presenta con finiture di pregio, ottima illuminazione naturale data dalle ampie aperture rivolte verso OVEST che permettono una vista ampia del mare ( si riesce a vedere l'orizzonte che si estende dal golfo della Spezia fino alle secche della Meloria, con la possibilità, durante giornate idonee, di intravedere anche la Corsica); l'appartamento è corredato da una ampia terrazza che permette la stessa visione ma con un angolo di 360° così da poter ammirare anche la bellezza delle Alpi Apuane.

Sono presenti tutti gli impianti tecnici e tecnologici oltre ad un impianto di raffrescamento; l'impianto termico è attualmente spento e necessità di controllo di efficienza energetica e di redazione di APE.

Gli infissi esterni sono in PVC con vetrocamera; la pavimentazione è in parquet ad esclusione della cucina e dei servizi igienici; il balcone della cucina è stato chiuso con infissi in alluminio ricavando così una piccola veranda ripostiglio dove è posizionata anche la caldaia autonoma; allo stato attuale non necessità di notevoli lavori e può essere immediatamente utilizzabile. L'area cittadina ove ricade l'intero fabbricato che comprende l'unità immobiliare in oggetto, chiamata "città giardino", è molto vicina al mare e i fabbricati che vi ricadono hanno la caratteristica di avere gli affacci principali verso OVEST e di conseguenza verso il mare.

Situazione Urbanistica ed Edilizia:

L'intero fabbricato che comprende l'unità immobiliare in oggetto è stato edificato a seguito di rilascio di licenza di costruzione n.476 del 14 dicembre 1955; in data 09 gennaio 1986 con protocollo generale 1605 è stata depositata richiesta di rilascio di concessione edilizia in sanatoria, per quanto riguarda l'appartamento, che, ai sensi e per gli effetti della L.47/85, è stata rilasciata in data 06 novembre 1955 con numero 388.

Dall'esame di detta sanatoria sono emerse alcune incongruenze fra la rappresentazione grafica dello stato "attuale " riportato negli elaborati che fanno parte integrante e sostanziale della C.E.S. n.388/1955 e lo stato attuale dell'immobile stesso, dette incongruenze possono essere oggetto di riapertura e/o integrazione della domanda di condono edilizio presentata ai sensi dell'art. 37.9 del vigente Regolamento edilizio Comunale, al fine di procedere ad una rettifica e/o integrazione del provvedimento di sanatoria già rilasciato.

Si fa presente che non è stato rintracciato certificato di abitabilità.

Possesso

L'immobile risulta libero.

PREZZO BASE:

L'immobile avanti descritto verrà posto in vendita al prezzo base di € 850.000,00= (diconsi euro Ottocentocinquantatamila/00), come risulta dalla perizia tecnica estimativa allegata al presente avviso. In caso di gara tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c. le offerte in aumento non potranno essere inferiori ad € 5.000,00 (Cinquemila/00) sull'offerta più alta;

FISSA

la vendita il giorno 22/09/2023 alle ore 9,30 presso la casa di riposo in Viareggio in Via Sant'Antonio Maria Pucci, 65 - 55049, con le modalità della vendita senza incanto ai sensi dell'art. 572 c.p.c.

DETERMINA le seguenti modalità di vendita:

1) VENDITA.

Le offerte d'acquisto di cui all'art. 571 c.p.c. dovranno essere presentate in busta chiusa recante la scritta esterna " Offerta per l'acquisto dell'UNITA' IMMOBILIARE in Viareggio Via M. Buonarroti, Quartiere A. Diaz, 4" **presso l'ufficio Presidenza dell'ISTITUTO CASA DI RIPOSO Sacro Cuore di Gesù entro e non oltre le ore 12,00 del giorno 21/9/2023.**

Le offerte non saranno prese in considerazione se pervenute oltre il termine sopra stabilito.

a) le generalità complete dell'offerente, codice fiscale, copia di valido documento d'identità (in caso di pluralità di persone offerenti, andranno inserite altrettante fotocopie), recapito telefonico. Nel caso di più soggetti, essi potranno predisporre una sola offerta d'acquisto, completa dei dati di tutti gli offerenti, e da essi sottoscritta. Qualora l'offerente sia coniugato in regime di comunione legale, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge (nome, cognome, luogo e data di nascita, codice fiscale). 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 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 di questi, dovrà indicare i dati della società rappresentata nonché fornire prova della propria legittimazione ad agire in nome e per conto della società medesima, allegando all'offerta una certificazione camerale autentica aggiornata;

b) l'indicazione del prezzo, che non potrà essere inferiore a quello corrispondente alla base d'asta indicato per il lotto, dovrà essere corredata, a pena d'inefficacia, da un deposito cauzionale pari al 10% della somma offerta da effettuarsi mediante assegno circolare non trasferibile intestato alla "Ass. Caritativa Casa di Riposo Sacro Cuore di Gesù - ONLUS"

c) l'espressa dichiarazione di avere preso visione della perizia tecnica estimativa, del regolamento condominiale e delle tabelle millesimali del palazzo B e del presente avviso di vendita, documenti visionabili anche sul sito internet: ( [http://www. Sacrocuoreviareggio.it](http://www.Sacrocuoreviareggio.it) );

d) l'indicazione, qualora l'offerente intenda avvalersene e ne possieda i requisiti, di regimi fiscali agevolati per la tassazione dell'atto di acquisto;

L'offerta d'acquisto, una volta presentata, è irrevocabile ai sensi dell'art. 571 3° comma 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 la casa di riposo Sacro cuore di Gesù dal professionista incaricato alla vendita del bene, come sopra indicato, alla presenza degli offerenti il giorno 22/9/2023 alle ore 9,30. Se l'offerta sarà pari o superiore al prezzo base dell'immobile, l'offerta stessa sarà senz'altro accolta; se viceversa, essa sarà inferiore a tale valore, non si potrà far luogo alla vendita. Se vi saranno più offerenti, si procederà nell'immediato ad una gara fra le migliori tre offerte presenti, partendo dall'offerta più alta ed in tal caso l'aumento minimo è fissato in € 5.000,00 come sopra indicato. Se la gara non può aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, in quanto nessuno dei tre partecipanti che hanno fatto la migliore offerta intende rilanciare, verrà disposta la vendita a favore del maggiore offerente. All'offerente che non risulti aggiudicatario, sarà immediatamente restituito l'assegno depositato come cauzione.

PRECISAZIONI COMUNI sulla VENDITA

L'aggiudicatario del bene dovrà provvedere al pagamento del saldo del prezzo, detratta la cauzione già versata, entro il termine perentorio di giorni 90 ( novanta giorni ) decorrenti dall'avvenuta aggiudicazione o dalla comunicazione della stessa, contestualmente al rogito avanti al notaio che sarà indicato dallo stesso, tra i notai con studio nella Provincia di Lucca

Il mancato versamento del saldo prezzo entro la data stabilita comporterà la decadenza dell'aggiudicazione ai sensi dell'art. 587 c.p.c. e l'incameramento da parte della Casa di Riposo Sacro cuore della cauzione già versata .

La redazione dell'atto di compravendita, sarà effettuato presso il notaio designato con spese a carico dell'aggiudicatario, comprensivo di tutte le imposte dovute, spese di trascrizione, diritti di cancelleria e marche e quant'altro necessario per l'emissione, registrazione e trascrizione dell'atto di compravendita e relative voltture catastali.

La vendita sarà compiuta nello stato di fatto e di diritto in cui si trova il bene, 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.

L'espletamento delle formalità di cancellazione delle eventuali trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie e di qualsiasi altra iscrizione o trascrizione conseguenti all'atto di acquisto avverrà a cura e spese della parte venditrice. Ogni 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 in vendita è effettuata sulla base della relazione tecnica di ufficio e dei suoi allegati redatta dal Geom. Diego Malfatti pubblicata sul sito "[www.ivglucca.com](http://www.ivglucca.com)" "<http://www.Sacrocuoreviareggio.it>". La partecipazione degli offerenti implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nella predetta relazione e nei suoi allegati.

Maggiori informazioni relative alla procedura di vendita potranno essere assunte gratuitamente dal sito di cui sopra, o richieste via mail all'indirizzo [lucapardini63@gmail.com](mailto:lucapardini63@gmail.com) oppure nei quindici giorni che precedono la vendita, presso lo studio del professionista incaricato, previa richiesta telefonica al 0584/943776 nei giorni di lunedì e giovedì dalle ore 15,30 alle ore 18,30. Sarà possibile prendere visione dell'immobile previa richiesta agli Uffici amministrativi della Casa di riposo all'indirizzo di cui sopra nei giorni feriali dal lunedì al venerdì dalle ore 9,00 alle 12,00 previo appuntamento telefonico al numero +39 3714501632.

Il professionista incaricato  
Dott. Luca Pardini