TRIBUNALE DI LUCCA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Avviso di vendita delegata a professionista *ex* art. 591 *bis* cpc

Il sottoscritto Avv. Antonio Baldo, Professionista Delegato alla vendita *ex* art.591 *bis* c.p.c. con ordinanza del Giudice delle Esecuzioni Immobiliari di Lucca del 18 luglio 2022 nella procedura esecutiva immobiliare n. R.G.E. 289/2018,

A V V I S A

che il giorno **21 maggio 2024 alle ore 9.00** presso gli uffici dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Lucca (I.V.G.) sito in Lucca, Viale San Concordio n. 996/B, si procederà alla VENDITA SENZA INCANTO CON GARA SINCRONA MISTA ai sensi degli artt.570 e segg. c.p.c. dei beni immobili di seguito descritti, alle condizioni e modalità che seguono nonché nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano e risultano in base alla perizia del CTU nominato dal Tribunale anche in relazione alla Legge n.47/1985 e sue modifiche (anche in riferimento alla situazione degli eventuali impianti tecnologici) che si riporta di seguito in estratto e fermo restando il disposto dell'art. 2922 del Codice Civile.

Sarà cura degli interessati verificare in anticipo lo stato di fatto e di diritto in cui si trova il compendio immobiliare mediante la consultazione dell'elaborato peritale, da intendersi qui integralmente richiamato, disponibile presso il delegato alla vendita e sui siti internet di seguito indicati, ovvero consultando il nominato Custode Giudiziario Avv. Antonio Baldo con Studio in Lucca, Piazza Bernardini n.6 (tel.0583-955612 – fax 0583-469822). In particolare, l'interessato dovrà prestare la massima attenzione all'assenza di garanzia per vizi del bene posto in vendita, agli adeguamenti ed agli oneri eventualmente necessari per la regolazione urbanistica, allo stato d'uso e manutenzione del bene, allo stato di possesso, ai vincoli ed agli oneri giuridici non eliminabili nonché alle eventuali spese condominiali insolute. La partecipazione all'asta comporta la conoscenza completa dell'elaborato peritale, del presente avviso e dell'ordinanza di vendita e non esonera gli offerenti dall'onere di procedere a tutti i necessari accertamenti ipocatastali.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO UNICO

La piena proprietà su porzione di fabbricato di corte costituita da appartamento della superficie commerciale (SEL) di circa 105,00 mq, sviluppato su due piani, da terra a tetto, in posizione angolare: si compone al piano terreno di vano a cucina-tinello e scala di accesso al piano primo, oltre a ripostiglio con accesso dall'esterno; al piano primo sottotetto di sala, bagno, disimpegno, camera matrimoniale e camera singola.

Vi si accede tramite stradello vicinale e terreno a comune con altre unità immobiliari.

Il tutto posto in Comune di Lucca, frazione Mastiano, Via delle Vigne n.287.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE E CONFINI

Il fabbricato è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Lucca al foglio 21 particella 362 sub. 3 graffato con la particella 585 sub. 1, categoria A/3, classe 6, consistenza 5,5 vani, rendita 267,01 Euro, indirizzo catastale: Via delle Vigne n. 287 piano: T-1, intestato al conto degli esecutati.

Il terreno comune è identificato nel Catasto Fabbricati dal mapp. 363 dello stesso foglio come Bene Comune non Censibile.

Vi confinano: beni privati, salvo se altri.

PROVENIENZA

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Agli esecutati per la quota di ½ di proprietà ciascuno e quindi cumulativamente per l'intero in forza di atto di compravendita stipulato il 19/05/2000 ai rogiti Notaio Giuseppe Losito di Lucca ai nn. 60604 di repertorio e n. 13990 di raccolta, trascritto a Lucca il 20/05/2000 al n. 4965 reg. part. e n. 7546 reg. gen.

Con successivo atto ai rogiti Notaio Giampiero Piva di Lucca del 30/05/2013, n.62664 di repertorio e n. 15218 di raccolta, trascritto a Lucca il 06/06/2013 al n.5868 reg. part. e n. 7852 reg. gen. uno degli esecutati ha trasferito all'altro esecutato i diritti di 1/2 di usufrutto restando intestatario della sola quota di 1/2 di nuda proprietà.

CONFORMITÀ' URBANISTICA

PRATICHE EDILIZIE:

Secondo quanto accertato dal CTU, l'immobile risulta originariamente edificato in data antecedente l'1 settembre 1967 come dimostrato dalla presenza della sagoma del fabbricato sulle mappe di impianto del Catasto Terreni risalenti al triennio 1939-41.

Successivamente per opere di straordinaria manutenzione per il rifacimento di intonaci interni, tinteggiatura, sabbiatura, trattamento dei soffitti e rifacimento dell'impianto elettrico è stata presentata al Comune di Lucca una D.I.A. in data 18/01/1996 prot. n. 2557.

SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna notizia, in quanto trattasi di terreni pertinenziali di ente urbano.

GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

CONFORMITÀ EDILIZIA:

Secondo quanto accertato dal CTU l'immobile risulta con altezze di interpiano sensibilmente inferiori alla media e carente della presa

d'aria a norma UNI-CIG. La scala di collegamento tra i piani è di dimensioni non conformi alla Legge 13/89.

CONFORMITÀ CATASTALE:

Secondo quanto accertato dal CTU, essendo la planimetria catastale depositata, che risulta associata ai precedenti identificativi catastali dei mappali graffati 585 e 362 (senza subalterni), di scarsa qualità grafica è possibile rilevarne solamente la corretta distribuzione dei locali interni, sagoma e parte delle aperture.

Non sono presenti l'elaborato planimetrico e l'elenco dei subalterni associati all'unità in oggetto.

I diritti relativi all'intestazione catastale indicati in visura non sono aggiornati all'attuale situazione derivante dall'atto Notaio Piva di costituzione di diritti di usufrutto del 30/05/2013 rep. n. 62664.

L'aggiudicatario dovrà provvedere all'aggiornamento degli atti catastali.

L'onere economico di tale adempimento secondo il CTU è dell'ordine di poche centinaia di euro ed è stato decurtato forfettariamente dal valore stimato.

CONFORMITÀ URBANISTICA:

Secondo quanto accertato dal CTU, dal raffronto tra lo stato dei luoghi e l'elaborato grafico allegato alla D.I.A. 2557 del 18/01/1996 non risultano differenze nella distribuzione interna dei locali, posizionamento delle aperture interne ed esterne.

Sono presenti alcune differenze tra le misure interne effettive e quelle indicate nell'elaborato, eccedenti la tolleranza per legge che, vista l'epoca di costruzione del fabbricato, è probabile derivino da errori di rappresentazione grafica o rilievo.

L'aggiudicatario dovrà valutare se procedere alla remissione in pristino stato dell'immobile ovvero alla presentazione di istanza di sanatoria edilizia o fiscalizzazione ai sensi delle leggi attualmente vigenti.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

L'onere economico di tale adempimento secondo il CTU è dell'ordine di alcune migliaia di euro ed è stato decurtato forfettariamente dal valore stimato.

CONFORMITÀ TECNICA IMPIANTISTICA:

Non sono stati rintracciati i relativi certificati degli impianti.

L'unità immobiliare è sprovvista del certificato APE - Attestato di Prestazione Energetica.

L'aggiudicatario dovrà provvedere a dotare l'appartamento di tale certificazione il cui onere economico secondo il CTU è dell'ordine di poche centinaia di euro ed è stato decurtato forfettariamente dal valore stimato.

CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: nessuna difformità.

STATO DI POSSESSO DEL BENE

L'immobile risulta libero.

ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI ED ONERI, GRAVANTI SUL BENE CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE.

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: nessuna. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna. Atti di asservimento urbanistico: nessuno. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

Il prezzo base dell'immobile posto in vendita è di euro 39.375,00 (TRENTANOVEMILATRECENTOSETTANTACINQUE/00 euro), con offerte in aumento che non potranno essere inferiori a €. 1.500,00 (millecinquecento/00).

MODALITA' DI VENDITA

La vendita sarà eseguita mediante procedura di vendita senza incanto in modalità sincrona mista. Tale forma di vendita prevede: a) che le offerte possano essere presentate sia nella tradizionale forma cartacea, sia telematicamente, mediante il Portale delle Vendite Pubbliche gestito dal Ministero della Giustizia all'indirizzo https://portalevenditepubbliche.giustizia.it o previo accesso sul portale del gestore della vendita telematica al sito www.spazioaste.it; b) che gli offerenti telematici, ovvero coloro che hanno presentato l'offerta con modalità telematiche, partecipino alle operazioni di vendita mediante la connessione al sito www.spazioaste.it, mentre gli offerenti tradizionali, ovvero coloro che hanno formulato l'offerta cartacea, partecipino comparendo innanzi al delegato nel luogo della vendita; c) che i rilanci possano essere effettuati nella medesima unità di tempo, sia in via telematica, sia comparendo fisicamente innanzi al delegato. Chiunque è ammesso ad offrire per l'acquisto dell'immobile pignorato ad eccezione del debitore, dei suoi eredi puri e semplici e di coloro che si trovano colpiti da speciali divieti di acquisto (ad es. art. 323 c.c., 378 c.c., 1471 c.c.).

Le offerte di acquisto dovranno pervenire entro le ore 12.00 del giorno 20 maggio 2024.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE CARTACEE

Le offerte d'acquisto di cui all'art. 571 c.p.c. dovranno essere presentate in busta chiusa non recante alcuna scritta esterna presso lo studio del sottoscritto Avvocato Delegato in Lucca, Piazza Bernardini n. 6 entro e non oltre le ore 12,00 del giorno 20 maggio 2024.

Le offerte non saranno efficaci se pervenute oltre il termine sopra stabilito. Dette offerte, corredate da marca da bollo da € 16,00, dovranno contenere: a) le generalità complete dell'offerente, codice fiscale, copia di valido documento d'identità, lo stato civile, il recapito telefonico e l'indirizzo di posta elettronica. Nel caso di più soggetti, essi potranno predisporre una sola offerta d'acquisto, completa dei dati di tutti gli offerenti, e da tutti essi sottoscritta con la precisazione della misura delle quote dei diritti che ciascuno intende acquistare. Qualora l'offerente sia coniugato in regime di comunione legale, dovranno essere indicati anche il

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 una copia autentica del provvedimento giudiziale di autorizzazione all'acquisto. Qualora l'offerente sia 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 aggiornata;

b) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta, da esprimersi anche con la semplice indicazione del numero di esecuzione e del lotto prescelto per l'offerta, così come indicato nel presente avviso di vendita;

c) la dichiarazione di residenza o elezione del domicilio nel Comune di Lucca, in mancanza della quale le eventuali comunicazioni saranno effettuate presso la Cancelleria del Tribunale di Lucca;

d) l'indicazione del prezzo offerto per l'acquisto del bene, che, ai sensi dell'art. 571 comma II c.p.c., non potrà essere inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base indicato nel presente avviso di vendita a pena di inefficacia dell'offerta ovvero **non** potrà essere **inferiore** ad **euro 29.531,25 (VENTINOVEMILACINQUECENTOTRENTUNO/25**). L'indicazione del tempo e del modo di pagamento ed ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;

e) un assegno circolare non trasferibile intestato alla BPER Banca S.p.A., a titolo di cauzione, per un importo non inferiore al 10% della somma offerta. L'offerta non sarà efficace se non corredata dalla cauzione.

f) l'espressa dichiarazione di avere preso visione della perizia e del presente avviso di vendita, documenti visionabili anche sui siti internet: www.astalegale.net, www.ivglucca.com, www.astegiudiziarie.it, www.immobiliare.it, www.idealista.it, www.casa.it. www.subito.it, www.bakeca.it, www.portaleaste.com, www.asteimmobili.it, www.astagiudiziaria.com;

g) l'indicazione, qualora l'offerente intenda avvalersene e ne possegga i requisiti, di regimi fiscali agevolati per la tassazione del decreto di trasferimento;

h) il nome del professionista delegato ai sensi dell'art. 591 *bis* c.p.c. e la data fissata per l'esame delle offerte.

L'offerta deve essere sottoscritta personalmente dall'offerente; non sarà quindi possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta. L'offerta può altresì essere fatta a mezzo di avvocato a norma degli artt. 571 e 579 ultimo comma c.p.c. Solo gli avvocati muniti di procura speciale possono partecipare per persona da nominare. Pertanto, l'offerta non potrà essere formulata a mezzo di altro procuratore speciale.

Ai sensi dell'art.571 comma II c.p.c., l'offerta non è efficace se viene depositata oltre il termine stabilito, se è inferiore di oltre un quarto al prezzo base indicato nel presente avviso o se l'offerente non presta cauzione con le modalità stabilite nel presente avviso.

Il giorno e l'ora sopra indicati, presso gli uffici dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Lucca (I.V.G.) sito in Lucca, Viale San Concordio n. 996/B, dovranno essere presenti gli offerenti personalmente. Si procederà all'apertura delle buste e agli incombenti di cui agli artt.572 e segg. c.p.c.

A coloro che al termine della gara non risulteranno aggiudicatari saranno restituiti gli assegni circolari consegnati a titolo di cauzione. L'offerta d'acquisto, una volta presentata, è irrevocabile ai sensi dell'art. 571, 3° comma c.p.c. e non dà diritto all'acquisto del bene, restando piena facoltà del Delegato di valutare se dar luogo o meno alla vendita, e ciò anche in caso di unico offerente, salvo

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

quanto disposto dall'art. 572 II comma c.p.c., ovvero in caso di offerta pari o superiore al prezzo base.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE TELEMATICHE

È possibile partecipare alla vendita in modalità telematica. In tal caso le offerte devono essere presentate mediante il Portale delle Vendite Pubbliche gestito dal Ministero della Giustizia all'indirizzo https://portalevenditepubbliche.giustizia.it, oppure, in alternativa, mediante il portale del gestore della vendita telematica tramite l'apposita funzione "partecipa" presente all'interno dell'annuncio pubblicato sul sito www.spazioaste.it.

Le offerte telematiche dovranno essere presentate entro e non oltre le ore 12.00 del giorno 20 maggio 2024. Le offerte presentate successivamente a detto termine non saranno valide. Le offerte dovranno contenere:

a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA; quando l'offerta è formulata da più soggetti, alla stessa dovrà essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata utilizzata per l'invio dell'offerta 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;

b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;

c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;

d) il numero o altro dato identificativo del lotto;

e) la descrizione del bene;

f) l'indicazione del referente della procedura;

g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;

h) 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, e il termine per il relativo pagamento;

i) l'importo versato a titolo di cauzione pari al 10% del prezzo offerto, da eseguirsi tramite bonifico bancario avente data valuta non successiva all'ultimo giorno utile per la presentazione dell'offerta da accreditare sul conto corrente intestato a CANC. E/I TRIB LU 289/18 acceso presso la BPER Banca S.p.A. ed avente il seguente **IBAN: IT16Y0538713702000048003650,** con causale "Versamento cauzione per offerta di acquisto lotto UNICO **EI 289/2018".**

j) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;

k) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;

l) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni.

m) ogni altro elemento utile per la partecipazione all'asta.

L'offerta dovrà essere trasmessa, unitamente alla documentazione allegata, mediante un indirizzo di posta elettronica certificata dal Ministero della Giustizia utilizzando la "casella posta elettronica certificata per vendita telematica" appositamente rilasciata da un gestore PEC, o, in alternativa, mediante una casella di posta elettronica certificata priva dei citati requisiti purché l'offerta sia firmata digitalmente prima che sia 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.

L'offerta dovrà contenere la prova del versamento della cauzione con bonifico avente data valuta non successiva al giorno ultimo utile per la presentazione delle offerte. Unitamente alla cauzione deve essere versato altresì l'importo di € 16,00 a titolo di imposta di bollo virtuale con le modalità

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

indicate nel portale telematico. A coloro che al termine della gara non risulteranno aggiudicatari saranno restituiti gli importi bonificati a titolo di cauzione al netto di eventuali oneri bancari.
L'offerta d'acquisto, una volta presentata, è irrevocabile ai sensi dell'art. 571, 3° comma c.p.c. e non dà diritto all'acquisto del bene, restando piena facoltà del delegato di valutare se dar luogo o meno alla vendita, e ciò anche in caso di unico offerente, salvo quanto disposto dall'art. 572 II comma c.p.c., ovvero in caso di offerta pari o superiore al prezzo base.
Per ricevere assistenza l'offerente può contattare il *call center* al numero 848780013.

MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELLA GARA

L'esame delle offerte e l'eventuale gara tra gli offerenti, ai sensi degli artt. 572 e 573 c.p.c., saranno effettuate presso gli uffici dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Lucca (I.V.G.) siti in Lucca, Viale San Concordio n. 996/B, il giorno **21 MAGGIO 2024 alle ore 9,00**. Coloro che hanno formulato l'offerta cartacea compariranno innanzi al Delegato nel luogo fisico in cui si svolge la vendita. L'offerente è tenuto a presentarsi personalmente nel luogo della vendita, altrimenti, ricorrendone i presupposti, il bene gli sarà comunque aggiudicato. Le buste presentate in forma cartacea saranno aperte dal sottoscritto Delegato e le relative offerte saranno inserite nel portale, rendendole così visibili pure a coloro che partecipano alla vendita con modalità telematiche. Gli offerenti che hanno trasmesso l'offerta in via telematica partecipano alla gara collegandosi al portale www.spazioaste.it seguendo le indicazioni riportate nel "manuale utente" disponibile all'interno del portale stesso. Almeno 30 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 portale con l'indicazione delle credenziali per l'accesso. L'offerente telematico è tenuto a connettersi al portale del gestore della vendita, altrimenti, ricorrendone i presupposti, il bene gli sarà comunque aggiudicato. Le buste presentate telematicamente saranno aperte dal Delegato attraverso il portale rendendole così note agli offerenti presenti dinnanzi allo stesso.
In caso di una sola offerta, se sarà uguale o superiore al prezzo base dell'immobile, la stessa sarà senz'altro accolta; se, viceversa, sarà inferiore a tale valore in misura non superiore ad un quarto del prezzo base, non si potrà far luogo alla vendita se il professionista delegato riterrà che vi possa essere seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita ovvero siano state presentate istanze di assegnazione *ex* art. 588 c.p.c. a prezzo almeno pari a quello base.
In caso di più offerte valide, al termine del loro esame si procederà con la gara che si svolgerà con la modalità sincrona mista partendo dall'offerta più alta con rilanci non inferiori ad euro 1.500,00.
I rilanci effettuati dai partecipanti presenti dinnanzi al Delegato saranno riportati nel portale a cura del Delegato stesso così da renderli visibili a coloro che partecipano alla gara telematicamente. I rilanci effettuati dai partecipanti con modalità telematiche saranno resi visibili ai partecipanti presenti innanzi al Delegato tramite il portale.
La gara sarà considerata conclusa una volta trascorso il tempo massimo di un minuto senza che vi siano offerte migliorative rispetto all'ultima offerta valida.
L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario del bene.
Se la gara non può aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, potrà essere disposta l'aggiudicazione a favore del soggetto che ha presentato l'offerta con prezzo di acquisto più alto; mentre nel caso di più offerte del medesimo importo, il bene sarà aggiudicato all'offerente che abbia proposto il versamento del saldo nel minor tempo possibile ovvero, in subordine, che abbia allegato cauzione di maggiore entità. In caso di più offerte di pari importo egualmente garantite, il bene sarà aggiudicato all'offerente che abbia depositato l'offerta in data o ora anteriori. Qualora l'offerta più

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

alta sia inferiore al prezzo base e vi sia istanza di assegnazione *ex* art. 588 c.p.c. a prezzo almeno pari a quello base, il bene sarà assegnato al creditore.
L'Avvocato, che ha partecipato all'asta *ex* art. 579 ultimo comma c.p.c. e che è rimasto aggiudicatario per persona da nominare, deve dichiarare al Professionista Delegato nei tre giorni dall'asta il nome della persona o dell'ente per il quale ha fatto l'offerta, depositando il mandato; in mancanza l'aggiudicazione diviene definitiva al nome dell'Avvocato.
Il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo *ex* art.590 *bis* c.p.c. dovrà dichiarare al Professionista Delegato, nei cinque giorni dal provvedimento di assegnazione, il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito l'immobile, depositando la dichiarazione del terzo di volerne profittare, con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale ed i documenti comprovanti gli eventualmente necessari poteri ed autorizzazioni. In mancanza, il trasferimento è fatto a favore del creditore. In ogni caso, gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore.
L'aggiudicatario del bene dovrà provvedere al pagamento del saldo prezzo, detratta la cauzione già versata, entro il termine perentorio di giorni 120 (centoventi) decorrenti dall'avvenuta aggiudicazione (ovvero nel minor termine indicato dall'aggiudicatario nell'offerta di acquisto). L'adempimento dovrà effettuarsi mediante bonifico da accreditare sul conto corrente intestato alla procedura aperto presso la BPER Banca S.p.A. filiale di Lucca Piazza San Martino **(IBAN: IT16Y0538713702000048003650)**, esibendo prova dell'avvenuto versamento al sottoscritto Delegato. In caso di mancato versamento del saldo prezzo nei termini stabiliti, si procederà ai sensi dell'art. 587 c.p.c. Ai sensi dell'art. 41, 4° comma del D.Lgs. n. 385/1993, qualora sia stato azionato nella procedura esecutiva un credito derivante da finanziamento fondiario e ove ne sussistano i presupposti, l'aggiudicatario, previa autorizzazione del Professionista delegato, dovrà provvedere a versare il saldo prezzo direttamente in favore della banca che ha erogato tale finanziamento.
All'atto dell'emissione del decreto di trasferimento, l'aggiudicatario dovrà provvedere a bonificare sul c/c della procedura una somma pari all'importo delle imposte dovute per la registrazione dell'atto nonché di quelle per la trascrizione, diritti di cancelleria e marche e quant'altro necessario per l'emissione, registrazione e trascrizione del Decreto di Trasferimento e relative volture catastali, nonché della metà del compenso del Professionista delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà, comprese le relative spese generali, in applicazione dell'art. 2 comma 7 del D.M. 15 ottobre 2015, n. 227, mediante versamento della somma complessivamente dovuta sul sopradetto conto corrente intestato alla procedura aperto presso la BPER Banca S.p.A. La vendita sarà compiuta nello stato di fatto e di diritto in cui si trova il bene, compresi gli impianti, 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, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli articoli 40, comma sesto, della legge 47/85 e 46 comma quinto 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 quelli condominiali per l'anno corrente e per quello precedente la vendita), per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti o non presenti 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. In ogni caso, la regolarizzazione urbanistica del fabbricato oggetto di vendita, sia mediante sanatoria edilizia (ove

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

possibile) sia mediante rimozione dell'abuso, sarà onere dell'aggiudicatario che dovrà provvedere a totale propria cura e spese, compresa la rimessa in pristino dei locali. L'espletamento delle formalità di cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie e di qualsiasi altra iscrizione o trascrizione conseguenti al Decreto di Trasferimento pronunciato dal Giudice dell'Esecuzione, ai sensi dell'art. 586 c.p.c. avverrà a cura e spese della procedura.

L'immobile aggiudicato, se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, sarà liberato a cura e spese del custode.

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 redatta dal Geom. Danilo Evangelisti datata 14.04.2022 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.

Si precisa ulteriormente che:

1. La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, anche in relazione alle leggi urbanistiche e edilizie ed in particolare al D.P.R. n.380/2001 ed alla Legge n.47/1985, con tutte le eventuali pertinenze, accessori, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, e con le quote condominiali dovute per legge, il tutto come meglio descritto nella relazione di stima dell'esperto in atti alla quale si rimanda e che costituisce parte integrante e sostanziale del presente avviso.
2. E' onere dell'offerente assicurarsi dello stato di fatto e di diritto dell'immobile, anche prendendo diretta visione dello stesso prima della presentazione dell'offerta.
3. La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.
4. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere risolta o 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, inconoscibili o comunque non evidenziati in perizia, non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.
5. La vendita forzata non è soggetta alle disposizioni previste dall'art.6 d.Lgs. 122/2005 in materia di attestazione di prestazione energetica per gli atti di trasferimento volontari e pertanto eventuali indicazioni in merito contenute nella relazione di stima dell'Esperto hanno valore puramente indicativo.
6. Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico/edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art.40 della legge 28/02/1985 n.47 come integrato e modificato dall'art.46 del D.P.R. 06/06/2001 n.380 salvo più recenti normative statali e/o regionali.
7. Gli oneri fiscali derivanti dalla vendita (come per esempio eventuale iva se dovuta sul prezzo di aggiudicazione) saranno a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario. Eventuali revisioni o accertamenti di diverse e/o maggiori imposte da parte degli uffici finanziari rimarranno comunque a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario. Ai fini dell'applicazione dell'iva sul prezzo di aggiudicazione o di assegnazione si rimanda a quanto previsto dal DPR 633/1972 e successive modificazioni o integrazioni.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

8. La proprietà dei beni ed i conseguenti oneri saranno a favore ed a carico dell'aggiudicatario dalla data del decreto di trasferimento.
9. Nel caso di vendita di beni vincolati ex D. Lgs. n.42/2004 il trasferimento è condizionato al mancato esercizio del diritto di prelazione da parte della Pubblica Amministrazione competente.
10. Il deposito della domanda di partecipazione alle aste implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nella relazione peritale e nei suoi eventuali allegati nonché del presente avviso di vendita.
11. L'aggiudicatario che ne abbia fatto espressa richiesta nell'offerta depositata, in luogo del versamento del saldo, potrà ricorrere ad un contratto di finanziamento o di mutuo che preveda l'iscrizione di ipoteca di primo grado ed il versamento diretto delle somme dovute alla procedura. In tal caso il versamento del saldo prezzo sarà effettuato direttamente dall'istituto di credito erogante sul conto corrente intestato alla procedura. Eventuali disguidi od omissioni non potranno essere addotti come giusta causa per il mancato versamento del prezzo e l'aggiudicatario sarà comunque tenuto al pagamento nel termine indicato.
12. L'aggiudicatario, purché lo abbia indicato nell'offerta d'acquisto, ha altresì la facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento/mutuo erogato dal creditore fondiario a favore del debitore esecutato, assumendosi gli obblighi relativi, purché, ai sensi dell'art. 41 comma V del D. Lgs. n.385/1993, versi al predetto creditore nei medesimi termini sopra indicati, le rate scadute, gli accessori e le spese. Eventuali disguidi od omissioni nell'indicazione del calcolo da parte del creditore fondiario o contestazioni del medesimo da parte dell'aggiudicatario, non potranno essere addotte come giusta causa per il mancato versamento del prezzo e l'aggiudicatario sarà comunque tenuto al pagamento nel termine indicato. Ove l'aggiudicatario o l'assegnatario non intendano avvalersi della facoltà anzidetta ed il creditore fondiario ne abbia fatto esplicita richiesta, dovranno versare il saldo prezzo direttamente al creditore fondiario (ai sensi dell'art.41 comma IV del D. Lgs. n.385/1993) ed entro il termine indicato.
13. L'aggiudicatario potrà avvalersi delle agevolazioni fiscali previste dalla legge (prima casa etc.) ove ne faccia espressa richiesta mediante dichiarazione da effettuarsi presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari del Tribunale di Lucca.

    Si informa che il G.E. ha nominato quale custode dei beni pignorati e oggetto della presente esecuzione il sottoscritto Professionista Delegato **(telefono 0583/955612)**. I soggetti interessati a visitare i beni in vendita potranno farlo concordandone tempi e modi con il Custode inoltrando la richiesta attraverso il portale delle vendite pubbliche.

    Maggiori informazioni potranno essere assunte gratuitamente dai siti www.astalegale.net, www.ivglucca.com, www.astegiudiziarie.it, www.immobiliare.it, www.idealista.it, www.casa.it. www.subito.it, www.bakeca.it, www.portaleaste.com, www.asteimmobili.it, www.astagiudiziaria.com, https://pvp.giustizia.it, compresa l'intera ordinanza di vendita e la perizia di stima dell'immobile, indicando il Tribunale procedente (Lucca) ed il numero della procedura esecutiva (R.G.E. 289/2018) oppure presso lo studio del Professionista delegato, previo appuntamento da concordarsi telefonicamente al n. 0583/955612.

    Lucca, lì 16 febbraio 2024

Il Professionista delegato
Avv. Antonio Baldo

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009