

TRIBUNALE DI LUCCA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO CON GARA SINCRONA MISTA

Il professionista delegato **dott. Gabriele Assanta**, con studio in Camaiore (LU), fraz. Lido, Piazza Sacro Cuore n. 5;

- vista l'ordinanza di delega del G.E. Dott.ssa Antonia Libera OLIVA in data 18/4/2024 nell'esecuzione immobiliare n. **148/2022**;
- visti gli artt. 591 bis e 570 c.p.c.;

AVVISA

che il giorno **10 settembre 2024 ore 9,00 e ss.** presso gli Uffici dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Lucca (I.V.G.) - So.Fi.R. S.r.l. in Lucca, Viale San Concordio, 996/B, si procederà alla

VENDITA

senza incanto con gara **SINCRONA MISTA** dei beni immobili in appresso descritti nelle condizioni di fatto e di diritto in cui si trovano, anche in relazione alla Legge n. 47/1985 e sue successive modificazioni e integrazioni (anche in riferimento alla situazione degli eventuali impianti tecnologici),

IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

(riferimento consulenza estimativa giudiziaria redatta in data 18/3/2024 dal geom. Fabio Dinelli - consultare per referenze complete)

LOTTO UNICO

Descrizione a Viareggio (LU) fraz. Torre del Lago, via Galvani n. 21, della superficie commerciale di 71,65 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED], su appartamento per civile abitazione, posto al piano secondo, inserito all'interno di fabbricato di maggiore mole elevato su tre piani fuori terra compreso il terrestre, composto da ingresso-soggiorno-cucina con terrazzo, disimpegno, bagno, camera singola e camera matrimoniale con terrazzo, il tutto corredato dalla rispettiva comproprietà da tutte quelle parti dell'edificio che per loro natura, uso e destinazione sono da ritenersi comuni, con particolare riferimento all'area di ingresso e vano scale condominiali. Si accede al bene direttamente dalla via Luigi Galvani ed in seguito sulla continuazione della stessa strada posta sopra i mappali 758, 759 e 760 ad oggi intestati catastalmente a [REDACTED], ed in seguito su area e scale condominiali, sopra detti. L'appartamento confina nel complesso con beni di cui ad unità del mappale 817; beni di cui ad unità del mappale 813;

vano scala condominiale; affaccio su area di cui al mappale 811 su più lati salvo se altri o meglio di fatto.

Identificazione catastale foglio 48 particella 757 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 5, consistenza 5,5 vani, rendita 711,55 euro, indirizzo catastale: Via Luigi Galvani n. 21, piano: 2, intestato a [REDACTED]

Coerenze il bene risulta correttamente intestato. Dati attribuiti a seguito di variazione del 04/03/2019 Pratica n. LU0014195 in atti dal 05/03/2019 migliore rappresentazione grafica n. 2974.1/2019; costituzione del 03/02/1982 in atti dal 30/06/1987. Ai fini della cronistoria al Catasto Terreni si precisa che il mappale 757 qualità ente urbano di mq. 60 deriva dal mappale 757 di mq. 60 variazione d'ufficio in atti dal 29/08/1998 T.M. 122/82 n. 5.1/1998; il mappale 757 di mq. 60 qualità vigneto deriva dal mappale 757 di mq. 160 frazionamento in atti dal 04/02/1991 D.V.6482/90 n. 25.2/1982; il mappale 757 di mq. 160 deriva dal mappale 167 di mq. 3.068 frazionamento in atti dal 21/04/1988 D.V.2795/81 n. 2795.F01/1981; il mappale 167 di mq. 3.068 deriva dal mappale 167 di mq. 3.528 frazionamento in atti dal 21/04/1988 D.V.5765/77 n. 5765.F01/1977; il mappale 167 di mq. 3.528 deriva dall'originario mappale 167 di mq. 3.530 frazionamento del 18/02/1977 in atti dal 14/11/1985 notaio Rizzo Francesco n. 65078; infine il mappale 167 di mq. 3.530 proviene dall'Impianto meccanografico del 19/08/1975.

Attuale proprietario [REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 29/03/2019), con atto stipulato il 29/03/2019 a firma di Notaio Roberto Martinelli ai nn. 168296 di repertorio, trascritto il 17/04/2019 a Lucca ai nn. 4528 di reg. part.

Atto di compravendita Notaio Roberto Martinelli del 29/03/2019 repertorio n. 168296, trascritto a Lucca il 17/04/2019 al n. 4528 di reg. part. Atto mediante il quale [REDACTED] [REDACTED] per i diritti di 1/2 di proprietà e [REDACTED] [REDACTED] per i diritti di 1/2 di proprietà vedevano all'esecutato [REDACTED] i diritti dell'intera piena proprietà sul bene distinto all'Agenzia delle Entrate di Lucca, Ufficio del Territorio, Catasto Fabbricati del Comune di Viareggio foglio 48 mappale 757 sub. 3.

Precedenti proprietari [REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (fino al 13/09/2002), con atto stipulato il 09/02/1950 a firma di Notaio Guido Casella ai nn. 68146 di repertorio, trascritto il 25/02/1950 a Lucca ai nn. vol. 576 part n. 590. Atto di vendita Notaio Guido Casella del 09/02/1950 repertorio n. 68146/9594 trascritto a Lucca il 25/02/1950 vol. 576 part. n. 590. Atto mediante il quale [REDACTED] vendeva al [REDACTED] con riserva di usufrutto, la piena proprietà del bene in Catasto a Carte 8390 R.T. in Sezione M dal particolare 344 articolo di stima 309 di mq. 10.650.

[REDACTED], in forza di denuncia di successione (dal 13/09/2002 fino al 29/03/2019), registrato il 28/02/2003 a Viareggio ai nn. 48 vol. 670, trascritto il 17/03/2003 a Lucca ai nn. 3304 di reg. part.

Successione di [REDACTED] e deceduto il 13/09/2002, giusta Denuncia di Successione presentata presso l'Ufficio del Registro di Viareggio il 28/02/2003 Denuncia n. 48 vol. 670 e trascritta a Lucca il 17/03/2003 al n. 3304, eredità devoluta per testamento pubblico del Notaio Aldo Carrara del 05/11/1968 repertorio n. 41 degli atti di ultime volontà pubblicato con verbale dell'Archivio Notarile di Lucca del 09/08/2022 repertorio n. 5456 registrato a Lucca il 09/10/2002 al n. 4002 non trascritto. Eredi [REDACTED] per il diritto dell'intero (1/1) usufrutto, [REDACTED] per i diritti di 1/2 di nuda proprietà e [REDACTED] per i diritti di 1/2 di nuda proprietà. Tra i beni ereditati si precisa che è presente il bene oggetto di pignoramento identificato presso L'Agenzia delle Entrate di Lucca, Ufficio del Territorio Catasto Fabbricati del Comune di Viareggio foglio 48 mappale 757 sub. 3. Relativamente alla successione sopra detta si fa presente che per [REDACTED] è stata reperita accettazione espressa di eredità sui rispettivi diritti di 1/2 di nuda proprietà anche del bene oggetto di pignoramento (foglio 48 mapp. 757 sub. 3 C.F. di Viareggio) atto del Notaio Domenico Costantino del 21/01/2004 repertorio n. 38282 trascritto a Lucca il 31/01/2004 al n. 1070 di reg. part. Per [REDACTED] è stata reperita accettazione tacita di eredità sui rispettivi diritti di 1/2 di proprietà, precisando però che il bene oggetto di pignoramento (foglio 48 mapp. 757 sub. 3 C.F. di Viareggio) non si trova

all'interno della relativa trascrizione del 23/04/2018 n. 4439 di reg. part. il tutto derivante da atto del Notaio Giovanni Simonelli del 20/04/2018 repertorio n. 34228. Infine, si precisa che a seguito della morte [REDACTED] si è addivenuto al ricongiungimento di usufrutto, giusta Voltura n. 10622.1/2017, Pratica n. LU0126295 in atti dal 16/11/2017.

Possesso Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da [REDACTED] con contratto di affitto tipo quattro+quattro, stipulato il 07/10/2022, con scadenza il 09/10/2026, registrato il 15/10/2022 a Viareggio ai nn. 6148 serie 3T (il contratto è stato stipulato in data successiva al pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di euro 7.200,00 annue. A seguito di sopralluogo eseguito sul bene da periziare, effettuato nell'anno 2023, si è verificato che l'unità è stata locata dall'esecutato [REDACTED]

[REDACTED] a [REDACTED] in data 07/10/2022 contratto di locazione ad uso abitativo, registrato all'Agenzia delle Entrate di Viareggio in data 15/10/2022 al n. 6148 serie 3T. Il contratto ha una durata di anni quattro+quattro, con decorrenza dal 10/10/2022 fino al 09/10/2026 con rinnovo automatico per ulteriori 4 anni il tutto come stabilito nel contratto stesso, il canone annuo pattuito è di euro 7.200,00, le rate vengono pagate con cadenza mensile, l'attuale canone mensile è pari ad euro 600,00. Si precisa infine che il contratto è stato stipulato in data successiva alla trascrizione del pignoramento immobiliare e pertanto non è opponibile alla procedura.

Vincoli ed oneri giuridici

Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente Domanda Giudiziale, stipulata il 11/03/2004 a firma di Tribunale di Lucca ai nn. 4112/2004 di repertorio, trascritta il 04/05/2004 a Lucca ai nn. 4915 di reg. part., a favore di [REDACTED], contro [REDACTED] [REDACTED], derivante da rinuncia ad usufrutto quota disponibile e richiesta piena proprietà quota riserva.

Domanda Giudiziale atto del Tribunale di Lucca del 11/03/2004 repertorio n. 412/2004 trascritta a Lucca il 04/08/2004 al n. 4915 di reg. part. Domanda proposta da [REDACTED] [REDACTED] contro [REDACTED] e [REDACTED]. Nel quadro D della nota di trascrizione viene riportato "la sig.ra [REDACTED] chiede di accertare e dichiarare la legittimità

dell'abbandono dell'usufrutto della quota disponibile (ai sensi e per gli effetti dell'art. 550 del C.C.) dell'eredità del marito [REDACTED]; al contempo dichiara di voler conseguire la piena proprietà della quota di riserva ad essa spettante con preferenza per l'attribuzione del fabbricato adibito dal de cuius a residenza familiare e distinto al NCEU di Viareggio foglio 48 mapp. 178 cat. A/3 classe 5° vani 6,5". Si precisa che nella Sezione B – Immobili della nota è presente il bene oggetto di pignoramento identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Viareggio foglio 48 mappale 757 sub. 3. A margine della nota non sono presenti annotamenti.

Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura della procedura ipoteca volontaria attiva, stipulata il 29/03/2019 a firma di Notaio Roberto Martinelli ai nn. 168297/21613 di repertorio, iscritta il 17/04/2019 a Lucca ai nn. 923 di reg. part., a favore di [REDACTED], contro [REDACTED], derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: euro 160.000,00.

Importo capitale: euro 80.000,00.

Durata ipoteca: anni 30.

Reg. Part. n. 923 del 17/04/2019 ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario atto del Notaio Roberto Martinelli del 29/03/2019 repertorio n. 168297 a favore [REDACTED] contro [REDACTED] gravante sui diritti dell'intera piena proprietà del bene immobile distinto all'Agenzia delle Entrate di Lucca, Ufficio del Territorio, Catasto Fabbricati del Comune di Viareggio foglio 48 mappale 757 sub. 3. Ipoteca iscritta per la complessiva somma di euro 160.000,00. Si precisa che a margine della nota non ci sono annotamenti.

ipoteca giudiziale attiva, stipulata il 26/05/2021 a firma di Giudice di Pace di Lucca ai nn. 980 di repertorio, iscritta il 25/08/2021 a Lucca ai nn. 2183 di reg. part., a favore [REDACTED], contro [REDACTED].

Importo ipoteca: euro 10.000,00.

Importo capitale: euro 2.917,73.

Reg. Part. n. 2183 del 25/08/2021 ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo atto del Giudice di Pace di Lucca del 26/05/2021 repertorio n. 980 a favore [REDACTED]

possibile eseguire la verifica plano-volumetria dell'intero edificio, vista la presenza di giardini privati di proprietà di terze persone.

Per le opere non autorizzate, il futuro aggiudicatario dovrà presentare Domanda di Sanatoria ai sensi della L.R.T. n. 65/2014 e successive modifiche e integrazioni od in alternativa C.I.L.A. in sanatoria se ammissibile, fatta salva ed impregiudicata ogni decisione dei competenti organi Amministrativi Territoriali, sui quali il sottoscritto non può esprimersi ed in caso di diniego procedere, a propria cura e spese, ad effettuare la rimessione in pristino con quanto autorizzato.

Costi di regolarizzazione

C.I.L.A. in sanatoria esclusa la sanzione di Legge, escluse spese vive, diritti comunali, tasse ed oneri previdenziali: euro 1.500,00

L'importo sopra stimato non comprende le spese vive da sostenere, né quella amministrativa dovuta che, secondo quanto stabilito dalla L.R. n. 65 del 2014 e s.m.i, il "Comune applica una sanzione pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione delle opere, valutato dall'ufficio tecnico comunale, e, comunque, in misura non inferiore ad euro 1.000,00" od in alternativa una sanzione di euro 1.000,00 in caso di C.I.L.A. in sanatoria.

Conformità catastale Sono state rilevate le seguenti difformità: l'ultima planimetria in atti all'Agenzia delle Entrate di Lucca, Ufficio del Territorio, non è conforme allo stato dei luoghi (presenza di parete interna). Inoltre, si fa presente che agli atti dell'Ufficio del Territorio non è presente l'elaborato planimetrico dello stabile, pertanto, non si è potuto individuare con certezza quali sono i beni comuni non censibili a corredo della abitazione.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione presso la competente Agenzia delle Entrate di Lucca, Ufficio del Territorio, di nuova pratica di accatastamento a variazione con procedura DOCFA.

Costi di regolarizzazione

Oneri per presentazione di pratica DOCFA in variazione escluse spese vive ed accessori: euro 800,00. Si precisa che gli importi sopra individuati non comprendono le spese per i diritti catastali spettanti all'Ufficio del Territorio necessari per presentare la pratica di aggiornamento, né le eventuali sanzioni se dovute.

Conformità urbanistica Nessuna difformità

Corrispondenza dati catastali/atto Nessuna difformità

PREZZO BASE LOTTO UNICO

- euro 61.360,00 (euro sessantunomilatrecentosessanta virgola zero zero);
- offerta minima ammissibile: euro 46.020,00 (euro quarantaseimilazeroventi virgola zero zero);
- offerte in aumento, in caso di gara tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c., non potranno essere inferiori ad euro 2.000,00 (euro duemila virgola zero zero) sull'offerta più alta.

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 **10 settembre 2024 alle ore 9,00** presso gli Uffici dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Lucca (I.V.G.) - So.Fi.R. S.r.l., Viale San Concordio, 996/B con le modalità della vendita senza incanto con gara sincrona mista.

DETERMINA

le seguenti modalità di:

VENDITA

Alla vendita può partecipare chiunque, tranne il debitore. La vendita sarà eseguita mediante gara **SINCRONA MISTA**. È quindi possibile presentare offerte **cartacee** e/o **telematiche** ai sensi dell'art. 22 D.M. 32/2015 – Regolamento recante le regole tecniche e operative per lo svolgimento della vendita dei beni mobili e immobili con modalità telematiche nei casi previsti dal Codice di procedura civile, ai sensi dell'art. 161-ter delle disposizioni per l'attuazione del Codice di procedura civile. (15G00045) – Ministero Della Giustizia, Decreto 26 febbraio 2015 n. 32.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE DI ACQUISTO "CARTACEE"

Le offerte d'acquisto di cui all'art. 571 c.p.c. cartacee dovranno essere presentate in busta chiusa non recante alcuna scritta esterna presso lo Studio del dott. Gabriele Assanta, professionista delegato alla vendita, in Camaiore (LU), fraz. Lido, Piazza Sacro Cuore n. 5, **entro e non oltre le ore 12,00 del giorno 9 settembre 2024.**

Le offerte non saranno efficaci se:

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

Le offerte di acquisto dovranno essere presentate a norma dell'art. 571 c.p.c. personalmente o a mezzo di mandatario munito di procura speciale anche ai sensi dell'art. 579 c.p.c. I procuratori legali, sempre ex art. 579 c.p.c., possono fare offerte per persone da nominare ed in tale ipotesi in caso di aggiudicazione si applicherà l'art. 583 c.p.c. Il ricevente annoterà sulla busta, previa identificazione, il nome di chi materialmente provvede al deposito, il nome del professionista delegato ai sensi del 591 bis c.p.c. e la data fissata per l'esame delle offerte.

Dette offerte, corredate da marca da bollo da euro 16,00, dovranno contenere:

- a)** le generalità complete dell'offerente, codice fiscale, copia di valido documento d'identità (in caso di pluralità di persone offerenti, andranno inserite altrettante fotocopie), recapito telefonico, eventuale numero di fax ed indirizzo e-mail del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). Nel caso di più soggetti offerenti, essi potranno predisporre una sola offerta d'acquisto, completa dei dati di tutti gli offerenti, e da essi sottoscritta. Qualora l'offerente sia coniugato in regime di comunione legale, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge (nome, cognome, luogo e data di nascita, codice fiscale). Qualora l'offerente sia un minore l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare. Qualora l'offerente fosse una persona giuridica, oltre all'indicazione delle generalità del legale rappresentante, corredata da copia del documento d'identità di questi, dovrà indicare i dati della società rappresentata nonché fornire prova della propria legittimazione ad agire in nome e per conto della società medesima, allegando all'offerta una certificazione camerale autentica aggiornata;
- b)** i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- c)** l'indicazione del prezzo offerto che può essere inferiore al prezzo base purché nei limiti di un quarto;
- d)** un assegno circolare **non trasferibile** intestato alla **"BPER Banca spa – filiale di Lucca"** per un importo non inferiore al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto, a titolo di cauzione, 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; in caso di mancata allegazione della predetta cauzione all'offerta ovvero in caso di versamento della cauzione in misura inferiore a quella minima o con modalità difformi da quelle prescritte l'offerta sarà considerata inefficace;

f) l'espressa dichiarazione di avere preso visione della relazione di stima;

L'offerta d'acquisto, una volta presentata, è irrevocabile ai sensi dell'art. 571 3° comma c.p.c.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE DI ACQUISTO "TELEMATICHE"

Le offerte di acquisto mediante modalità telematica dovranno essere presentate accedendo al Portale delle Vendite Telematiche gestito dal Ministero della Giustizia (<https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>) oppure dal portale del gestore della vendita telematica SPAZIOASTE (<https://www.spazioaste.it>) entro il suindicato termine.

Le offerte di acquisto mediante modalità telematica dovranno essere redatte tramite Modulo web ministeriale "Offerta Telematica" accessibile da apposita funzione "invia offerta" presente all'interno dell'annuncio pubblicato su www.spazioaste.it. Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari il portale consentirà la generazione dell'offerta telematica che dovrà essere inviata ad un indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia mediante apposita casella di "posta elettronica certificata per la vendita telematica" oppure, in mancanza di tale indirizzo, dovrà essere sottoscritta con firma digitale ed inviata tramite un normale indirizzo di posta elettronica certificata. Il tutto **entro e non oltre le ore 12,00 del giorno 9 settembre 2024.**

Nella pagina web ministeriale "Offerta Telematica" è disponibile il "Manuale utente" messo a disposizione dal Ministero della Giustizia contenente le indicazioni per la compilazione e l'invio dell'offerta telematica.

L'offerta per la vendita telematica dovrà contenere:

- a) le generalità complete dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;
- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c) l'anno ed il numero di ruolo generale della procedura;
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto;

- e) la descrizione del bene;
- f) l'indicazione del referente della procedura;
- g) la data e l'ora fissate per l'inizio delle operazioni di vendita;
- h) il prezzo offerto, secondo quanto riportato dall'art. 571 c.p.c. come modificato dal D.L. n. 83/2015 a pena di esclusione dalla partecipazione, e il termine per il relativo pagamento;
- i) l'importo versato a titolo di cauzione;
- j) la data, l'orario ed il numero di CRO o TRN del bonifico effettuato per il versamento della cauzione stessa, nonché il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma;
- k) le coordinate bancarie - IBAN - per la restituzione della cauzione in caso di mancata aggiudicazione del bene;
- l) l'indirizzo di casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le successive comunicazioni;
- m) l'eventuale recapito telefonico ove ricevere le comunicazioni previste;
- n) ogni altro documento o elemento utile per la partecipazione all'asta.

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

L'offerta s'intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia. Il versamento della cauzione del 10% (dieci per cento) del prezzo offerto va eseguito con bonifico bancario con accredito sul conto corrente della procedura esecutiva immobiliare **R.G.E. n. 148/2022 (IBAN: IT81 F053 8713 7020 0000 4140 525 c/c intestato a "EI 148/22 TRIB LU" acceso presso la BPER Banca spa) causale "cauzione per offerta acquisto"**. Il bonifico dovrà avere **data valuta NON successiva al giorno ultimo utile per la presentazione delle offerte**. Il mancato accredito del bonifico entro il termine sopra indicato determina l'invalidità dell'offerta.

La ricevuta completa del numero di identificazione del versamento stesso va allegata alla busta telematica contenente l'offerta. Unitamente alla cauzione andrà versato l'importo di euro 16,00 per la marca da bollo virtuale, il tutto come indicato nel portale telematico. A tutti

coloro che non risulteranno aggiudicatari saranno restituiti i bonifici al netto degli oneri bancari e dell'importo del corrispondente bollo.

PRECISAZIONI CIRCA LE MODALITA' DI VENDITA

L'esame delle offerte e l'eventuale gara tra gli offerenti presenti, ai sensi degli art. 572 e 573 c.p.c., saranno effettuate presso la sede dell'Istituto Vendite Giudiziarie (IVG) di Lucca, - So.Fi.R. s.r.l., in Lucca, viale San Concordio n. 996/B il giorno 10 settembre 2024 alle ore 9,00.

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

Coloro i quali hanno formulato l'offerta con modalità telematiche parteciperanno alle operazioni di vendita con modalità telematiche ovvero 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 le credenziali di accesso.

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

In caso di **unica offerta** di un importo pari o superiore al prezzo base dell'immobile, l'offerta stessa sarà senz'altro accolta e l'offerente sarà dichiarato aggiudicatario. In caso di unica offerta di un importo inferiore rispetto al prezzo base in misura non superiore ad un quarto, il professionista delegato potrà far luogo alla vendita quando ritenga che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'articolo 588 c.p.c.

Qualora siano formulate **più offerte** efficaci, alla data fissata per la vendita si procederà alla gara che si svolgerà con modalità sincrona mista, partendo dall'offerta più alta con offerte in aumento come sopra indicate. I rilanci effettuati dai partecipanti presenti di fronte al Professionista delegato saranno riportati nel portale a cura del Professionista stesso e resi visibili a coloro che partecipano alle operazioni di vendita con modalità telematica.



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

L'aggiudicatario del bene dovrà provvedere al **pagamento del saldo del prezzo, detratta la cauzione già versata, e degli oneri tributari connessi e conseguenti al trasferimento entro il termine perentorio di giorni 120 (centoventi)**, decorrenti dall'avvenuta aggiudicazione. **Non è ammesso il pagamento rateale del bene.** L'adempimento dovrà effettuarsi mediante versamento sul conto corrente intestato alla procedura che sarà stato aperto presso la BPER Banca spa filiale di Lucca. In caso di mancato versamento del prezzo nei termini stabiliti, si procederà ai sensi dell'art. 587 c.p.c.

Ai sensi dell'art. 41 4° comma del D.Lgs. n. 385 del 1/9/1993, qualora sia stato azionato nella procedura esecutiva un credito derivante da finanziamento fondiario e ove ne sussistano i presupposti, l'aggiudicatario o assegnatario che non intenda avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento prevista dal comma V della citata norma, dovrà provvedere al versamento diretto del saldo prezzo, detratta la cauzione già versata, in favore del creditore fondiario nella misura del 60% ove il prezzo di vendita sia inferiore ad euro 100.000,00 e nella misura dell'80% ove il prezzo di vendita sia compreso tra euro 100.000,00 ed euro 200.000,00, versando l'eventuale residuo sul conto corrente intestato alla procedura presso la BPER Banca spa; non si farà luogo al versamento diretto laddove il prezzo di vendita sia inferiore ad euro 20.000,00. Di tutti i versamenti deve essere data prova documentata al professionista delegato alla vendita entro i tre giorni successivi. All'atto dell'emissione del decreto di trasferimento, l'aggiudicatario dovrà provvedere al pagamento di tutte le imposte dovute, spese di trascrizione, diritti di cancelleria e marche e quant'altro necessario per l'emissione, registrazione e trascrizione del Decreto di Trasferimento e relative volture catastali, mediante versamento della somma complessivamente dovuta sul sopradetto conto corrente intestato alla procedura aperto presso la BPER Banca spa oppure tramite consegna al sottoscritto Professionista Delegato di Assegno Circolare intestato a "*BPER Banca spa – filiale di Lucca*". L'espletamento delle formalità di cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie e di qualsiasi altra iscrizione o trascrizione conseguenti al decreto di trasferimento, pronunciato dal Giudice delle Esecuzioni ai sensi

dell'art. 586 c.p.c., sono a cura e spese della procedura.

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.

La vendita sarà compiuta nello stato di fatto e di diritto in cui si trova il bene, anche in relazione alla Legge n. 47/1985 e sue successive modificazioni e integrazioni nonché al D.P.R. 380/01, a corpo e non a misura, con tutte le eventuali pertinenze, accessori, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, apparenti e non. La vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo.

L'aggiudicatario definitivo potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli articoli 40, comma sesto, della legge 47/85 e 46 comma quinto del D.P.R. 380/2001. Conseguentemente **l'eventuale esistenza di vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere (ivi compresi quelli urbanistici, ovvero quelli condominiali per l'anno corrente e per quello precedente la vendita), per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti o non presenti nella perizia di stima, non potranno dare luogo a nessun risarcimento, indennità e/o riduzione del prezzo, essendosi tenuto conto di tale alea nella determinazione del valore dei beni.** È posto a carico dell'acquirente l'onere di dotare l'immobile dell'attestato di qualificazione energetica e di ogni altra certificazione prevista per legge. L'eventuale sanatoria e/o rimessa in pristino dello stato dei luoghi è a totale carico dell'aggiudicatario.

L'immobile aggiudicato, se occupato dal debitore o da terzi senza titolo opponibile alla procedura, sarà liberato a cura del custode. Per quanto qui non esplicitamente previsto, si rimanda all'Ordinanza del G.E. nonché si applicheranno le vigenti disposizioni di Legge. La descrizione dell'immobile in vendita è effettuata sulla base della relazione tecnica di ufficio redatta dal geom. Fabio Dinelli depositata in atti e dei suoi allegati. La partecipazione degli offerenti implica la **conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nell'Ordinanza del G.E. e nella già menzionata relazione di stima e nei suoi allegati.**

Maggiori informazioni potranno essere assunte gratuitamente dal sito www.astalegale.net, www.portaleaste.com, www.asteimmobili.it, www.ivglucca.com nonché sul sito del Tribunale di Lucca www.tribunalelucca.net, sui siti www.astagiudiziaria.com, www.astegiudiziarie.it,

www.immobiliare.it, www.casa.it, www.subito.it, www.bakeca.it, www.idealista.it nonché sul Portale delle Vendite Pubbliche istituito con D.L. n. 83/2015, compresa l'ordinanza di vendita e la perizia di stima dell'immobile, indicando il Tribunale procedente (Lucca) ed il numero di procedura esecutiva (R.G.E. n. **148/2022**) o richieste via e-mail all'indirizzo gabriele@studiogianecchinelloli.it, oppure nei quindici giorni che precedono la vendita presso lo Studio del professionista delegato, previa richiesta telefonica al n. 0584/619027 nei giorni lunedì e mercoledì dalle ore 15,30 alle 18,30. Si informa che il G.E. ha nominato quale **Custode dei beni pignorati e oggetto della presente esecuzione l'Istituto Vendite Giudiziarie di Lucca.** I soggetti interessati a visitare i beni in vendita potranno farlo, concordandone tempi e i modi con il suddetto Custode.

Lido di Camaiore, lì 27/5/2024

Il professionista delegato

Dott. Gabriele Avanzi

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it