

## TRIBUNALE DI LUCCA

### AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

#### IN MODALITA' SINCRONA MISTA

- Ufficio Esecuzioni Immobiliari -



Il Rag Tiziana Granucci in esecuzione di delega del Giudice dell'Esecuzione, Dott.ssa Antonia Libera Oliva in data 29 Febbraio 2024 nella procedura esecutiva RGE n° 58/2023 ,

#### AVVISA

che il Giudice dell'Esecuzione ha disposto la vendita senza incanto in modalità sincrona mista della seguente consistenza immobiliare, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in relazione alla situazione edilizia ed urbanistica, meglio descritta nella consulenza estimativa in atti della procedura alla quale si rinvia per ogni ulteriore riferimento cognitivo.

Eventuali ulteriori informazioni si potranno ottenere consultando il CUSTODE: ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE DI LUCCA - TEL. 0583 – 418555 – mail: [custodieivg@gmail.com](mailto:custodieivg@gmail.com)

Da contattare per effettuare la visita dell'immobile pignorato: 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.

#### LOTTO UNICO

##### Descrizione del bene:

Diritti dell'intera proprietà superficaria su fondo commerciale sito in VIAREGGIO Viale Europa snc, frazione Torre del Lago, della superficie commerciale di 181,90 mq, edificato su appezzamento di terreno arenile di proprietà comunale posto in Viareggio, Torre del lago - Viale Europa, in forza di atto di "Concessione Arenile Marina di Levante".

Trattasi di un immobile ad uso commerciale elevato ad un piano fuori terra ed al piano interrato di un fabbricato condominiale di maggior mole, l'edificio fa parte di una schiera di fabbricati edificati agli inizi degli anni 2000; la struttura è in legno così come la copertura e gli infissi; i pavimenti sono in gress, impianto elettrico sottotraccia. E' composto al piano terreno da un ampio locale, servizio igienico e relativo disimpegno oltre ad un locale laboratorio-cucina; al piano seminterrato raggiungibile da scala interna sono presenti la dispensa, lo spogliatoio con servizio igienico e due vani di ripostiglio. E' corredata di piccolo porticato antistante l'ingresso che si sviluppa anche lateralmente e costituisce metà del passo coperto tra il fabbricato in oggetto e quello posto sul lato nord.

L'immobile risulta inutilizzato ed in stato di abbandono da alcuni anni, sono state riscontrate numerose infiltrazioni sia al piano interrato con consistente ammaloramento degli intonaci che al piano terreno con evidenti segni di infiltrazioni anche in corrispondenza degli infissi esterni che hanno provocato anche la formazione di sali dalla pavimentazione; tutte le parti esterne in legno in particolare gli infissi a causa della



Tribunale di Lucca

Avviso di vendita Esecuzione Immobiliare RGE 58/2023

Pagina 1

mancata manutenzione si presentano in pessime condizioni e necessitano di manutenzione; in generale tutto il fabbricato così come gli impianti necessitano di interventi di adeguamento e manutenzione.

L'immobile risulta sprovvisto di attestato di prestazione energetica - APE;

Il fondo ad uso commerciale è posto sulla marina di Torre del Lago in angolo con il Viale Kennedy arteria che collega appunto la marina alla retrostante frazione di Torre del Lago attraverso la pineta di levate.

Il fabbricato è posto quindi in una zona isolata, priva di urbanizzazione secondaria e caratterizzata dalla presenza di alcuni stabilimenti balneari che occupano la zona vicina ed una serie di locali che si sviluppano lungo tutto il viale interrotto a Nord dalla pineta che divide la marina di Torre del lago dalla Darsena di Viareggio. La zona risulta quindi sostanzialmente isolata rispetto alla frazione di Torre del Lago e presenta una vocazione prettamente turistica legata alla stagione balneare.

Si precisa che il fabbricato ricade all'interno della perimetrazione del Parco Migliarino San Rossore Massaciuccoli oltre che in area a vincolo paesaggistico DM 185/85 e DM 42/60 art. 136 lettere C e D.

#### Confini:

L'unità immobiliare confina con part 719, part. 721 e part. 728 s.s.a.

#### Referenze catastali:

Quanto sopra è censito al Catasto fabbricati del Comune di Viareggio,

Foglio 41 particella 720, categoria C/1, classe 9, consistenza 147 mq, R.C. € 5.587,65

#### Provenienza:

I diritti dell'intera proprietà superficaria sono pervenuti al debitore per edificazione su area di proprietà comunale, in forza di atto di concessione arenile comunale (dal 08/06/2001), con atto stipulato il 08/06/2001 a firma di Comune Viareggio al n 22368 di repertorio, trascritto il 12/06/2001 a Lucca al n 8930/5705, in seguito al rilascio di Concessione edilizia N. 534/2000, per lavori di costruzione fabbricato, rilasciata il 07/08/2000 con il n. 534 di protocollo, agibilità del 27/03/2002 con il n. 12535 di protocollo, al momento della fine lavori è stata depositata variante a stato finale e Concessione edilizia N. 313/2001, per lavori di variante alla CE 534/00, rilasciata il 15/05/2001 con il n. 313 di protocollo

#### Stato di possesso:

L'immobile risulta libero. L'Ufficio Concessioni Comunali del Comune di Viareggio *"a seguito di sopralluogo del 01.02.2023 ha potuto constatare lo stato di inutilizzo dell'immobile che si è protratto sino ad oggi"*

#### Giudizi di conformità

*Conformità edilizia:* L'immobile risulta non conforme e non regolarizzabile.

A causa della complessità delle difformità riscontrate, si rinvia alla perizia estimativa redatta da Geom Alessandro Bonuccelli che qui si intende interamente riportata a costituire parte integrante del presente avviso e della quale si raccomanda una attenta lettura, possibilmente con l'assistenza di un tecnico competente in materia.

In particolare per quanto riguarda le difformità riferibili alla maggior dimensione del fabbricato, da un punto di vista edilizio trattandosi di variazioni che eccedono le tolleranze, non è possibile procedere alla sola

Tribunale di Lucca

Avviso di vendita Esecuzione Immobiliare RGE 58/2023

Pagina 2

richiesta di accertamento di conformità e compatibilità paesaggistica, ma si renderebbe necessario procedere alla richiesta anche di applicazione della sanzione sostitutiva della demolizione di cui all'art 206 della LRT 65/14.

Tuttavia ricadendo l'immobile all'interno del parco, ogni sanatoria dovrà preliminarmente ottenere il Nulla Osta da parte dell'Ente Parco. L'attuale regolamento del parco non consente di ottenere sanatorie che prevedano aumenti di volumetria e dalle informazioni assunte l'Ente Parco ai fini delle proprie valutazioni tecniche non applica nessun tipo di tolleranza. Ciò premesso l'entità dei costi stimati, per le opere di regolarizzazioni delle difformità rilevate, è da intendersi in termini sommari ed orientativi e può subire oscillazioni in eccesso o difetto. I costi di regolarizzazione in seguito a valutazione sommaria e relativa ai costi di ripristino ammontano ad € 53.000,00

*Conformità catastale:* L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

I costi di regolarizzazione per la redazione e presentazione della pratica di aggiornamento catastale ammontano presuntivamente ad € 800,00 con tempi per la regolarizzazione stimati in un mese.

*Conformità urbanistica:* Sono state rilevate difformità per le quali si rinvia al paragrafo della conformità edilizia

*Corrispondenza dati catastali/atto:* Nessuna difformità

#### Vincoli:

Il bene oggetto di procedura è inserito in un contesto condominiale; dove è presente un amministratore, un regolamento di condominio e le tabelle millesimali.

Le spese ordinarie annue di gestione dell'immobile dovute al condominio sono di € 800,00

Le spese straordinarie di gestione già deliberate, ma non ancora scadute ammontano ad € 2.056,00

Il fabbricato insiste su appezzamento di terreno arenile di proprietà comunale posto in Torre del Lago, identificato con la presella n TL01, in forza di atto di "Concessione Arenile Marina di Levante" ai rogiti del Segretario Comunale del Comune di Viareggio del 16.03.2016 al repertorio n 28808.

Pertanto l'immobile è soggetto al Regolamento delle Concessioni approvato dal Consiglio Comunale con delibera n 72 del 30.11.2022 in vigore dal 01.01.2023, al quale si rimanda per la sua integrale lettura e l'aggiudicatario sarà tenuto a rispettare quanto in esso previsto.

Il Comune di Viareggio con Delibera della Giunta Comunale n 239 del 10.06.2022, ha intimato in via generalizzata la disdetta dei vigenti Contratti di Concessione Comunale, degli arenili comunali di Ponente e di Levante, riconoscendo a tutti i concessionari *"la legittimazione a permanere nelle situazioni in atto, fino all'approvazione del nuovo Capitolato, alle condizioni del Capitolato vigente e fino alla stipula dei nuovi contratti di concessione che terranno conto delle nuove deliberate condizioni"*.

E' seguita la determina dirigenziale n 1072 del 13.06.2022 di attuazione della delibera di cui sopra; per la quale l'ufficio concessioni del comune di Viareggio ha comunicato all'esecutato, a mezzo pec del 22.11.2022, la disdetta del contratto di concessione in quel momento in essere; a seguito della disdetta l'esecutato non ha provveduto alla stipula del nuovo contratto che è pertanto decaduto.

Sarà onere dell'aggiudicatario procedere al rinnovo del Contratto di Concessione Comunale sopra individuato a sua cura e spese, secondo il disposto dell'art 7 del Regolamento.

Il concessionario, sia al momento della stipula della concessione che in costanza del rapporto, dovrà possedere il requisito dell'inesistenza di cause che determinano l'incapacità di contrattare con la p.a. secondo l'ordinamento vigente, e secondo le regole proprie dei pubblici appalti, nonché il requisito dell'inesistenza di condizioni preclusive stabilite dalla legislazione antimafia.

L'art 17 comma 1 e 2 del Regolamento delle concessioni, prevedono che in caso di esecuzione forzata l'aggiudicatario non subentri de jure nella titolarità della concessione, bensì dovrà offrire il bene all'Amministrazione Comunale per la prelazione. In caso di mancato esercizio della prelazione l'aggiudicatario dovrà riconoscere al comune la somma una tantum pari a due annualità dell'ultimo canone dovuto dal concessionario. Il Regolamento al comma 3 dello stesso art 17 precisa anche che se l'immobile non è utilizzato, dalla data di trascrizione del pignoramento e fino all'emissione del decreto di trasferimento, il canone da riconoscere al Comune è ridotto al canone ricognitorio.

Dalle informazioni assunte presso l'ufficio concessioni del comune di Viareggio si fa presente che l'ultimo canone è di euro € 2.094,00, e pertanto la somma da corrispondere al comune al momento della stipula del nuovo contratto è di € 4.188,00, oltre al canone ricognitorio fino alla data del subentro, ad oggi non preventivabile. Il canone ricognitorio per gli anni 2023 e 2024 è stato indicato dall'ufficio concessioni in euro 69,00 per ciascun anno. Pertanto ad oggi la somma complessiva da corrispondere sarebbe 4.326,00.

Per una maggiore trasparenza si riporta in questo avviso l'estratto dell'art 17 che regola il passaggio di proprietà degli edifici, insistenti su aree date in concessione, tramite vendita forzata in sede di esecuzione immobiliare (ART. 555 e segg. C.p.c.), il quale testualmente dispone che:

1) In caso di esecuzione forzata delle costruzioni di proprietà del concessionario, da parte di terzi creditori, l'aggiudicatario non subentra, de jure, nella titolarità della concessione.

2) Colui che risulta aggiudicatario all'asta, relativa all'immobile oggetto del giudizio di esecuzione, dovrà offrire il bene all'Amministrazione Comunale per l'esercizio della prelazione alle medesime condizioni di aggiudicazione, seguendo il procedimento di cui all'art. 8 comma 3 del presente Regolamento. In caso di mancato esercizio della prelazione da parte del Comune l'aggiudicatario dovrà riconoscere al comune, la somma una tantum pari a due annualità dell'ultimo canone emesso nei confronti del precedente concessionario. Se l'immobile non è utilizzato, dalla data di trascrizione del pignoramento, per tutto il periodo di durata dell'esecuzione immobiliare e fino alla data di emissione del decreto di trasferimento definitivo, il canone è ridotto alla misura del canone ricognitorio.

Tale importo sarà riconosciuto al Comune da parte dell'aggiudicatario.

3) Il nuovo proprietario è parificato ad ogni effetto all'acquirente di immobili insistenti sulle aree date in concessione, ed è tenuto a svolgere gli adempimenti previsti a carico dell'acquirente dal presente Regolamento.

\*\*\*

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.

La vendita è eseguita a corpo e non a misura e pertanto eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo di aggiudicazione.

La vendita forzata, i cui effetti sono regolati dagli artt. 2919 c.c. e seguenti del codice civile:

- non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere oggetto di impugnativa per tali motivi; conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, compresi quelli occulti, la mancanza di qualità o le difformità del bene venduto, i pesi e gli oneri di qualsiasi tipo e genere (ivi compresi, a titolo esemplificativo ma non esaustivo, quelli relativi all'accesso, all'esistenza di eventuali servitù passive, alla situazione urbanistica, alla situazione degli impianti e alla loro conseguente eventuale necessità di adeguamento, alle spese condominiali gravanti sull'immobile e non adempiute dal debitore) non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;

- non è soggetta alle disposizioni in materia di conformità catastale e di attestazione di prestazione energetica prevista per gli atti di trasferimento volontari, pertanto, eventuali indicazioni sul punto contenute nella relazione di stima dell'esperto hanno valore puramente indicativo.

Si precisa 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, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

Alla vendita forzata non si applicano le disposizioni previste dall'art.6 del d.lgs.122/2005 in materia di attestazione di prestazione energetica per gli atti di trasferimento volontari e che, pertanto, eventuali indicazioni sul punto contenute nella relazione di stima dell'esperto hanno valore puramente indicativo.

La descrizione dell'immobile posto in vendita è effettuata sulla base della relazione tecnica di ufficio redatta dal Geom Alessandro Bonuccelli 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.

La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali.

Maggiori informazioni, anche relative alle generalità del soggetto passivo della procedura esecutiva, potranno essere fornite dal custode a chiunque vi abbia interesse.

Il bene sarà posto in vendita al

**PREZZO BASE**

€ 84.460,00 (ottantaquattromilaquattrocentosessanta/00). In caso di gara tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c. le offerte in aumento non potranno essere inferiori a € 3.000,00 (tremila/00) sull'offerta più alta.

**OFFERTA MINIMA AMMISSIBILE: € 63.345,00 (sessantatremilatrecentoquarantacinque/00)**



Tribunale di Lucca

Avviso di vendita Esecuzione Immobiliare RGE 58/2023

Pagina 5

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 il giorno 30 Luglio 2024 alle ore 15:00 presso la sede dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Lucca in Lucca – Viale San Concordio 996/B con le modalità della vendita senza incanto con gara sincrona mista.

#### DETERMINA

La vendita mediante PROCEDURA DI VENDITA SINCRONA MISTA, è quindi possibile ricevere 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 previo accesso sul portale del gestore della vendita telematica al sito [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it);
- Che gli offerenti telematici, ovvero coloro che hanno presentato l'offerta con le modalità telematiche, partecipino alle operazioni di vendita mediante la connessione al sito [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it), mentre gli offerenti tradizionali, ovvero coloro che hanno formulato l'offerta cartacea, partecipino comparando innanzi al delegato nel luogo di vendita;
- Che i rilanci possano essere effettuati nella medesima unità di tempo sia in via telematica sia comparando fisicamente innanzi al delegato.

Le offerte di acquisto dovranno pervenire entro le ore 12.00 del giorno 29 Luglio 2024.

Le offerte non saranno efficaci se pervenute oltre il termine stabilito.

Ognuno, tranne il debitore, è ammesso a fare offerte per l'acquisto del bene pignorato, personalmente o a mezzo di avvocato, ai sensi dell'art. 579 c.p.c. (non sono ammesse offerte presentate da procuratori speciali che non siano avvocati), la procura deve essere notarile, di data antecedente la vendita, ed esibita al delegato in originale o in copia autentica, in formato cartaceo; in caso di aggiudicazione per persona da nominare l'avvocato dovrà dichiarare, entro e non oltre tre giorni dalla vendita, le generalità del soggetto a cui l'immobile dovrà essere definitivamente intestato, ai sensi dell'art. 583 c.p.c.

#### MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE:

**A) Le offerte di acquisto cartacee**, sulle quali dovrà essere applicata marca da bollo da € 16,00, dovranno essere presentate, in busta chiusa, presso lo studio del Professionista Delegato Rag Tiziana Granucci sito in Lucca, Via Pascoli 46 entro e non oltre le ore 12.00 del 29/07/2024.

L'offerta, **irrevocabile** ex art. 571 comma 4 c.p.c., deve contenere:

- l'indicazione del prezzo offerto, che a pena di inefficacia non potrà essere inferiore al prezzo base indicato nel presente avviso, ridotto in misura non superiore ad 1/4 (un quarto);
- l'indicazione del tempo e modo di pagamento ed ogni elemento utile alla valutazione dell'offerta; tra cui l'indicazione di eventuali garanzie offerte per il pagamento del saldo prezzo.
- le generalità complete dell'offerente: cognome, nome, luogo e data di nascita, domicilio, codice fiscale/partita IVA, recapito telefonico, (N.B.: non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da

Tribunale di Lucca

Avviso di vendita Esecuzione Immobiliare RGE 58/2023

Pagina 6

quello che sottoscrive l'offerta), copia di valido documento d'identità, dichiarazione di stato civile e, in caso di comunione legale dei beni, anche le medesime generalità sopra elencate del coniuge o dell'unito civile;

- nel caso di più soggetti, essi potranno predisporre una sola offerta d'acquisto, completa delle generalità di tutti gli offerenti.

- qualora l'offerente sia:

i) persona fisica non avente capacità o piena capacità di agire (es.: minore, interdetto, inabilitato, persona sottoposta ad amministrazione di sostegno, etc.) l'offerta dovrà essere sottoscritta da chi ne esercita la rappresentanza legale (es.: genitori, tutore, amministratore di sostegno, etc.), e dovrà essere allegata una copia autentica cartacea del provvedimento giudiziale di autorizzazione all'acquisto;

ii) 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, fornire prova della propria legittimazione ad agire in nome e per conto della società medesima, allegando all'offerta una certificazione camerale autentica aggiornata, non antecedente di giorni 10 (dieci) la data di sottoscrizione dell'offerta; qualora, la documentazione esibita non sia sufficiente a dimostrare i poteri di legittimazione dovranno essere esibiti, in formato cartaceo, delibera del consiglio di amministrazione e/o dell'assemblea dei soci;

- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta; da esprimersi con l'indicazione del numero della procedura, del lotto prescelto e dei relativi dati catastali così come indicato nel presente avviso di vendita.

- il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari che non potrà essere superiore al termine massimo di giorni 120 giorni dalla data di aggiudicazione;

- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima e del presente avviso di vendita, documenti visionabili anche sui siti internet: [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), [www.portaleaste.com](http://www.portaleaste.com), [www.asteimmobili.it](http://www.asteimmobili.it), [www.astagiudiziaria.com](http://www.astagiudiziaria.com), [www.ivglucca.com](http://www.ivglucca.com), [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), nonché sul Portale delle Vendite Pubbliche (<https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>) istituito con D.L. n. 83/2015.

L'offerta dovrà contenere un deposito per cauzione pari almeno al 10% della somma offerta, deposito da effettuarsi mediante assegno circolare intestato alla BPER Banca spa, con l'avvertimento che detta cauzione sarà trattenuta e acquisita alla procedura in caso di mancato versamento del saldo prezzo nei termini e con le modalità previste

Le offerte non saranno efficaci se:

- pervenute oltre il termine stabilito;

- se inferiori di oltre un quarto al prezzo stabilito dall'avviso di vendita;

- se l'offerente non presti cauzione con le modalità stabilite nell'ordinanza di vendita, in misura non inferiore al decimo del prezzo da lui proposto.

**B) Le offerte di acquisto mediante modalità telematica** dovranno essere presentate, entro e non oltre le ore 12.00 del giorno 29/07/2024, previa compilazione del modulo web "Offerta Telematica" fornito dal

Tribunale di Lucca

Avviso di vendita Esecuzione Immobiliare RGE 58/2023

Pagina 7

Ministero della Giustizia, accessibile dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del gestore della vendita telematica [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it) di titolarità di Astalegale.net S.p.a. / [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) di titolarità di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a. / <https://astepubbliche.notariato.it> di titolarità di Notartel S.p.a., secondo le indicazioni riportate nel “Manuale Utente” pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia. 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;
- il prezzo offerto, che a pena di inefficacia non potrà essere inferiore al prezzo base indicato nel presente avviso, ridotto in misura non superiore ad 1/4 (un quarto);
- il termine per il relativo pagamento;
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui al punto precedente;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni.

Il file criptato in formato zip.p7m, contenente l'offerta integrale e gli allegati all'offerta, ricevuto al termine del processo di compilazione dell'offerta, dovrà essere inviato all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it) utilizzando la “casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica” appositamente rilasciata da un gestore PEC o, in alternativa, mediante casella di posta certificata priva dei predetti requisiti ove l'offerta sia firmata digitalmente utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati prima di essere 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. Nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. n. 32 del 2015, l'offerta sia formulata mediante invio a casella di posta elettronica certificata all'indirizzo di posta elettronica certificata del delegato alla vendita; nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai

Tribunale di Lucca

Avviso di vendita Esecuzione Immobiliare RGE 58/2023

Pagina 8



sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. n. 32 del 2015, l'offerta si intende depositata nel momento in cui venga generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e, in tale eventualità, previa documentazione a cura dell'offerente della tempestiva presentazione dell'offerta, il gestore della vendita è tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita;

All'offerta dovranno essere allegati:

- a) copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- b) nel caso di soggetto straniero, non comunitario, oltre ai documenti suddetti, copia del permesso di soggiorno ovvero indicazione del Trattato internazionale tra lo Stato italiano e quello di appartenenza che legittimi l'acquisto di beni nel territorio Italiano, ovvero se sussista la cd. "condizione di reciprocità" tra lo Stato di appartenenza e lo Stato italiano;
- c) se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- d) se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;
- e) nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale, cioè di avvocato, occorre allegare copia anche per immagine della procura speciale o della procura generale rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata;
- f) se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia della visura camerale della società attestante i poteri del legale rappresentante della persona giuridica offerente, risalente a non più di tre mesi, ovvero copia della delibera assembleare che autorizzi un soggetto interno alla società alla partecipazione alla vendita in luogo del legale rappresentante e originale della procura speciale o copia autentica della procura generale rilasciate da questi attestanti i poteri del soggetto interno delegato;
- g) se il soggetto offerente è minorenne, occorre allegare copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del giudice tutelare;
- h) se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;
- i) copia - anche per immagine - della dichiarazione del coniuge autenticata da pubblico ufficiale di voler escludere il bene dalla comunione legale, in caso di acquisto del bene da parte dell'altro coniuge a titolo personale;
- l) le dichiarazioni relative allo stato civile, di aver preso visione della perizia di stima etc., effettuate in separato modulo;

Tribunale di Lucca

Avviso di vendita Esecuzione Immobiliare RGE 58/2023

Pagina 9

m) la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;

n) la dichiarazione di cui all'art. 585 ultimo comma c.p.c. (resa ai sensi dell'art. 22 d.lgs 231/2007).

Ai fini della presentazione dell'offerta telematica si precisa quanto appresso.

Quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato, e non risulti attribuito il codice fiscale, si deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'International Organization for Standardization.

Le dichiarazioni ed i dati richiesti non previsti dal modulo ministeriale dovranno essere oggetto di separata dichiarazione da allegare telematicamente all'offerta.

La normativa di riferimento (d.m. 32/2015) individua le figure dell'offerente e del presentatore dell'offerta.

L'“offerente” è il soggetto cui l'offerta è direttamente riferibile e che beneficerà degli effetti dell'eventuale aggiudicazione.

Il “presentatore dell'offerta” è il titolare della casella di posta elettronica certificata attraverso la quale l'offerta viene materialmente inviata all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia. La figura dell'offerente e quella del presentatore dell'offerta possono venire a coincidere tra di loro, ma possono anche rimanere distinte.

In particolare, al momento della presentazione dell'offerta, possono verificarsi tre ipotesi:

a) **l'offerente e il presentatore coincidono:** in tal caso, per la presentazione dell'offerta con modalità telematiche, l'offerente deve necessariamente trovarsi in una delle seguenti condizioni:

- disporre di una casella di posta elettronica certificata “tradizionale” e di un dispositivo di firma digitale;
- disporre di una “casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica” (si tratta di una particolare casella pec identificativa, rilasciata da un gestore autorizzato dal Ministero di Giustizia ai sensi dell'art. 12, comma 4, del D.M. n. 32/2015, il cui utilizzo è limitato alla sola partecipazione alla vendita telematica).

**N.B. ad oggi il servizio non è ancora disponibile in quanto non vi sono gestori iscritti nel registro PEC per la vendita telematica;**

b) **l'offerente e il presentatore non coincidono, l'offerente è munito di firma digitale ma non possiede una casella di posta elettronica certificata:**

in tal caso, per la presentazione dell'offerta con modalità telematiche, l'offerente, firmata l'offerta con la propria firma digitale, potrà utilizzare la PEC di qualunque altro soggetto – detto presentatore – per inviare l'offerta; gli effetti di una eventuale aggiudicazione si produrranno direttamente in favore dell'offerente firmatario dell'offerta, costituendo la PEC del presentatore soltanto il mezzo di invio dell'offerta; non occorre pertanto che l'offerente conferisca alcuna procura al presentatore dell'offerta (N.B.

Tribunale di Lucca

Avviso di vendita Esecuzione Immobiliare RGE 58/2023

Pagina 10

Al fine di consentire la partecipazione alle operazioni di vendita, le credenziali personali per l'accesso al portale del gestore della vendita telematica vengono trasmesse da quest'ultimo almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita esclusivamente alla casella di posta elettronica certificata, ovvero alla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica, utilizzata per trasmettere l'offerta);

c) l'offerente e il presentatore non coincidono, l'offerente non possiede una firma digitale né una PEC: in tal caso, chi intenda formulare un'offerta con modalità telematiche dovrà avvalersi di un avvocato, munito di procura redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata (la procura non potrà essere autenticata dallo stesso avvocato mandatario). Sarà necessario avvalersi di un avvocato (munito di procura rilasciata nelle suddette forme) anche nel caso in cui l'offerta di acquisto sia formulata da più persone ai sensi del combinato disposto dell'art. 12, commi 4 (terzo periodo) e 5, del D.M. n. 32/2015.

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 almeno al 10% del prezzo offerto, deve essere eseguito con bonifico bancario con accredito sul conto della procedura esecutiva intestato a "CANC EI 58/23 TRIB LU" (IBAN: IT85D0538713702000004100733) presso Banca BPER con causale "cauzione per offerta di acquisto Lotto Unico", con data di valuta non successiva al giorno ultimo utile per la presentazione delle offerte.

La ricevuta di avvenuta disposizione del bonifico, completa del numero di identificazione del versamento stesso, deve essere allegata all'offerta.

Si precisa:

- 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. 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;

- che unitamente alla cauzione deve essere versato l'importo di € 16,00 per la marca da bollo virtuale, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo virtuale dovrà essere versato sul Portale dei Servizi Telematici (all'indirizzo web <http://pst.giustizia.it>, sezione Servizi, Pagamenti online tramite pagoPA - utenti non registrati, Bollo su documento, tramite la funzione Nuova richiesta di pagamento), fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo). La ricevuta di avvenuto pagamento del bollo in formato xml scaricata dal Portale dei Servizi Telematici andrà allegata alla PEC con cui viene inviato il pacchetto dell'offerta generato tramite il modulo web ministeriale;

Tribunale di Lucca

Avviso di vendita Esecuzione Immobiliare RGE 58/2023

Pagina 11

- che, all'esito della gara, i bonifici saranno restituiti al netto degli oneri bancari a coloro che non risulteranno aggiudicatari.

Le offerte – cartacee e digitali - saranno considerate irricevibili laddove non siano corredate anche delle dichiarazioni antiriciclaggio ex art. 585 ultimo comma c.p.c.

A tale fine, l'offerente dovrà accludere già all'offerta il modulo – debitamente compilato - allegato al presente avviso e reperibile in formato word sul sito internet del Tribunale <https://tribunale-lucca.giustizia.it/> nella sezione dedicata alle esecuzioni immobiliari - al seguente percorso: "IL TRIBUNALE (nella home, in alto a sinistra) – UFFICI E CANCELLERIE – AREA CIVILE – CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI (scorrendo la pagina sino al termine) DOWNLOAD MODULI INFORMAZIONI (menù a tendina)".

Entro il termine per il saldo prezzo l'aggiudicatario dovrà inviare al professionista delegato copia aggiornata della dichiarazione laddove mutassero le indicazioni rese per la cauzione. In caso di mancata trasmissione della integrazione l'offerente è reso edotto che – sotto la propria responsabilità - si riterranno confermate le precedenti dichiarazioni.

#### MODALITÀ DI SVOLGIMENTO DELLA GARA

Il Tiziana Granucci professionista delegato Tiziana Granucci effettuerà l'esame delle offerte e la gara tra gli offerenti presso la sede dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Lucca, in Lucca – Viale San Concordio 996/B il giorno 30/07/2024 successivo alla scadenza del termine per la presentazione delle offerte, alle ore 15:00.

Coloro che hanno formulato l'offerta cartacea parteciperanno comparando innanzi al notaio/delegato. L'offerente è tenuto a presentarsi personalmente alla vendita, altrimenti, ricorrendone i presupposti, il bene gli sarà comunque aggiudicato. Le buste saranno aperte dal professionista delegato ed 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 del gestore della vendita telematica [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it) di titolarità di Astalegale.net S.p.a. / [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) di titolarità di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a. / <https://astepubbliche.notariato.it> di titolarità di Notartel S.p.a. 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 è tenuto a connettersi alla vendita, altrimenti, ricorrendone i presupposti, il bene gli sarà comunque aggiudicato. Le buste presentate con modalità telematica saranno aperte attraverso il portale e rese note agli offerenti presenti dinnanzi al delegato.

#### In caso di offerta unica

Qualora in uno qualsiasi degli esperimenti di vendita sia stata proposta un'unica offerta pari o superiore al prezzo base, essa è senz'altro accolta.

Nel corso del primo esperimento di vendita se l'unica offerta sia inferiore (nei limiti di un quarto) al prezzo base, si opera come segue:

Tribunale di Lucca

Avviso di vendita Esecuzione Immobiliare RGE 58/2023

Pagina 12

-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, sincronica 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.

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

-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**

Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara con partecipazione degli offerenti telematici che vi prenderanno parte in via telematica e degli offerenti analogici che vi prenderanno parte comparando personalmente, sulla base della offerta più alta; nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di un minuto dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore al rilancio minimo di Euro 3.000,00 (tremila/00)

I rilanci effettuati in via telematica dovranno essere riportati nel portale del gestore della vendita telematica e resi visibili a coloro che partecipano personalmente alle operazioni di vendita così come i rilanci effettuati da questi ultimi dovranno essere riportati nel portale del gestore della vendita telematica e resi visibili ai partecipanti in via telematica.

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.

E' 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, ovvero, in subordine, quella depositata prima).

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 è inferiore al prezzo base:

Tribunale di Lucca

Avviso di vendita Esecuzione Immobiliare RGE 58/2023

Pagina 13

-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 di un minuto senza che vi siano state offerte migliorative rispetto all'ultima offerta valida.

L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario del bene.

#### ADEMPIMENTI

Il termine per il pagamento del prezzo e degli oneri tributari connessi e conseguenti al trasferimento deve essere effettuato in 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione (o nel minor termine, indicato dall'aggiudicatario, nell'offerta di acquisto).

Detto termine non è soggetto alla sospensione feriale.

Gli oneri tributari dovranno essere corrisposti entro trenta giorni dalla richiesta del professionista delegato. A tal proposito. 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.

L'aggiudicatario, inoltre, dovrà corrispondere la metà del compenso del delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà, maggiorato del 10% per spese generali, oltre IVA ed oneri previdenziali, come da D.M. n. 227 del 15 ottobre 2015.

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., avverrà a cura e spese della procedura.

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.

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 adottati come giusta causa per il mancato versamento del prezzo e l'aggiudicatario sarà comunque tenuto al pagamento nel termine indicato.

#### INFORMAZIONI ULTERIORI

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

Ulteriori informazioni potranno essere assunte dai siti internet: [www.astagiudiziaria.com](http://www.astagiudiziaria.com), [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), [www.portaleaste.com](http://www.portaleaste.com), [www.asteimmobili.it](http://www.asteimmobili.it), Newspaper Aste versione digitale, [www.ivglucca.com](http://www.ivglucca.com), [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), siti internet Immobiliare.it, Idealista.it, Casa.it, Subito.it, Bakeca.it e <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>; ove sarà possibile prendere visione della perizia; oppure nei trenta giorni che precedono la vendita presso lo Studio del professionista delegato nei giorni dal Lunedì al Giovedì dalle ore 15:00 alle ore 19:00, previa richiesta telefonica al n 0583/419432 oppure tramite richieste via e-mail all'indirizzo [segreteria@sartigranuccibiondi.it](mailto:segreteria@sartigranuccibiondi.it).

Per partecipare alle vendite giudiziarie non è necessaria alcuna forma di intermediazione e nello specifico il Tribunale di Lucca non ha conferito alcun incarico a intermediari/agenzie immobiliari per la pubblicità giudiziaria e l'assistenza alla partecipazione all'asta.

Lucca, lì 30 Maggio 2024

Il delegato

Granucci Tiziana

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Tribunale di Lucca

Avviso di vendita Esecuzione Immobiliare RGE 58/2023

Pagina 15