

Avv. Francesco Lombardi
Avvocato Delegato ex art.591 bis c.p.c.
Viale S. Concordio, n.149 Lucca
Tel. 0583 493657 Fax 0583 48187
Pec: francesco.lombardi@pec.avvocatilucca.it

TRIBUNALE DI LUCCA

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO CON GARA SINCRONA MISTA

L'avv. Francesco Lombardi, delegato per le operazioni di vendita ai sensi dell'art.591 bis c.p.c. dal Giudice del tribunale di Lucca con ordinanza del 10.02.2023 nella causa civile NRG n. 117/2022

AVVISA

che il giorno **30 Luglio 2024 ore 09,00** presso gli **uffici dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Lucca**, siti in Lucca, Viale San Concordio **n.996/B** si procederà alla **VENDITA SENZA INCANTO SINCRONA MISTA** dei seguenti beni immobili, meglio descritti in ogni loro parte nella relazione tecnica d'ufficio dell'esperto incaricato **Arch. Lino Dini**, in atti, la quale forma parte integrante del presente avviso e cui si rinvia per una più completa descrizione e, in generale, per tutto quanto non riportato nel presente avviso.

LOTTO UNICO

Descrizione: Piena proprietà sui seguenti beni immobili posti in Borgo a Mozzano Via degli Orti n°58.

a) unità immobiliare **di civile abitazione** posta ai piani terra, primo, secondo e terzo, oltre il seminterrato, facente parte di un più ampio fabbricato.

Detto immobile, disimpegnato da vano scala interno, comprende al piano terreno: ingresso, soggiorno, cucina-tinello e un bagno; al piano primo: disimpegno, ingresso, soggiorno, due camere, bagno, stanza armadi e terrazzo; al piano secondo: disimpegno, soggiorno, cucina-tinello, bagno; due camere comunicanti e terrazzo; al piano terzo un vano per altana che si affaccia in modo panoramico verso il borgo e il paesaggio. Da questa stanza si possono raggiungere le due parti di sottotetto non praticabili. L'unità è inoltre corredata al Piano interrato da un vano ad uso cantina.

b) unità immobiliare ad **uso negozio** posta al piano terra del fabbricato descritto al precedente punto "a". L'unità in oggetto, composta da un unico vano è priva di impianti ad eccezione dell'impianto elettrico.

Referenze catastali:

Al Catasto Fabbricati del Comune di Borgo a Mozzano nel Foglio **20**:

L'unità di civile abitazione risulta contraddistinta dalla Particella **725** subalterno **2**, Categoria A/3, classe 4, consistenza 11,5 vani, Rendita Catastale Euro 629,56.

L'unità ad uso negozio risulta contraddistinta dalla Particella **725** subalterno **1**, categoria C/1, classe 9, consistenza 32 mq, Rendita Catastale Euro 348,71.

Confini:

L'abitazione confina a nord con Via Umberto I, a est slargo su Via degli Orti, a sud Via degli Orti.

Il negozio confina a nord con Via Umberto I, a est slargo su Via degli Orti, a sud e ovest beni stesso proprietario.

Il tutto salvo se altri o più esatti confini.

Situazione urbanistica:

Dalla relazione tecnica d'ufficio risultano le seguenti pratiche edilizie:

-Dichiarazione di inizio attività n. prot. **512/1996**, per lavori di realizzazione di zoccolo in pietra serena su muro esterno, presentata il 25/10/1996 con il n. 512 di protocollo.

-Autorizzazione edilizia n. prot. **182/2009**, per lavori di installazione di una tenda, presentata il 16/06/2009 con il n. 182 di protocollo.

Conformità edilizia:

dalla relazione tecnica d'ufficio risulta che presso il fondo commerciale non sono state riscontrate alcune delle aperture le quali in precedenza collegavano il negozio ai vani adiacenti. In particolare si fa riferimento a due accessi. La planimetria catastale risale all'anno 1940 per cui non è possibile risalire alla data esatta delle opere interne.

L'apertura opposta all'ingresso che dà sull'altra unità immobiliare oggetto della presente procedura secondo l'esperto appare tamponata mediante una scaffalatura in legno.

Le difformità sono regolarizzabili mediante Attestazione di conformità/SCIA in sanatoria.

L'esperto ha precisato altresì che dovrà essere rimossa la cucina presente al piano secondo dell'abitazione non riportata nella planimetria catastale.

Conformità catastale:

Per l'abitazione, come indicato nel paragrafo precedente, la cucina presente al piano secondo non risulta indicata nella planimetria catastale.

Per il negozio invece non risultano presenti le aperture di collegamento ai fondi adiacenti. Queste ultime difformità sono regolarizzabili mediante presentazione di variazione catastale.

Corrispondenza dati catastali/atto:

Nessuna difformità.

Stato di occupazione:

L'abitazione risulta occupata dal debitore. Il negozio risulta libero.

Custode:

Avv. Francesco Lombardi con studio in Lucca, viale San Concordio n. 149, telefono 0583/493657, e-mail: francescolomb@gmail.com.

Prezzo base di vendita: €.53.185,00 (Euro cinquantatremilacentoottanta-cinque/00).

Offerta minima ex art. 571, comma II° cpc: €.39.889,00 (Euro trentanovemilaottocentoottantanove /00).

In caso di gara tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c. le offerte in aumento non potranno essere inferiori a €.2.000,00 sull'offerta più alta.

* * *

Modalità di vendita: L'ordinanza del Giudice dispone che la vendita sia eseguita mediante PROCEDURA DI VENDITA SINCRONA MISTA (possibilità di ricezione offerte cartacee e telematiche ex art. 22 D.M. 32/2015). Tale forma di vendita prevede: che le offerte possano essere presentate sia nella tradizionale forma cartacea, sia telematicamente presso accesso sul portale del gestore della vendita telematica al sito www.spazioaste.it; che gli offerenti in via telematica partecipino alle operazioni di vendita mediante connessione al predetto sito, mentre gli offerenti in via cartacea partecipino comparando innanzi al delegato nel luogo della vendita; che i rilanci possano essere effettuati nella medesima unità di tempo, sia in via telematica, che comparando fisicamente innanzi al delegato. Alla vendita può partecipare chiunque tranne il debitore esecutato. Le offerte di acquisto dovranno essere presentate personalmente o a mezzo mandatario munito di procura speciale anche ai sensi dell'art. 579 c.p.c. I procuratori legali, sempre ex art. 579 cpc possono fare offerte per persona da nominare ed in tale ipotesi, in caso di aggiudicazione, si applicherà l'art. 583 cpc.

Modalità di presentazione delle offerte:

A) Le offerte di acquisto cartacee, sulle quali dovrà essere applicata marca da bollo, attualmente da €16,00, dovranno essere presentate in busta chiusa, presso lo studio del delegato in Lucca, Viale San Concordio n.149, entro e non oltre le **ore 12.00 del giorno 29 Luglio 2024 a pena di inefficacia**. Il giorno della scadenza l'Ufficio rimarrà aperto dalle 10,00 alle 12,00. Nei giorni precedenti, esclusi il sabato e la domenica, sarà possibile presentare l'offerta previo appuntamento al n.0583-493657 oppure inviando una e-mail all'indirizzo: francescolomb@gmail.com.

L'offerta, ex art. 571 c.p.c., deve contenere:

- 1) dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- 2) le generalità complete (nome, cognome, luogo e data di nascita, codice fiscale, recapito telefonico) dell'offerente, allegando copia del documento d'identità e del tesserino di codice fiscale, e, se coniugato, il regime patrimoniale prescelto. Se l'offerente è in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Nell'ipotesi in cui l'offerente sia una società e/o persona giuridica, occorre indicare i dati identificativi dell'ente, le generalità del legale rappresentante corredate da copia del documento di identità di questi, e dovrà inoltre essere fornita la prova della legittimazione ad agire in nome e per conto della società e/o persona giuridica medesima dello stesso legale rappresentante, allegando una certificazione aggiornata della Camera di Commercio e/o altro documento valido e necessario. L'offerta deve essere sottoscritta da tutti i soggetti a favore dei quali l'immobile deve essere intestato con la precisazione della misura delle quote, dei diritti che ciascuno intende

acquistare. Se l'offerente è minorenne l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare.

3) l'indicazione del prezzo offerto per l'acquisto del bene, che non potrà essere inferiore di oltre un quarto al prezzo base stabilito nell'avviso di vendita, a pena di inefficacia dell'offerta;

4) l'indicazione delle modalità di pagamento del saldo prezzo e degli oneri tributari e del termine del medesimo pagamento, che non potrà essere superiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione, nonché di ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;

5) l'indicazione del referente della procedura e il numero o altro identificativo del lotto;

6) l'indicazione, qualora l'offerente ne posseda i requisiti e intenda avvalersene, di regimi fiscali agevolati per la tassazione del decreto di trasferimento.

7) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia e del presente avviso di vendita, documenti visionabili sui siti internet: www.ivglucca.com, www.idealista.it, www.immobiliare.it, www.subito.it, www.bakeca.it, www.astegiudiziarie.it, <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>, www.astagiudiziaria.com, www.casa.it;

L'offerta deve essere depositata in busta chiusa (non recante alcuna scritta esterna) all'interno della quale, a pena di inefficacia, dovrà essere inserito, a titolo di deposito cauzionale, un assegno circolare non trasferibile intestato a BPER Banca S.p.a. per importo pari al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto; all'esterno della busta sono annotati, a cura del ricevente, previa identificazione, il nome di chi materialmente provvede al deposito, nonché gli altri dati di cui all'art.571 c.p.c. IV comma.

L'offerta è irrevocabile, con le eccezioni previste dall'art. 571 c.p.c. 3° comma.

A) Le offerte di acquisto mediante modalità telematica dovranno essere presentate accedendo al portale delle vendite pubbliche gestito dal Ministero della Giustizia (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>), 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. Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari, il portale consentirà la generazione dell'offerta telematica che dovrà essere inviata, unitamente ai documenti allegati, all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia utilizzando la "casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica" appositamente rilasciata da un gestore PEC (pec identificativa) o, in alternativa, in mancanza di tale apposito indirizzo, dovrà essere sottoscritta con firma digitale ed inviata tramite un normale indirizzo di posta elettronica certificata.

Le offerte dovranno essere presentate entro e non oltre le ore 12.00 del giorno 29 Luglio 2024 a pena di inefficacia. Sul portale del gestore delle vendite telematiche è disponibile il "Manuale utente" contenente le indicazioni per la compilazione e l'invio dell'offerta telematica.

L'offerta per la vendita telematica deve contenere:

- 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;
- l'indicazione del prezzo offerto per l'acquisto del bene, che non potrà essere inferiore di oltre un quarto al prezzo base stabilito nell'avviso di vendita, a pena di inefficacia dell'offerta;
- il termine per il relativo pagamento;
- l'importo versato a titolo di cauzione pari al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto;
- 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 alla vendita.

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. Il versamento della cauzione, pari al 10% del prezzo offerto, va eseguito con bonifico bancario con accredito sul conto della procedura **R.G.n.117/2022 (IBAN: IT06G0538713702000003788867)** con causale "cauzione per offerta di acquisto, lotto n° del lotto", con data di valuta non successiva al giorno precedente la vendita. La ricevuta, completa del numero di identificazione del versamento stesso, va allegata alla busta telematica contenente l'offerta. Si evidenzia che il bonifico dovrà essere effettuato in tempo utile, tenendo conto dei tempi tecnici bancari e che il mancato accredito del bonifico entro il termine sopra indicato, determina l'invalidità dell'offerta. Unitamente alla cauzione dovrà essere versato anche l'importo di per la marca da bollo virtuale (attualmente €16,00), il tutto con le modalità indicate nel portale telematico. A coloro che, all'esito della gara, non risulteranno aggiudicatari, saranno restituiti gli importi bonificati al netto degli oneri bancari.

L'offerta è irrevocabile, con le eccezioni previste dall'art. 571 c.p.c. 3° comma.

Modalità di svolgimento della gara: il professionista delegato effettuerà l'esame delle offerte e la eventuale gara tra gli offerenti **presso gli uffici dell'IVG siti in Lucca, Viale San Concordio n.996/B il giorno 30 Luglio 2024 ore 09.00.** Coloro che hanno formulato l'offerta cartacea parteciperanno comparando innanzi al professionista delegato. L'offerente è tenuto a presentarsi personalmente nel luogo di vendita, altrimenti, ricorrendone i presupposti, il bene gli sarà comunque aggiudicato. Le buste presentate in forma cartacea saranno aperte dal delegato e le relative offerte saranno inserite nel portale, così rendendole visibili a coloro che partecipano alla vendita con modalità telematiche. Coloro che hanno formulato l'offerta con modalità telematiche partecipano 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 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 con modalità telematica saranno aperte attraverso il portale e rese note agli offerenti presenti dinanzi al delegato.

In caso di offerta unica:

Se l'offerta è pari o superiore al prezzo base, essa è senz'altro accolta (in qualsiasi esperimento di vendita sia stata proposta).

Se l'unica offerta è inferiore (nei limiti di un quarto) al prezzo base, si distingue:

➤ nel corso del primo esperimento di vendita

- qualora specifiche circostanze consentano di ritenere che, in tal caso, ricorra una seria possibilità di aggiudicare l'immobile a 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 e 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.

➤ Nel corso degli esperimenti di vendita successivi al primo

- 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 all'unico offerente.

In caso di pluralità di offerte:

Se vi sono più offerte valide, al termine del loro esame, il delegato invita in ogni caso gli offerenti ad una gara, che si svolgerà con modalità sincrona mista, partendo dall'offerta più alta ai sensi dell'art. 573 c.p.c. con **rilanci non inferiori a € 2.000,00.** I rilanci effettuati dai partecipanti presenti innanzi al delegato saranno riportati nel portale a cura del delegato e resi visibili a coloro che partecipano alle

operazioni di vendita con modalità telematiche. I rilanci effettuati dai partecipanti connessi al portale saranno resi visibili tramite il portale ai partecipanti presenti innanzi al delegato. La gara telematica sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo (un minuto) senza che vi siano state offerte migliorative rispetto all'ultima offerta valida. 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. L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario del bene. Nel caso in cui la gara non possa aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, potrà essere disposta l'aggiudicazione a favore del soggetto che ha presentato 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 comparizione 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.

L'aggiudicatario del bene, salvo il disposto dell'art. 41 TUB, dovrà provvedere al pagamento del prezzo detratta la cauzione già versata, nonché degli oneri tributari connessi e conseguenti il trasferimento, mediante versamento sul conto corrente bancario intestato alla procedura da eseguirsi nel termine perentorio di **giorni 120** (centoventi) e dovrà esibire prova dell'avvenuto pagamento al delegato. Nello stesso termine l'aggiudicatario dovrà provvedere ad effettuare ulteriore versamento per il pagamento di tutte le imposte dovute, spese di trascrizione e quant'altro necessario per l'emissione, registrazione, trascrizione del decreto di trasferimento e relative volture castali; dovrà poi depositare presso lo studio dell'Avv. Francesco Lombardi i diritti di cancelleria e le marche dovute per il decreto di trasferimento e per la copia autentica per la trascrizione.

L'espletamento delle formalità di cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie conseguenti al decreto di trasferimento, ai sensi dell'art. 586 c.p.c., avverrà a spese della procedura.

SI RENDE NOTO

- che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n.380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive;
- che la vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;
- che la vendita forzata 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 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 e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;
- che 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, purchè presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;
- che gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che, se conseguenti al decreto di trasferimento, saranno cancellate a cura e spese della procedura;
- che la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali;

- che alla vendita forzata non si applicano le disposizioni previste dall'art.6 del d.lgs.n.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;

- che maggiori informazioni, anche relative alle generalità del soggetto passivo della procedura esecutiva, possono essere fornite dal custode a chiunque vi abbia interesse.

La partecipazione alla vendita implica conoscenza integrale e accettazione incondizionata di quanto contenuto nella relazione peritale e nei suoi allegati.

Per ogni altra informazione e visione della relazione tecnica di ufficio consultare i siti internet www.ivglucca.com, www.idealista.it, www.immobiliare.it, www.subito.it, www.bakeca.it, www.casa.it, www.astagiudiziaria.com, www.astegiudiziarie.it, <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>; per ulteriori informazione rivolgersi, previo appuntamento telefonico al professionista delegato avv. Francesco Lombardi, con studio in Lucca Viale San Concordio, 149, telefono 0583-493657, e-mail: francescolomb@gmail.com.

Lucca, 08.05.2024



Il professionista delegato
Avv. Francesco Lombardi

