

TRIBUNALE DI LUCCA

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO  
IN MODALITA' SINCRONA MISTA



- Ufficio Esecuzioni Immobiliari -

Il **notaio Luca Nannini** in esecuzione di delega del Giudice dell'Esecuzione, Dott.ssa Antonia Libera Oliva in data 02.03.2023 nella procedura esecutiva **n. 43/21 R.G.E. a cui è unita la n. 60/21 R.G.E. e la n. 92/21 R.G.E.,**

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>), o attraverso accesso al sito internet [www.ivglucca.com](http://www.ivglucca.com), a mezzo dei quali è possibile contattare il custode giudiziario.

LOTTO SETTIMO

**DIRITTI:** piena proprietà.

**UBICAZIONE:** Pietrasanta (Lu), frazione Strettoia, Quartiere Monte di Ripa,

Via Colle Tondo n. 2/4.

**DESCRIZIONE DEL LOTTO:**

A) - villa singola della superficie commerciale di mq. 692,10, con piscina pertinenziale con i relativi vani tecnici e terreno a giardino che si sviluppa per circa mq. 3.430,00. Il bene è completato da terreno posto oltre la via Colle Tondo con funzione di parcheggio, avente una superficie di mq. 530, un terreno localizzato a circa mq. 300 avente superficie di mq. 610 (descritto al punto B che segue) e un terreno a bosco situato in posizione defilata, raggiungibile dalla via Lavacchino con superficie di mq. 2.460,00 (descritto al punto C che segue). La pendenza del terreno ha consentito di realizzare una serie di accessi carrabili e pedonali che mettono in comunicazione la strada pubblica con tre dei quattro livelli dell'abitazione; sono infatti presenti su Via Colle Tondo, partendo da monte, un cancello carrabile che immette nel giardino del piano primo, un cancello pedonale, sovrastato da un arco, che immette al piano terra ed infine un portone di accesso al garage ed un cancello pedonale che collegano la strada con il piano seminterrato ed il giardino con piscina. Il grande numero di accessi è completato da due cancelli carrabile e pedonale situati su Via Monte di Ripa, che immettono direttamente nel giardino. La sistemazione perimetrale è completata da porzioni importanti di recinzione, realizzate in calcestruzzo armato, aventi anche la funzione di "muri a retta" dei terrazzamenti di cui è composto il terreno. La villa si sviluppa su tre piani fuori terra oltre il seminterrato e l'interrato della piscina, che vanno a formare un volume estremamente articolato e compositivamente caratterizzato dalla presenza di sbalzi, terrazze, comignoli di grandi dimensioni. L'intero edificio si presenta non

ultimato: sono presenti gli infissi, però in alluminio del tipo profilo a freddo, parte degli impianti ed i massetti, ma mancano completamente i pavimenti, i rivestimenti ed i sanitari dei bagni, oltre che buona parte delle sistemazioni esterne. Queste ultime previste con tipologia a giardino pensile, non essendo state realizzate, comportano la visione di ampie superfici in calcestruzzo armato rivestito con guaine bituminose. L'edificio nel suo complesso presenta copertura a falde, con piccole porzioni a padiglione per risolvere zone del sottotetto; il manto, del tipo in laterizio, è dotato di pluviali e discendenti in rame del disegno lineare. Le facciate, rifinite con intonaco a civile grigio, sono arricchite dalla presenza del grande basamento posto a copertura del piano seminterrato;

**B)** - terreno agricolo della superficie commerciale di mq. 610. Si tratta di un appezzamento di terreno collocato nelle vicinanze della villa, a circa 300 metri di distanza. E' a forte pendenza con alberature di alto fusto e risulta essere in stato di abbandono - tanto che non è stato possibile al ctu verificare i confini;

**C)** - bosco della superficie commerciale di mq. 2.460,00. Appezzamento di terreno collocato a notevole distanza dalla villa. Il ctu ha provato a raggiungere il terreno ma la presenza di recinzioni, abitazioni e fitte masse arboree glielo ha impedito. Pertanto non è stato in grado di verificare lo stato dei luoghi.

#### **IDENTIFICAZIONE CATASTALE:**

##### **beni di cui al punto A):**

foglio 50 particella 303 sub 1 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/3, classe 4, consistenza 3,5 vani, rendita euro 234,99. Confina ad est con

beni \*\*, a sud est con la particella 1290, a sud ovest con beni \*\*, a nord ovest con Via Colle Tondo, salvo se altri o meglio di fatto;

foglio 50 particella 303 sub 2 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/6, classe 2, consistenza 111 mq, rendita euro 303,83. Confina ad est con beni \*\*, a sud est con la particella 1290, a sud ovest con beni \*\*, a nord ovest con Via Colle Tondo, salvo se altri o meglio di fatto;

foglio 50 particella 303 sub 3 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/3, classe 5, consistenza 33 vani, rendita euro 2.641,68. Confina ad est con beni \*\*, a sud est con la particella 1290, a sud ovest con beni \*\*, a nord ovest con Via Colle Tondo, salvo se altri o meglio di fatto;

foglio 50 particella 1291 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/2, classe 6, consistenza 12 mq, rendita euro 54,54;

foglio 50 particella 1290 (catasto terreni), qualità/classe vigneto 1, superficie mq 1205, reddito agrario euro 8,71, reddito dominicale euro 13,07. Confina a nord/est con beni \*\* e la particella 309, a sud/est con Via Monti di Ripa, a sud/ovest con beni \*\* e a nord/ovest con la particella 303, salvo se altri o meglio di fatto;

foglio 50 particella 309 (catasto terreni), qualità/classe vigneto 2, superficie mq 100, reddito agrario euro 0,49, reddito dominicale euro 0,80. Confina a nord ovest con la particella 1290, a nord est con beni \*\* e a sud con Via Monti di Ripa, salvo se altri o meglio di fatto;

foglio 50 particella 301 (catasto terreni) qualità/classe Bosco Ceduo 2, superficie mq 530, reddito agrario euro 0,05, reddito dominicale euro 0,30.

Confina a nord ovest con canale torrentizio, a nord est con beni \*\*, a sud con Via Colle Tondo e a ovest con beni \*\*, salvo se altri o meglio di fatto.

**beni di cui al punto B):**

foglio 50 particella 158 (catasto terreni) , qualità/classe Cast Frutto 4, superficie mq 610, reddito agrario euro 0,03, reddito dominicale euro 0,19.

Confine a nord est con beni \*\* e a sud est con Via Colle Tondo, a sud ovest con beni \*\*\* e a nord ovest con Via Colle Tondo, salvo se altro o meglio di

fatto;

**beni di cui al punto C):**

foglio 50 particella 14 (catasto terreni) qualità/classe Bosco Alto 4, superficie 2460, reddito agrario 0,13, reddito dominicale euro 1,52. Confina con a nord est con beni \*\*, a sud est con beni \*\*\*, a sud ovest con beni \*\* e a nord ovest con beni \*\* salvo se altri o meglio di fatto.

**PROVENIENZA:**

per i beni di cui al foglio 50 particelle 301-303: atto di compravendita ai rogiti del notaio Enrico Castagni del 10.07.1975 rep. 16910, registrato il 25.07.1975 al n. 2004, trascritto il 25.07.1975 a Pisa al n. 3982 di reg. part.;

per i beni di cui al foglio 50 particelle 14 - 5- 309 - 1290 - 1291: atto di compravendita ai rogiti del notaio Marzio Villari del 11.08.1997 al n. 26304 di rep., registrato il 20.08.1997 al n. 1746, trascritto il 19.08.1997 a Pisa al n. 8290 di reg. part..

**SITUAZIONE URBANISTICA:** Pratiche Edilizie: Condono Edilizio n. Ces 985/s del 1999 per lavori di ampliamento e modifiche prospettiche a fabbricato a quattro piani; cambio di destinazione in abitazione di parte del piano terra, del sottotetto e del piano seminterrato; realizzazione di locali interrati sotto la piscina, presentata il 30.09.1986 con il n. 6121 di protocollo, rilasciata il 28.12.1999. Concessione in Sanatoria n. Ces 58/96 per lavori di

realizzazione di muro di contenimento con blocchi modulari in cemento presentata il 05.08.1994 con il n. 18175 di protocollo, rilasciata il 12.04.1996. Denuncia di Inizio Attività n. 6826, per lavori di Opere urgenti ed indifferibili per la messa in sicurezza dell'immobile ubicato in località "Colle Tondo". Consolidamento Fondazioni e Muri di contenimento, presentata il 28.03.1998 con il n. 006926 di protocollo. Dai documenti preventivi dall'Archivio del Comune di Pietrasanta non risultano gli Elaborati relativi agli interventi. Situazione urbanistica: Regolamento Urbanistico vigente in forza di delibera del Consiglio Comunale n. 31/2014 e successive varianti. Gli immobili risultano classificati in modo seguente: il fabbricato di abitazione unitamente alla porzione pertinenziale del terreno, ricade in "Tipi Edilizi recenti e relative Resedi". I terreni a stretto contatto con la villa ricadono in "Le Aree agricole con coltivazioni e sistemazioni tradizionali". I terreni distaccati dall'edificio principale, così come, parzialmente quello posto oltre Via Colle Tondo, ricadono in "Le Aree Boscate". (vedere meglio in perizia per altri aggiornamenti). Giudizi di conformità: conformità edilizia: sono state rilevate le seguenti difformità: diversa configurazione planimetrica - altezze interne diverse da quelle dichiarate. L'immobile risulta non conforme ma regolarizzabile. Conformità Catastale: sono state rilevate le seguenti difformità: le planimetrie catastali esistenti dovranno essere corrette alla luce dell'effettiva configurazione del fabbricato. L'immobile risulta non conforme ma regolarizzabile.

#### **STATO DI POSSESSO DEI BENI AL MOMENTO DEL**

**SOPRALLUOGO:** liberi.

**PREZZO BASE:** euro 1.250.000,00.

**OFFERTA MINIMA AMMISSIBILE:** euro 937.500,00

**OFFERTA IN AUMENTO:** euro 10.000,00

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, ne 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.

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.

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 settimo, saranno effettuate dal professionista delegato il quale all'uopo:

#### **FISSA**

la vendita il **giorno 10 settembre 2024 alle ore 15,00** presso la sede dell'Istituto Vendite Giudiziarie, in Lucca, Viale S. Concordio n. 996/b con le modalità della vendita senza incanto con gara sincrona mista.

#### **MODALITÀ DI VENDITA**

La vendita sarà eseguita mediante **PROCEDURA DI VENDITA 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 giorno antecedente la vendita.**

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 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., depositando la procura.

#### **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 **Notaio Luca Nannini, in Lucca, Viale S. Concordio n. 118, entro e non oltre le ore 12.00 del giorno antecedente la vendita. Le offerte potranno essere, comunque, consegnate nei giorni di martedì, mercoledì e giovedì dalle ore 10,00 alle ore 12,00.**

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

- l'indicazione del prezzo, 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;
- 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 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 generalità del coniuge o dell'unito civile;
- 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 (delibera del consiglio di amministrazione e/o dell'assemblea dei soci) allegando all'offerta una certificazione camerale aggiornata, non antecedente di giorni 10 la data di sottoscrizione dell'offerta;

- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;

- 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 s.p.a., 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 antecedente la vendita**, previa compilazione del modulo web "Offerta Telematica" fornito dal Ministero della Giustizia, accessibile dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del gestore della vendita telematica <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 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 della carta di soggiorno o 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, non antecedente di giorni 10 dalla data di sottoscrizione dell'offerta, 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 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;

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;

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. 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 E/I TRIB LU 43/21" (IBAN: IT 31 L 05387 13702 0000 48003511) presso Banca BPER S.p.A. filiale di Lucca, Piazza San

Martino con causale “cauzione per offerta di acquisto”, 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;

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

### **MODALITÀ DI SVOLGIMENTO DELLA GARA**

Il Notaio delegato effettuerà l'esame delle offerte e la gara tra gli offerenti presso la sede **dell'Istituto Vendite Giudiziarie, in Lucca, Viale S. Concordio n. 996/b, il giorno 10 settembre 2024** successivo alla scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto, **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 notaio 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 <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:

- 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 10.000,00**.

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

maggior 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:

- 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).

**Il 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 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 richieste attraverso l'indirizzo di posta elettronica [aste@notaionannini.it](mailto:aste@notaionannini.it) o con accesso ai siti internet [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.astagiudiziaria.com](http://www.astagiudiziaria.com), [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>,

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 7 maggio 2024

Il delegato

notaio Luca Nannini