

Indirizzo Lotto n. 1: Comune di Lucca, frazione Località Piaggione, via del Brennero nord n. 4125

TRIBUNALE DI LUCCA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI



AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO
CON PROCEDURA COMPETITIVA SINCRONA MISTA
PROCEDURA N. **98/2022** R.G.E.

PROMOSSA da BERENICE SPV SRL

Il professionista delegato Dott. Michele Davini, con studio in Viareggio (LU), via Monte Tambura n. 26, piano terreno;

- vista l'ordinanza di delega delle operazioni di vendita del G.E. Dott.ssa Antonia Libera Oliva datata 27 Aprile 2023;
- visti gli artt. 569, 571, 572, 591 bis c.p.c.;

AVVISA

che è stata disposta dal Giudice dell'Esecuzione la

VENDITA

senza incanto con procedura competitiva SINCRONA MISTA del bene immobile in appresso specificato, nelle condizioni di fatto e di diritto in cui lo stesso si trova, anche in relazione alla Legge n. 47/1985 e sue successive modificazioni e integrazioni.

LOTTO n. 1 - Descrizione dei beni

I diritti della piena proprietà per la quota 1/1 di un **negozio** posto a Lucca via del Brennero nord (strada statale n. 12 dell'Abetone e del Brennero) al numero civico 4125, frazione Località Piaggione. Si tratta di un fondo ad uso commerciale con cessata attività di bar, avente accesso dalla via del Brennero nord inserito in un contesto prevalentemente residenziale costituito da vecchi condomini nel centro della Località Piaggione.

L'unità immobiliare risulta dislocata su tre piani, seminterrato e terra oltre ampia terrazza a tetto, con una distribuzione interna del piano terra comprendente un ampio vano negozio, cucina, disimpegno/corridoio, antibagno, due servizi igienici e piccolo locale spogliatoio/guardaroba. Si correda di tre locali ad uso scantinati al piano seminterrato completamente al grezzo, privi di pavimentazione, rivestimento, finiture ed impiantistica, ai quali si accede indipendentemente ed esternamente dal lato sud. Si correda inoltre di locale termico esterno ove è collocata la caldaia murale oltre che di ampia terrazza a tetto alla quale si accede sia dall'interno mediante scala posta nel locale negozio, sia dall'esterno mediante scala posta sul fronte sud.

Il fondo commerciale è corredato inoltre dalla quota proporzionale di comproprietà su tutte le aree scoperte distinte nel foglio di mappa 9, dalle particelle 127 – 128 – 129 – 130 – 131 – 132 – 133 – 134 – 135 e 136.

Per una più approfondita descrizione del bene si rimanda integralmente alla relazione di stima del CTU geom. David Rovai del 30/01/2023.

Confini

L'unità immobiliare confina con via del Brennero, con Particella 133 su più lati, salvo se altri di più recenti confini.

Referenze catastali

L'unità immobiliare risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune di Lucca, al giusto conto:

- foglio **9**, particella **133** subalterno **13**, Categoria C/1, Classe 4, consistenza mq. 124, Rendita € 1.805,95, indirizzo catastale: via della Stazione del Piaggione, piano S 1 – T.

Per ulteriori precisazioni si rimanda alla relazione di stima redatta dal CTU geom. David Rovai in data 30/01/2023.

Provenienza

L'immobile è pervenuto nella proprietà dell'esecutato dal 17/12/1991 per la quota di 1/1 in forza di atto di compravendita stipulato il 17/12/1991 a firma notaio Gaetano Raspini ai nn. Rep. 17804 - Racc. 1735 di repertorio, registrato il 03/01/1992 a Viareggio ai nn. 69, trascritto il 07/01/1992 a Lucca ai nn. 354/311.

Consistenza

Superficie commerciale mq. 141,15.

Possesso / Custodia

Al momento del sopralluogo l'unità immobiliare è risultata libera e pertanto nella piena disponibilità dell'esecutato. Eventuali ulteriori informazioni si potranno ottenere consultando il Custode: **Istituto Vendite Giudiziarie di Lucca (IVG Lucca) tel. 0583 418555, mail: custodieivg@gmail.com**. Si precisa che la richiesta di visita dell'immobile deve essere inoltrata attraverso il portale delle vendite pubbliche (<https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>) a mezzo del quale è possibile contattare il custode giudiziario.

Situazione Edilizia e urbanistica

La costruzione dell'immobile del quale l'unità immobiliare oggetto di procedura fa parte è stata iniziata anteriormente al 1 settembre 1967. Successivamente l'unità immobiliare è stata interessata dai seguenti titoli edilizi:

Concessione Edilizia n. 67/1993 per lavori di ristrutturazione di un fondo commerciale, presentata il 13/11/1992 con il n. 758/1993 di protocollo, rilasciata il 16/02/1993 con il n. 67/1993.

Per maggiore completezza di informazione circa la situazione edilizia ed urbanistica dell'immobile oggetto del presente avviso di vendita nonché i giudizi di conformità si rimanda integralmente a quanto indicato nella relazione tecnica di stima redatta dal CTU geom. David Rovai in data 30/01/2023.

PREZZO BASE – Lotto n. 1

€ 34.875,00 (trentaquattromilaottocentosestantacinque/00). In caso di gara tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c. le offerte in aumento non potranno essere inferiori ad **€ 2.000,00 (duemila/00)** sull'offerta più alta.

Offerta minima ammissibile € 26.156,25 (ventiseimilacentocinquantasei/25).

Per effetto della delega ai sensi di legge si precisa che tutte le attività di cui agli artt. 571 e segg. c.p.c. relative al lotto unico saranno effettuate dal professionista delegato il quale all'uopo:

FISSA

la vendita per il giorno **23 LUGLIO 2024 alle ore 10,00**

presso la sede dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Lucca (IVG) posta in Lucca viale San Concordio n. 996/B con le modalità della vendita senza incanto con procedura competitiva **SINCRONA MISTA**.

DETERMINA

le seguenti modalità di vendita:

VENDITA

Alla vendita può partecipare chiunque, tranne il debitore. La vendita sarà eseguita mediante la **PROCEDURA COMPETITIVA SINCRONA MISTA** (possibilità di ricezione offerte cartacee e telematiche ex art. 22 D.M. 32/2015).

Le offerte di acquisto dovranno pervenire entro le **ore 12.00 del 22/07/2024**.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

1) OFFERTE DI ACQUISTO CARTACEE O IN VIA ANALOGICA

Le offerte d'acquisto di cui all'art. 571 c.p.c. cartacee o in via analogica dovranno essere presentate in busta chiusa presso lo studio del dott. Michele Davini, professionista delegato alla vendita, in Viareggio (LU) via Monte Tambura n. 26 p. t., entro e non oltre le **ore 12,00 del giorno 22/07/2024**

Le offerte non saranno efficaci:

- se pervenute oltre il termine sopra stabilito;
- se contenenti un prezzo offerto inferiore di oltre un quarto al prezzo base indicato nel presente avviso di vendita ai sensi dell'art. 571 comma 2 c.p.c.;
- se non corredate da cauzione pari al 10% del prezzo offerto.

Le offerte d'acquisto dovranno essere presentate a norma dell'art. 571 c.p.c. 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 ed in tale ipotesi, in caso di aggiudicazione, si applicherà l'art. 583 c.p.c.

Le offerte stesse dovranno essere presentate presso lo studio del delegato **entro e non oltre le ore 12.00 del giorno 22/07/2024**. Sulla busta chiusa, contenente l'offerta, dovranno essere indicati, ai sensi dell'art. 571, comma 4 c.p.c., soltanto il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente), il nome del professionista delegato e la data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte. All'offerta dovrà essere allegata, nella stessa busta, una fotocopia del documento di identità dell'offerente.

Dette offerte dovranno essere corredate da marca da bollo da **Euro 16,00** e dovranno contenere:

- a) le generalità complete dell'offerente, codice fiscale, il domicilio, lo stato civile, copia di valido documento d'identità fronte-retro (in caso di pluralità di persone offerenti, andranno inserite altrettante fotocopie), recapito telefonico, eventuale numero di fax, indirizzo e-mail e pec se posseduto** (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che ha presentato l'offerta). Nel caso di più offerenti per un medesimo lotto, essi potranno predisporre una sola offerta d'acquisto, completa dei dati di tutti i soggetti e da essi sottoscritta. Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, 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 di questi, dovranno essere indicati i dati della società rappresentata nonché si dovrà fornire prova della propria legittimazione ad agire in nome e per conto della società medesima, allegando all'offerta una certificazione camerale in originale 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 l'elezione del domicilio nel comune di Lucca**, in mancanza della quale le eventuali comunicazioni saranno effettuate presso la Cancelleria del Tribunale di Lucca a norma dell'art. 582 c.p.c.;
- d) l'indicazione del prezzo offerto**, a pena di esclusione dalla partecipazione alla gara, secondo quanto riportato dall'art. 571 c.p.c. e che può quindi essere inferiore al prezzo base purché nei limiti di un quarto; l'indicazione del termine e delle modalità di pagamento del prezzo e degli oneri tributari connessi e conseguenti al trasferimento (che non potrà comunque essere superiore a **120 giorni** dall'aggiudicazione provvisoria dell'immobile) ed ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta. L'offerta stessa 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 **Castagneto Banca 1910 – Filiale di Lucca**;
- e) l'espressa dichiarazione di avere preso visione della perizia**, del presente avviso di vendita e dei documenti visionabili anche sui siti internet: **www.astalegale.net**, **www.portaleaste.com**, **www.asteimmobili.it**, **www.ivglucca.com**, **www.astagiudiziaria.com**, sul sito **www.astegiudiziarie.it**, sui siti internet **Immobiliare.it**, **Idealista.it**, **Casa.it**, **Subito.it**, **Bakeca.it**, nonché sul **Portale delle Vendite Pubbliche** istituito con D.L. n. 83/2015;
- f) l'indicazione, qualora l'offerente intenda avvalersene e ne posseda i requisiti, di regimi fiscali agevolati per la tassazione del decreto di trasferimento**;
- g) 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 d'acquisto, una volta presentata, è irrevocabile ai sensi dell'art. 571 3° comma c.p.c.


2) OFFERTE DI ACQUISTO CON MODALITÀ TELEMATICA

Le offerte di acquisto mediante modalità telematica andranno depositate con le modalità ed i contenuti previsti dagli artt. 12 e seguenti del Decreto del Ministero della Giustizia n. 32 del 26/02/2015, da intendersi qui richiamate *per relationem* e dovranno essere presentate accedendo al **Portale delle Vendite Pubbliche** gestito dal Ministero della Giustizia (<https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>) oppure dal portale del gestore della vendita telematica **SPAZIOASTE** (<https://www.spazioaste.it>) entro il suindicato termine.

Le offerte di acquisto mediante modalità telematica dovranno essere redatte tramite il Modulo web ministeriale "Offerta Telematica" accessibile da apposita funzione "invia offerta" presente all'interno dell'annuncio pubblicato sul portale 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 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 indirizzo, dovrà essere sottoscritta con firma digitale ed inviata tramite un normale indirizzo di posta elettronica certificata. **Il tutto entro e non oltre le ore 12,00 del giorno 22/07/2024.**

Nella pagina 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.

L'offerta per la vendita telematica dovrà contenere:

- 
- a) le generalità complete dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;
 - b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
 - c) l'anno ed 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 fissate per l'inizio delle operazioni di vendita;
 - h) il prezzo offerto, secondo quanto riportato dall'art. 571 c.p.c. a pena di esclusione dalla partecipazione, e il termine per il relativo pagamento;
 - i) l'importo versato a titolo di cauzione pari al 10% della somma offerta;
 - j) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione stessa;
 - k) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui al punto precedente;
 - l) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni;
 - m) l'eventuale recapito telefonico ove ricevere le comunicazioni previste;
 - n) ogni altro documento o elemento utile per la partecipazione all'asta;
 - o) l'offerta telematica può essere presentata unicamente dall'offerente (o da uno degli offerenti o dal legale rappresentante della società offerente) o dal suo procuratore legale a norma dell'art. 579 ultimo comma c.p.c.

Quando l'offerta è formulata da più persone, alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La procura deve essere redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata da Notaio e può essere allegata anche in copia per immagine.

L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

Il versamento della cauzione del 10% del prezzo offerto va eseguito con bonifico bancario con accredito sul conto corrente della procedura esecutiva immobiliare **R.G.E. n. 98/2022 (IBAN: IT 15 P 08461 13700 000010997693; c/c intestato a: ESECUZIONE IMMOBILIARE 98/2022, acceso presso Castagneto Banca 1910 Credito Cooperativo s. c., sede di Lucca viale Europa 797), causale "cauzione per offerta di acquisto". Il bonifico bancario dovrà avere data valuta non successiva al giorno ultimo utile per la presentazione delle offerte.**

La ricevuta, completa del numero di identificazione del versamento stesso, va allegata alla busta telematica contenente l'offerta. Si ricorda che il bonifico andrà effettuato in tempo utile, tenendo conto dei tempi tecnici bancari. Pertanto il mancato accredito del bonifico entro il termine sopra indicato determina l'invalidità dell'offerta. Nessuna responsabilità potrà essere addebitata agli organi della procedura per la mancata visibilità dei bonifici istantanei effettuati oltre l'orario utile per la loro lavorazione da parte della Banca ricevente e per la conseguente dichiarazione di inammissibilità dell'offerta. Nel caso di bonifico estero in modalità "OUR", lo stesso andrà inoltrato all'istituto con la clausola "senza spese per il beneficiario"; in difetto le commissioni saranno automaticamente decurtate dall'importo versato da parte della banca ricevente; se la cauzione così decurtata non dovesse essere congrua rispetto a quanto previsto nell'avviso, sarà motivo di esclusione dell'offerta.

Unitamente alla cauzione andrà versato l'importo di **Euro 16,00** per la marca da bollo virtuale, il tutto come indicato nel portale telematico. A coloro che non risulteranno aggiudicatari saranno restituiti i bonifici al netto degli oneri bancari e dell'importo del corrispondente bollo.

PRECISAZIONI CIRCA LE MODALITA' DI VENDITA

L'esame delle offerte e l'eventuale gara tra gli offerenti presenti, ai sensi degli art. 572 e 573 c.p.c., saranno effettuati **presso la sede dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Lucca (IVG) – So.Fi.R. S.r.l., in Lucca, viale San Concordio n. 996/B il giorno 23/07/2024 dalle ore 10.00.**

Coloro che hanno effettuato l'offerta con modalità cartacea o in via analogica parteciperanno comparendo personalmente innanzi al professionista delegato all'indirizzo sopra indicato. Le buste saranno aperte dal Professionista stesso e inserite nel portale, così da renderle visibili a coloro che partecipano alla vendita con modalità telematiche.

Chi ha formulato l'offerta con modalità telematiche parteciperà alle operazioni di vendita con modalità telematiche, collegandosi al portale **www.spazioaste.it**. 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.

Le buste presentate con modalità telematica saranno aperte attraverso il portale e rese note agli offerenti presenti di fronte al Professionista delegato.

In caso di **unica offerta** se questa sarà pari o superiore al valore dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita, la stessa è senz'altro accolta. Inoltre, nel corso del **primo esperimento di vendita**, se l'unica offerta sia inferiore (nei limiti di un quarto) al prezzo base, si opererà come segue:

- qualora specifiche circostanze consentano di ritenere che, in tal caso, ricorra una seria possibilità di aggiudicare l'immobile ad un prezzo superiore, il professionista delegato dispone, anche in presenza di istanze di assegnazione, che si proceda ad un ulteriore tentativo di vendita alle stesse condizioni (e dunque telematica, sincrona mista, senza incanto e con identico prezzo base);
- qualora non sussistano tali specifiche circostanze ed un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;
- qualora non sussistano tali specifiche circostanze e nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato all'unico offerente;
- se invece l'offerta sarà inferiore al valore stabilito dall'ordinanza di vendita in misura superiore ad un quarto, l'offerta stessa non sarà accolta.

Nel corso degli **esperimenti di vendita successivi** al primo se l'unica offerta sia inferiore nei limiti di un quarto al prezzo base, si opererà come segue:

- qualora il creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;
- qualora nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato all'unico offerente.

Se vi saranno **più offerenti**, si procederà nell'immediato ad una gara che si svolgerà con modalità sincrona mista, partendo dall'offerta più alta con offerte in aumento che non potranno essere inferiori al rilancio minimo, come determinato dal presente avviso di vendita, da effettuarsi nel **termine di un minuto** dall'offerta precedente.

I rilanci effettuati dai partecipanti presenti di fronte al delegato saranno riportati nel portale a cura del professionista e resi visibili a coloro che partecipano alle operazioni di vendita con modalità telematica così come quelli effettuati in via telematica dovranno essere riportati sempre nel portale del gestore della vendita e resi visibili a coloro che partecipano personalmente a tali operazioni.

Il termine di un minuto per il rilancio decorrerà dal momento indicato dal professionista, previo accertamento della visibilità per tutti i partecipanti della precedente offerta. È rimessa al professionista la valutazione dell'ordine con il quale i rilanci vengono effettuati.

Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il professionista delegato dispone l'aggiudicazione a favore di colui che abbia proposto l'offerta più vantaggiosa (nell'individuare l'offerta più vantaggiosa, si terrà sempre conto del prezzo ma, a parità di prezzo, sarà prescelta 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).

Quando all'esito della gara tra gli offerenti, ovvero, nel caso di mancata adesione alla gara, all'esito della comparazione delle offerte depositate, l'offerta più alta ovvero la più vantaggiosa risulti pari al prezzo base il bene è senz'altro aggiudicato.

Se l'offerta più alta o più vantaggiosa sia inferiore al prezzo base:

- qualora un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;
- qualora nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato al miglior offerente.

La gara telematica sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo (1 minuto) senza che siano state effettuate offerte migliorative rispetto all'ultima offerta valida. L'offerente che effettuerà l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario del bene.

- L'aggiudicatario del bene dovrà provvedere al pagamento del saldo del prezzo e degli oneri tributari connessi e conseguenti al trasferimento, detratta la cauzione già versata, entro il **termine perentorio di giorni 120 (centoventi)** decorrenti dall'avvenuta aggiudicazione (o nel minor termine, indicato dall'aggiudicatario, nell'offerta d'acquisto). L'adempimento dovrà effettuarsi mediante versamento sul conto corrente intestato alla procedura aperto presso la **Castagneto Banca 1910 Credito Cooperativo s. c.**, sede di Lucca viale Europa n. 797, alle coordinate IBAN infra indicate.

- In caso di mancato versamento del prezzo nei termini stabiliti, si procederà ai sensi dell'art. 587 c.p.c.;
- Ai sensi dell'art. 41 IV comma del D.lgs. n. 385 del 1/9/1993, qualora sia stato azionato nella procedura esecutiva un credito derivante da finanziamento fondiario e ove ne sussistano i presupposti, l'aggiudicatario o assegnatario che non intenda avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento prevista dal comma V della citata norma dovrà versare direttamente alla Banca, che ha erogato tale finanziamento, quella parte del prezzo corrispondente al credito assistito da privilegio ex art. 2855 c.c. azionato da detta Banca per capitale, accessori e spese, entro trenta giorni dall'aggiudicazione se si tratta di procedura iniziata anteriormente all'1.1.1994, ovvero entro sessanta giorni se la procedura è iniziata successivamente a tale data; l'eventuale residuo (dedotta la cauzione che resterà depositata sul conto corrente della procedura per le spese prededucibili) sarà versato entro lo stesso termine sul sopradetto conto corrente intestato alla procedura presso Castagneto Banca 1910 Credito Cooperativo s. c. Di tutti i versamenti deve essere data prova documentata al professionista delegato alla vendita.
- Nell'ipotesi in cui il procuratore legale, cioè avvocato, abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al professionista nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando l'originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa.
- Il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo dovrà dichiarare al professionista, 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 autentica da pubblico ufficiale e i documenti comprovanti gli eventuali 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.
- Nel caso in cui l'aggiudicatario si avvalga di mutuo per il pagamento del prezzo, conformemente a quanto previsto dall'art. 585 ultimo comma c.p.c., nella bozza di decreto di trasferimento predisposta dal delegato sarà inserita la seguente dizione: *"rilevato che il pagamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente decreto è avvenuto mediante erogazione della somma di da parte di a fronte del contratto di mutuo a rogito del Rep. e che le parti mutuante e mutuataria hanno espresso il consenso all'iscrizione di ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento, si rende noto che, conformemente a quanto disposto dall'art. 585 c.p.c., è fatto divieto al Conservatore dei Registri Immobiliari presso il Servizio pubblicità immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di trascrivere il presente decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca di cui all'allegata nota"*.
- All'atto dell'emissione del decreto di trasferimento, l'aggiudicatario dovrà provvedere al pagamento di tutte le imposte e spese dovute per registrazione, trascrizione, diritti e bolli e quant'altro necessario inerente tale emissione e per le relative volture catastali e comunicazioni alle pubbliche amministrazioni mediante versamento della somma complessivamente occorrente per le suddette formalità sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva. 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., sono a cura e spese della procedura.
Si ricorda inoltre che come previsto dal D.M. (Ministero della Giustizia) 15 ottobre 2015 n. 227 l'aggiudicatario dovrà contestualmente versare la metà del compenso del delegato, relativo alla fase di trasferimento del bene, maggiorato del 10% per spese generali, spese vive, Iva ed oneri previdenziali. Si precisa che, ove in sede di definitiva liquidazione dei compensi del delegato, il Giudice riconoscesse al delegato stesso una maggiorazione, l'aggiudicatario provvederà a versare a saldo la differenza.
- 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. 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 all'articolo 40 della legge 47/85 come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 380/2001 purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento. 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 ad alcun risarcimento, indennità e/o riduzione del prezzo, essendosi tenuto conto di tale alea nella determinazione del valore dei beni. E' posto a carico dell'acquirente l'onere di dotare l'immobile dell'attestato di qualificazione energetica e di ogni altra certificazione

prevista per legge. L'eventuale sanatoria e/o rimessa in pristino dello stato dei luoghi è a totale carico dell'aggiudicatario.

- Alla vendita forzata non si applicano le disposizioni previste dall'art. 6 del D.Lgs. 122/2005 in materia di attestazioni 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.
- La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali.
- La liberazione dell'immobile se utilizzato dal debitore o da terzi senza titolo opponibile alla procedura, sarà a cura del custode.
- Per quanto qui non previsto, si applicheranno le vigenti disposizioni di Legge e quanto contenuto nell'ordinanza di vendita.
- La descrizione dell'immobile in vendita è effettuata sulla base della relazione tecnica di ufficio redatta in data 30/01/2023 dal Geometra David Rovai e su quella 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.

Maggiori informazioni potranno essere assunte gratuitamente dai siti www.astalegale.net, www.portaleaste.com, www.asteimmobili.it, www.ivglucca.com, www.astagiudiziaria.com, sul sito www.astegiudiziarie.it, sui siti internet Immobiliare.it, Idealista.it, Casa.it, Subito.it, Bakeca.it, nonché sul **Portale delle Vendite Pubbliche** istituito con D.L. n. 83/2015, 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. **98/2022**).

Viareggio, 08/05/2024

Il professionista delegato

Dott. Michele Davini

