



# Tribunale Ordinario - Lucca

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## Sezione Civile Espropriazioni immobiliari

Proc. esec. R.G.E.52/2020  
G.E. Dott.ssa Antonia Libera Oliva,

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

PROMOSSA DA

OMISSIS

CONTRO

OMISSIS

====\*\*==

Il sottoscritto delegato Avv. Marco Giannini con studio in Lucca San Concordio Via delle Fornacette n.1,

- vista l'ordinanza di vendita del Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Antonia Libera Oliva emessa in data 30/05/2024, con la quale è stata disposta la vendita dei beni immobili sotto descritti;
- visti gli articoli 569, 571, 572 e 591 bis c.p.c.

AVVISA

che in data **25/10/2024 alle ore 12:00**, presso gli uffici dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Lucca (I.V.G.) sito in Lucca, Viale San Concordio n. 996/B, si procederà alla VENDITA SENZA INCANTO CON GARA SINCRONA MISTA ai sensi degli artt. 570 e segg. c.p.c. dei beni immobili di seguito descritti, alle condizioni e modalità che seguono nonché nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano e risultano in base alla perizia del CTU nominato dal Tribunale anche in relazione alla Legge n. 47/1985 e sue modifiche (anche in riferimento alla situazione degli eventuali impianti tecnologici) che si riporta di seguito in estratto e fermo restando il disposto dell'art. 2922 c.c..

**LOTTO UNICO:**

### DESCRIZIONE DETTAGLIATA

Diritti di piena proprietà per l'intero 1/1 su:

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**A)** unità abitativa di tipo civile (appartamento censito in Categoria catastale A2) della superficie commerciale di 84,55 mq, corredata da cantina, posta in fabbricato di maggior mole sito in Piazza al Serchio frazione San Donnino, Via Umberto I n° 14; fanno ulteriore corredo le utilità comuni come individuate negli atti di provenienza e catastali.

**B)** Terreni, della superficie commerciale complessiva di 14.007,00 mq, variamente dislocati sul territorio del comune di Piazza al Serchio prevalentemente nella zona circostante la frazione San Donnino.

Trattasi di unità abitativa (appartamento) posta al piano terra di un fabbricato di maggior mole complessivamente elevato su tre piani (dei quali uno seminterrato). Il fabbricato comprende, oltre all'appartamento oggetto di procedura, una ulteriore unità immobiliare a destinazione residenziale posta al piano superiore, mentre al piano seminterrato sono collocati gli spazi destinati a cantine degli appartamenti ai piani superiori.

L'unità di cui trattasi, a cui si accede attraverso loggia, questa compresa nella consistenza della unità immobiliare in base alle ipotesi esposte al paragrafo "corrispondenza titolarità/atti" (paragrafo 8. Conformità di cui alla Perizia) delle quali si raccomanda attenta lettura, è libera su quattro lati ed è composta da ingresso, sala da pranzo dotata di camino e comunicante con piccola cucina, due vani attualmente utilizzati come camere (di cui una di superficie superiore a mq 14), vano utilizzato come soggiorno tuttavia di superficie utile interna inferiore a 14 mq e bagno dotato di finestra, tutto come meglio evidente nella planimetria catastale che si allega alla presente (attenzione: si veda quanto precisato in criticità catastali di cui alla Perizia). La consistenza, che si indica a solo scopo orientativo, è di circa 74 mq di superficie utile interna con una altezza fra pavimento e soffitto pari a circa 2,80 ml, talvolta leggermente inferiore o superiore (altezza inferiore si riscontra nella cucina e vano soggiorno che si presentano rispettivamente di 2,63 ml e 2,75 ml (si veda quanto precisato nel paragrafo conformità edilizia di cui alla Perizia). La loggia esterna di accesso ha una consistenza, fornita a solo scopo orientativo, di circa 13 mq.

Come indicato nell'atto di provenienza e nella planimetria catastale, fanno corredo due vani cantina posti al piano seminterrato, non comunicanti con l'appartamento dall'interno e raggiungibili dall'esterno (si veda a riguardo con attenzione quanto specificato in *Avvertenze per l'acquirente* di cui alla Perizia).

I terreni, della superficie commerciale complessiva di 14.007,00 mq, sono talvolta fra loro accorpati, dislocati prevalentemente nelle aree circostanti la frazione san Donnino e caratterizzati da varia destinazione urbanistica, per la cui esatta descrizione si rimanda alla perizia.

**Per ulteriori dettagli relativi agli immobili si rinvia alla perizia di cui si raccomanda una attenta lettura.**

## **REFERENZE CATASTALI**

**A2 - Abitazione di tipo civile** sito in PIAZZA AL SERCHIO (LU) Via Umberto I n.14. Proprietà per la quota di (1/1)

Distinta al Catasto Fabbricati del suddetto Comune nel:

- Foglio: 22, Particella: 688, Subalterno: 2,

**T - Terreni** siti in PIAZZA AL SERCHIO Via Umberto I. FRAZ. SAN DONNINO Proprietà per la quota di (1/1)

Distinti al Catasto Terreni del suddetto Comune nel:

- Foglio: 20, Particella: 46,
- Foglio: 22, Particella: 240,
- Foglio: 22, Particella: 257,
- Foglio: 22, Particella: 434,
- Foglio: 22, Particella: 683,
- Foglio: 22, Particella: 685,



## **PROVENIENZA**

I beni oggetto di pignoramento sono pervenuti al soggetto debitore in forza denuncia di successione testamentaria (Testamento olografo pubblicato in data 12/07/2004 – Atto Not. Vincenzo De Luca Repertorio n. 24707/4713) di \*\*\*\*OMISSIS\*\*\*\*, successione registrata a Castelnuovo di Garfagnana al n° 80/260 e trascritta a Lucca in data 18/04/2006 al n° 4669 di Registro Particolare e successiva trascrizione di accettazione tacita di eredità eseguita a Lucca in data 14/03/2024 ai nn. r.p. 3384 r.g. 4466.

Precedentemente il bene era pervenuto alla dante causa per atto di divisione ai rogiti del Notaio Nicolò Pugliese (Repertorio n. 154367/6784 del 26/02/1976 – Terza quota) trascritto a Lucca in data 22/03/1976 al n. 2073 R.P.

## **PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **1. PRATICHE EDILIZIE:**

Si veda quanto precisato al successivo punto Giudizio di conformità -> in Storia urbanistica e Valutazione di conformità.

### **2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona le p.lle 688, 240, 683, 685 fg. 22 ricadono in “zona ET – Zone agricole a tutela dei centri di antica formazione”; la p.lla 257 fg. 22 ricade in “zona V.P.R. – zone a verde privato”; le p.lle 434 fg. 22 e 46 fg. 20 ricadono in “zone boscate”. . Ad ogni buon fine si segnala che l’articolo della N.T.A. relativo alle zone V.P.R. non indica in modo esplicito la possibilità di realizzazione di posti auto, opzione che sarà da verificare in base al quadro normativo in vigore al momento di presentazione dell’istanza nonché mediante consultazione dell’Ufficio comunale competente del quale resta impregiudicata la facoltà di giudizio. Si veda il Certificato di destinazione urbanistica Prot. n° 6275 del 26.10.2022 in allegati.

## **GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

### **STORIA URBANISTICA e VALUTAZIONE DI CONFORMITÀ**

L’edificio all’interno del quale è compreso l’appartamento oggetto di valutazione risulta avere origine remota: agli atti dell’ufficio del catasto si trova infatti la planimetria di impianto che riporta data antecedente il 1942, mentre i dati di classamento risultano essere stati attribuiti con scheda datata 8 ottobre 1943. Occorre precisare che nella detta planimetria risultano rappresentati solo i piani terra e primo di una unica unità abitativa con collegamento dei piani tramite scala interna; è ragionevole ritenere che i vani seminterrati (cantine) seppur non rappresentati in planimetria, siano da ricondurre alla originaria costruzione configurandosi il caso di mancata rappresentazione grafica negli atti catastali (in altri termini è impensabile che il piano seminterrato sia stato realizzato sotto i due piani fuori terra in tempi successivi alla realizzazione di questi e si riscontra peraltro che gli

stessi vani siano contemplati nella scheda di consistenza dell'unità immobiliare allegata alla planimetria).

La consistenza completa dell'unità immobiliare, comprensiva anche dei vani cantina, si trova invece rappresentata nella planimetria catastale introdotta in atti in data 11/10/1976: tale rappresentazione, per quanto desumibile dai documenti, risulta essere correlata al frazionamento in due unità immobiliari, verosimile presupposto per l'atto di divisione che si trova trascritto in data 22/03/1976 al n. 2073 R.P.; relativamente a tale operazione, l'Ufficio Tecnico comunale non ha rintracciato atti autorizzativi/legittimanti la suddivisione in due distinte unità. Trattandosi di attività edilizia rilevante dal punto di vista urbanistico edilizio, peraltro portatrice di incremento di carico urbanistico (aumento del numero di unità immobiliari) e caratterizzata dalla esecuzione di opere edilizie (quanto meno l'eliminazione della scala interna), occorre considerare la necessità di regolarizzazione secondo i disposti del D.P.R. 380/2001 e della L.R. 65/2014, dovendosi a riguardo comunque considerarsi necessario il concorso dei terzi proprietarie delle altre porzioni immobiliari comprese nel fabbricato.

Preme precisare che la sanatoria ordinaria secondo la disciplina dell'articolo 209 della L.R. 65/2014 presuppone la verifica della così detta "doppia conformità" (in altri termini, le opere non legittime devono risultare conformi alla normativa urbanistica/edilizia vigente sia al momento della realizzazione sia al momento della richiesta di sanatoria). Nella fattispecie, salvo altro, si rileva l'attuale mancata rispondenza delle dimensioni della cucina ai disposti del Regolamento Edilizio comunale; per opportuno scrupolo, tenuto conto della data di presentazione delle planimetrie (e prima di stipula dell'atto di divisione), si ipotizza che le opere da regolarizzare siano state realizzate nella vigenza del DM 1975 inerente i requisiti igienico sanitari delle abitazioni.

In ogni caso la situazione dovrà essere esaminata con riferimento al quadro normativo che sarà in vigore al momento di presentazione dell'istanza, restando comunque ferma ed impregiudicata la facoltà di giudizio e decisione dell'organo comunale preposto anche in ordine alla possibilità di modeste opere conformative secondo i principi della più recente giurisprudenza. Si ritiene infine necessaria l'attivazione delle procedure di cui all'articolo 182 della L.R. 65/2014 per tutto quanto riveste rilevanza dal punto di vista strutturale, senza poter escludere la necessità di opere di adeguamento che potranno essere accertate solo mediante indagini conoscitive specifiche (anche con saggi distruttivi) non eseguite in questa sede.

Facendo riferimento alla planimetria catastale di impianto di impianto, che in questa sede si assume come riferimento ai sensi dell'articolo 9 bis del DPR 380/2001 come recepito dalla L.R.65/2014, si evidenzia:

- che le proporzioni planimetriche dei vani appaiono pressoché coincidenti con quanto rappresentato in planimetria di impianto; sono invece rappresentate con alterazioni nella successiva planimetria ultima in atti (documento introdotto in data 11/10/1976). Le misure non sempre si trovano coerenti, potendosi tuttavia attribuire tale difetto a errata rappresentazione (si rammenta che il fabbricato ha origine antecedente il 1942, risultando ad oggi nella configurazione iniziale).
- le altezze interne di fatto riscontrate risultano inferiori a quanto rappresentato nella planimetria di impianto, comunque non esattamente coincidenti con quanto indicato nella successiva planimetria; le altezze sono generalmente superiori ai minimi di cui al DM 1975 con l'eccezione per il vano cucina.

Di tutto quanto sopra, dei costi (tuttavia solo ipotizzabili in via orientativa ai fini della stima, peraltro in carenza di saggi conoscitivi per quanto riguarda gli aspetti strutturali e la eventuale necessità di regolarizzazione) e di tutte le connesse conseguenze ed in particolare dei rischi che l'acquirente andrà ad assumere (anche in ordine alla ridefinizione dello strumento urbanistico

comunale, in corso alla data odierna, ed alla futura commerciabilità in forma ordinaria) si tiene conto nella stima mediante opportuno deprezzamento del valore ordinario dei beni.

ATTENZIONE: Si evidenzia che il valore indicato nel paragrafo 9 (VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO) della perizia, per "Spese di regolarizzazione delle difformità" pari a 0,00 Euro non è da considerare valido ed è stato introdotto in forma automatica dal programma di redazione della Perizia, in quanto gli oneri a carico dell'acquirente sono stati già considerati nella valutazione a corpo dei beni come fattore di deprezzamento del valore ordinario.

#### 1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

L'immobile risulta ..

Pertinente per il bene censito ai fabbricati: si richiamano tutti gli aspetti e le problematiche evidenziate nella storia urbanistica. I requisiti dimensionali della cucina non risultano rispondenti alle disposizioni normative di cui al vigente regolamento edilizio: si veda quanto precisato nelle verifiche di conformità urbanistica. Si evidenzia l'altezza inferiore ai minimi normativi in corrispondenza della cucina nonché la ridotta altezza degli architravi delle porte.

#### 2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: ALTA

L'immobile risulta ..

Le particelle oggetto di procedura risultano al conto non aggiornato della dante causa dell'odierno debitore; l'unità immobiliare risulta all'indirizzo inesatto di Via della Torre. Per quanto riguarda l'appartamento posto al piano terreno, la planimetria catastale generalmente conforme allo stato dei luoghi tuttavia con proporzioni planimetriche/misure: Relativamente al piano seminterrato (cantine) si riscontra la mancata realizzazione delle pareti di separazione dei due vani dalle porzioni immobiliari intestate a terzi; tale aspetto assume rilevanza ai fini della esatta individuazione della consistenza e dovrà essere oggetto di soluzione in contraddittorio con i terzi medesimi (si veda anche quanto precisato in descrizione generale). La situazione dovrà dunque essere perfezionata con incombenze ed oneri a carico dell'aggiudicatario dei quali si è tenuto conto nella stima. In mappa non si trova rappresentato il tracciato della Strada provinciale a valle, salvo altre discrepanze eventualmente da rilevare con rilievi strumentali non effettuati in questa sede.

#### 3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: ALTA

L'immobile risulta ..

Pertinente per il bene censito ai fabbricati: si richiamano tutti gli aspetti e le problematiche evidenziate in Storia urbanistica e Valutazione di conformità.

#### 4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: ALTA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta ..

In questa sede assume essenziale rilevanza la individuazione della consistenza e costituzione della unità immobiliare abitativa oggi rappresentata, nel foglio 22, dal mappale 688 subalterno 2. A riguardo, occorre precisare che nell'atto di divisione del 26/02/1976 (titolo trascritto a Lucca in data 22/03/1976 al n. 2073 R.P. con il quale il bene è pervenuto alla dante causa dell'odierno debitore) le unità abitative assegnate (seconda quota, comprendente, fra altro, la porzione di fabbricato al piano primo con cantine al seminterrato, assegnata a terzi; terza quota, comprendente, fra altro la porzione di fabbricato al piano terra con cantine al seminterrato, assegnata alla suddetta dante causa) sono identificate come "porzioni di fabbricato" (mappale 9077), con riferimento a planimetrie catastali (che tuttavia risultano presentate all'Ufficio catastale in data successiva alla stipula, ovvero il giorno 11/10/1976) ed in base a una sommaria descrizione letterale. Si rileva che la descrizione letterale delle due porzioni assegnate nulla precisa circa la attribuzione del loggiato di ingresso alla abitazione al piano terra (bene oggi pignorato), spazio che si trova rappresentato nella planimetria catastale della unità in modo non idoneo per una certa attribuzione esclusiva (nel detto grafico sono rappresentati i due pilastri che delimitano il loggiato senza una perimetrazione sul bordo del loggiato). Al fine di assumere ogni utile elemento, si è ritenuto necessario acquisire la planimetria della ulteriore unità immobiliare trattata nell'atto di divisione, elaborato nel quale non si riscontra rappresentazione della loggia in questione. Posto quanto sopra, operando per esclusione, si procede nell'ipotesi che la consistenza del loggiato possa e debba essere considerata compresa nella consistenza oggetto di vendita giudiziale; il sottoscritto resta in ogni caso a disposizione dell'Illustrissimo magistrato ove si ritenga necessaria diversa soluzione. **ATTENZIONE:** (pertinente per tutti i beni) oltre quanto sopra, preme evidenziare che, nell'atto di divisione sopracitato le condividenti, comproprietarie per 1/3 ciascuna, precisavano di addivenire alla divisione di quanto posseduto "per possesso pacifico, continuo e di buona fede da oltre 20 anni".

#### 5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: ALTA

Conformità tecnica impiantistica:



L'immobile risulta ..

Pertinente per il bene censito ai fabbricati: gli impianti appaiono non a norma ed è da ritenere necessaria quindi una generale revisione (sostituzione di componenti) ovvero un integrale rifacimento, aspetto che potrà essere verificato a seguito di indagini specialistiche non eseguite in questa sede. Sarà inoltre da verificare l'adeguatezza delle aperture di aerazione naturale per eventuale utilizzo di impianti a gas o a fiamma (anche secondo quanto indicato nel Regolamento Edilizio comunale).

#### **STATO DI POSSESSO DEL BENE**

All'esito del sopralluogo del Custode Giudiziario, come da relazione agli atti 17/6/2024, il bene risulta nel possesso dell'esecutato che tuttavia non vi abita.

#### **CERTIFICAZIONE ENERGETICA**

L'immobile non risulta dotato di Attestato di Prestazione Energetica - APE che potrà essere acquisita dall'aggiudicatario, ove lo ritenga necessario.

## **ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

### **BENI DI CUI AL CORPO A**

Per l'opportuna informazione dell'acquirente, occorre analizzare la situazione relativa ai diritti di passo per i quali, nelle pattuizioni finali dell'atto di divisione del 26/02/1976 sopracitato, le attribuzioni risultano, per alcuni elementi, di scarsa chiarezza.

Si ritiene quindi essenziale riassumere quanto riscontrato sui luoghi e precisamente:

- l'accesso all'appartamento pignorato, posto al piano terra (pari strada), avviene attraverso la particella 689; tale porzione non risulta oggetto di attribuzione con le assegnazioni delle quote ma si trova come mappale unito alla unità abitativa posta al piano superiore, intestata a terzi (si veda visura catastale allegata); in ogni caso non è oggetto di pignoramento. Si ritiene quindi necessario operare nel presupposto che, per l'accesso e sino al loggiato, si debba percorrere porzione intestata a terzi sulla quale, in atto, non risultano costituiti diritti.
- l'accesso alla resede comune con l'ulteriore abitazione, posta in fregio ai lati sud ed ovest del corpo di fabbrica, avviene attraverso lembo dello stesso mappale 689; valgono quindi le stesse valutazioni di cui al punto precedente.
- per l'accesso alla cantina annessa all'appartamento pignorato, posta al piano seminterrato con porta di ingresso sul lato nord, il passaggio avviene sull'attuale mappale 686 intestato a terzi, più precisamente sulla porzione identificata con numero 11039 nell'atto di divisione; tale diritto si trova chiaramente evidenziato in atto.
- ancora per l'accesso alla cantina risulta necessario il passaggio sulla porzione rappresentata dal mappale 682, striscia posta in fregio al corpo di fabbrica sul lato nord; tale mappale, in base alle assegnazioni in atto, si trova attribuito alle due abitazioni per i diritti pro-quota; di fatto risulta suddiviso in due settori a quota diversa dei quali, quello dal quale è possibile l'accesso alla cantina risulta essere nella disponibilità dei terzi intestatari della ulteriore abitazione (peraltro con cancello "chiuso con catena" nell'area antistante il fabbricato verso la strada, cioè la particella 689 sopramenzionata). La particella 682 non è in ogni caso oggetto di pignoramento per la quota spettante. Si deve per quanto sopra operare nel presupposto che, per l'accesso alla cantina, la situazione sia da regolamentare in rapporto ai terzi, quindi considerando anche i rischi connessi pur a fronte della situazione di interclusione nella quale la cantina potrà essere considerata.
- per l'accesso alla cantina assegnata a terzi si riscontra il passo sulla particella 683, pignorata ed inserita nel Corpo B.

Preme precisare che, in atto di divisione, tutti i diritti risultano costituiti a favore delle condividenti (non quindi in forma di servitù); in atto si trova la pattuizione inerente la manutenzione della strada che, dalla provinciale, conduce alle cantine nonché ad ulteriori proprietà, stabilità a carico delle tre condividenti.

Di tutto quanto sopra, salvo altro non evidenziato durante il sopralluogo peritale, delle criticità connesse e dei conseguenti rischi che l'acquirente andrà ad assumere, si tiene opportuno conto nella stima.

### **BENI DI CUI AL CORPO B**

Si ribadisce tutto quanto evidenziato nella descrizione dei beni, nulla escluso quale gravame o vincolo sui terreni che si valutano; in particolare si evidenzia la presenza di percorsi meccanizzati sulle particelle 683 e 685, la presenza di linee elettriche e di correlato palo, l'uso da parte di terzi di porzione dei medesimi mappali accorpati nonché della porzione di ingresso alla particella 257 per posto auto, per il quale non sono stati rintracciati titoli abilitativi.

Si ribadisce altresì che per l'accesso alla cantina assegnata a terzi si riscontra il passo sulla particella 683..

ATTENZIONE: la particella 685 risulta gravata (insieme alla 1122, quest'ultima non oggetto di pignoramento) da servitù di passo come da trascrizioni in data 13/10/2009 numeri di Registro Particolare 10719 - 10720 - 10721 contro il nominativo della dante causa dell'odierno debitore

(osservazione: all'epoca delle trascrizioni già deceduta) ed a favore di tre distinti soggetti terzi: si osserva che nelle note di trascrizione non sono identificati i fondi dominanti in maniera esplicita mentre il fondo servente è esplicitamente indicato solo per la particella 1122. Appare ragionevole interpretare la situazione tenendo conto che le trascrizioni sono contro il medesimo soggetto, ovvero la dante causa dell'odierno debitore proprietario di entrambi i mappali e quindi anche del 685 pignorato che, in questa sede si ritiene gravato. In allegati si depositano le note di trascrizione citate per opportuna valutazione del G.E.

Dall'esame degli atti risulta che sulla particella 686 sia stata a suo tempo trascritta servitù di passo a favore della dante causa dell'odierno debitore (trascrizione n° 10739 del 13/10/2009) ed, ancora, risultano a favore della medesima dante causa, per servitù di passo, le trascrizioni in data 13/10/2009 ai numeri di Registro Particolare 10667 - 10672 - 10677 - 10684 - 10691 - 10739.

Resta salva la possibilità di vizi occulti non rilevabili in quanto tali. Valgono in ogni caso tutti i vincoli di natura urbanistica/edilizia ed ambientale/paesaggistica risultanti dagli strumenti vigenti sul territorio comunale e sovraordinati fra i quali si evidenziano:

- la fascia di rispetto stradale (ARTT. 16, 17, 18 CODICE DELLA STRADA) da strada regionale (Strada Regionale 445 – cartografia del Piano Strutturale Intercomunale Tav. V02 – carta delle aree di rispetto sovraordinate) e Provinciale.
- dalla analisi della cartografia del Piano Strutturale Intercomunale, si rileva che le particelle pignorate ricadono in area vincolata da Usi Civici (V01 - carta dei beni paesaggistici\_oss); ed in area di “Riserva Unesco Appennino Man and the Biosphere” (V03 - carta degli altri vincoli e tutele).
- la particella 434 ricade in parte all’interno di vincolo cimiteriale;
- dalla analisi di quanto rappresentato sulla cartografia del PIT Regione Toscana, si rileva che la particella 240 (corpo B della presente relazione) ricade in aree vincolata ed identificata con le lettere c) aree contermini ai fiumi, ai torrenti, ai corsi d’acqua e g) aree coperte da boschi lettera, ai sensi del D. Lgs n° 42/2004; la particella 46 ricade in aree vincolata ed identificata con la lettera g) aree coperte da boschi lettera, ai sensi del D. Lgs n° 42/2004.
- Le particelle oggetto di valutazione ricadono nel Vincolo idrogeologico ai sensi del Regio Decreto 3267/1923.

### **PREZZO BASE ED OFFERTA MINIMA**

Prezzo base: **Euro 52.800,00**, offerta minima: **Euro 39.600,00**, rilancio minimo: Euro 1.000,00.

=====\*\*\*=====

### **MODALITA' DELLA VENDITA**

La vendita sarà eseguita mediante procedura di vendita senza incanto in modalità sincrona mista.

Tale forma di vendita prevede:

- a) che le offerte possano essere presentate sia nella tradizionale forma cartacea, sia telematicamente, mediante il Portale delle Vendite Pubbliche gestito dal Ministero della Giustizia all’indirizzo <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it> o previo accesso sul portale del gestore della vendita telematica Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a. al sito <http://www.astetelematiche.it>;
- b) che gli offerenti telematici, ovvero coloro che hanno presentato l’offerta con modalità telematiche, partecipino alle operazioni di vendita mediante la connessione al sito



[www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it), mentre gli offerenti tradizionali, ovvero coloro che hanno formulato l'offerta cartacea, partecipino comparando innanzi al delegato nel luogo della vendita;

- c) che i rilanci possano essere effettuati nella medesima unità di tempo, sia in via telematica, sia comparando fisicamente innanzi al delegato.

Chiunque è ammesso ad offrire per l'acquisto dell'immobile pignorato ad eccezione del debitore, dei suoi eredi puri e semplici e di coloro che si trovano colpiti da speciali divieti di acquisto (ad es. art. 323 c.c., 378 c.c., 1471 c.c.).

Le offerte di acquisto dovranno pervenire entro le ore 12.00 del giorno 24/10/2024.

\*\*\*\*

### **MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE CARTACEE**

Le offerte d'acquisto di cui all'art. 571 c.p.c. dovranno essere presentate in busta chiusa non recante alcuna scritta esterna presso lo studio del sottoscritto Avvocato Delegato in Lucca, Via delle Fornacette n. 1, loc. San Concordio Contrada, Lucca (LU) previo appuntamento telefonico (tel. 0583 418889) entro e non oltre le ore 12,00 del giorno 24/10/2024.

Le offerte non saranno efficaci se pervenute oltre il termine sopra stabilito. Dette offerte, corredate da marca da bollo da € 16,00 (ogni 4 pagine), dovranno contenere:

- α) le generalità complete dell'offerente, codice fiscale, copia di valido documento d'identità, recapito telefonico. Nel caso di più soggetti, essi potranno predisporre una sola offerta d'acquisto, completa dei dati di tutti gli offerenti, e da tutti essi sottoscritta con la precisazione della misura delle quote dei diritti che ciascuno intende acquistare. Qualora l'offerente sia coniugato in regime di comunione legale, dovranno essere indicati anche il nome, il cognome, il luogo e la data di nascita, il codice fiscale del coniuge. Qualora l'offerente sia un minore, e/o un interdetto, e/o un inabilitato, l'offerta dovrà essere sottoscritta da chi ne esercita la potestà, la tutela o la curatela e dovrà essere allegata una copia autentica del provvedimento giudiziale di autorizzazione all'acquisto. Qualora l'offerente sia 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 aggiornata;
- β) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta, da esprimersi anche con la semplice indicazione del numero di esecuzione e del lotto prescelto per l'offerta, così come indicato nel presente avviso di vendita;

- χ) la dichiarazione di residenza o elezione del domicilio nel Comune di Lucca, in mancanza della quale le eventuali comunicazioni saranno effettuate presso la Cancelleria del Tribunale di Lucca;
- δ) l'indicazione del prezzo offerto per l'acquisto del bene, che, ai sensi dell'art. 571 comma II c.p.c., non potrà essere inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base indicato nel presente avviso di vendita a pena di inefficacia dell'offerta. L'indicazione del tempo e del modo di pagamento del prezzo e degli oneri tributari, che non potrà comunque avvenire oltre il termine massimo di gg. 120 dall'aggiudicazione, ed ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;
- ε) un assegno circolare non trasferibile intestato a BPER BANCA - Filiale di Lucca a titolo di cauzione, per un importo non inferiore al 10% della somma offerta. L'offerta non sarà efficace se non corredata dalla cauzione.
- φ) l'espressa dichiarazione di avere preso visione della perizia e del presente avviso di vendita, documenti visionabili anche sui siti internet:
- <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>  
<http://www.astalegale.net>  
<https://www.ivglucca.com>  
<https://www.astagiudiziaria.com>  
<https://www.asteimmobili.it>  
<http://www.astegiudiziarie.it>  
<http://www.portaleaste.com>
- γ) l'indicazione, qualora l'offerente intenda avvalersene e ne possenga i requisiti, di regimi fiscali agevolati per la tassazione del decreto di trasferimento;
- η) il nome del professionista delegato ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. e la data fissata per l'esame delle offerte.

L'offerta deve essere sottoscritta personalmente dall'offerente; non sarà quindi possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta. L'offerta può altresì essere fatta a mezzo di avvocato a norma degli artt. 571 e 579 ultimo comma c.p.c. Solo gli avvocati muniti di procura speciale possono partecipare per persona da nominare. Pertanto, l'offerta non potrà essere formulata a mezzo di altro procuratore speciale.

Ai sensi dell'art.571 comma II c.p.c., l'offerta non è efficace se viene depositata oltre il termine stabilito, se è inferiore di oltre un quarto al prezzo base indicato nel presente avviso o se l'offerente non presta cauzione con le modalità stabilite nel presente avviso.

Il giorno e l'ora sopra indicati, presso gli uffici dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Lucca (I.V.G.) sito in Lucca, Viale San Concordio n. 996/B, dovranno essere presenti gli offerenti personalmente. Questi potranno altresì farsi rappresentare in quella occasione da persone munite da valida procura

notarile che dovrà essere consegnata al professionista delegato. Si procederà all'apertura delle buste e agli incombeni di cui agli artt. 572 e segg. c.p.c..

A coloro che al termine della gara non risulteranno aggiudicatari, saranno restituiti gli assegni circolari consegnati a titolo di cauzione. L'offerta d'acquisto, una volta presentata, è irrevocabile ai sensi dell'art. 571, 3° comma c.p.c. e non dà diritto all'acquisto del bene, restando piena facoltà del Delegato di valutare se dar luogo o meno alla vendita e ciò anche in caso di unico offerente, salvo quanto disposto dall'art. 572 2° comma c.p.c., ovvero in caso di offerta pari o superiore al prezzo base.

\*\*\*\*

### **MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE TELEMATICHE**

È possibile partecipare alla vendita in modalità telematica. In tal caso le offerte devono essere presentate mediante il Portale delle Vendite Pubbliche gestito dal Ministero della Giustizia all'indirizzo <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>, oppure, in alternativa, mediante il portale del gestore della vendita telematica tramite l'apposita funzione "partecipa" presente all'interno dell'annuncio pubblicato sul sito <http://www.astetelematiche.it>.

Le offerte telematiche dovranno essere presentate entro e non oltre le ore 12.00 del giorno 24/10/2024. Le offerte presentate successivamente a detto termine non saranno valide. Le offerte, ai sensi dell'art. 12 D.M. del 26/2/2015 n. 32 pubb. in G.U. n. 69 del 24/3/2015 (qui richiamato per relationem) dovranno contenere:

- a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA; quando l'offerta è formulata da più soggetti, alla stessa dovrà essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata utilizzata per l'invio dell'offerta 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;
- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c) l'anno e 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 fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- h) 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 e l'indicazione del tempo e del modo di pagamento del prezzo e degli oneri tributari, che non potrà comunque avvenire

oltre il termine massimo di gg. 120 dall'aggiudicazione, ed ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;

- i) l'importo versato a titolo di cauzione pari al 10% del prezzo offerto, da eseguirsi tramite bonifico bancario da accreditare (con data valuta non successiva al giorno ultimo utile per la presentazione delle offerte) sul conto corrente intestato a "EI 52/20 TRIB LU" IBAN: **IT72W0538713702000004181002** con causale "Tribunale di Lucca, es. 52-2020, cauzione asta 25-10-2024".
- j) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- k) il codice IBAN del conto sul quale e' stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l);
- l) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 o, in alternativa, quello di cui al comma 5, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni;
- m) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni .
- n) ogni altro elemento utile per la partecipazione all'asta.

L'offerta può essere presentata unicamente dall'offerente (o da uno degli offerenti o dal legale rappresentante della società offerente) o dal suo procuratore legale, anche a norma dell'art. 579 ultimo comma c.p.c. e dovrà essere trasmessa, unitamente alla documentazione allegata, mediante un indirizzo di posta elettronica certificata dal Ministero della Giustizia utilizzando la "casella posta elettronica certificata per vendita telematica" appositamente rilasciata da un gestore PEC, o, in alternativa, mediante una casella di posta elettronica certificata priva dei citati requisiti purché l'offerta sia firmata digitalmente prima che sia 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.

**Unitamente alla cauzione deve essere versato altresì l'importo di € 16,00 a titolo di imposta di bollo virtuale** con le modalità indicate nel portale telematico. A coloro che al termine della gara non risulteranno aggiudicatari saranno restituiti gli importi bonificati a titolo di cauzione al netto di eventuali oneri bancari.

L'offerta d'acquisto, una volta presentata, è irrevocabile ai sensi dell'art. 571, 3° comma c.p.c. e non dà diritto all'acquisto del bene, restando piena facoltà del delegato di valutare se dar luogo o meno alla vendita, e ciò anche in caso di unico offerente, salvo quanto disposto dall'art. 572 2° comma c.p.c., ovvero in caso di offerta pari o superiore al prezzo base.

#### **MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELLA GARA**

L'esame delle offerte e l'eventuale gara tra gli offerenti, ai sensi degli artt. 572 e 573 c.p.c., saranno effettuate presso gli uffici dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Lucca (I.V.G.) siti in Lucca, Viale San

Concordio n. 996/B, il giorno 25/10/2024 alle ore 12:00. Coloro che hanno formulato l'offerta cartacea compariranno innanzi al Delegato nel luogo fisico in cui si svolge la vendita. L'offerente è tenuto a presentarsi personalmente nel luogo della vendita, altrimenti, ricorrendone i presupposti, il bene gli sarà comunque aggiudicato. Le buste presentate in forma cartacea saranno aperte dal sottoscritto Delegato e le relative offerte saranno inserite nel portale, rendendole così visibili pure a coloro che partecipano alla vendita con modalità telematiche. Gli offerenti che hanno trasmesso l'offerta in via telematica partecipano alla gara collegandosi al portale <http://www.astetelematiche.it> seguendo le indicazioni riportate nel "manuale utente" disponibile all'interno del portale stesso. Almeno 30 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 portale con l'indicazione delle credenziali per l'accesso. L'offerente telematico è tenuto a connettersi al portale del gestore della vendita, altrimenti, ricorrendone i presupposti, il bene gli sarà comunque aggiudicato. Le buste presentate telematicamente saranno aperte dal Delegato attraverso il portale rendendole così note agli offerenti presenti dinnanzi allo stesso.

In caso di una sola offerta, se sarà uguale o superiore al prezzo base dell'immobile, la stessa sarà senz'altro accolta; se, viceversa, sarà inferiore a tale valore in misura non superiore ad un quarto del prezzo base, non si potrà far luogo alla vendita se il professionista delegato riterrà che vi possa essere seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non siano state presentate istanze di assegnazione ex art. 588 c.p.c.

In caso di più offerte valide, al termine del loro esame si procederà con la gara che si svolgerà con la modalità sincrona mista partendo dall'offerta più alta con rilanci non inferiori ad € 1.000,00.

I rilanci effettuati dai partecipanti presenti dinnanzi al Delegato saranno riportati nel portale a cura del Delegato stesso così da renderli visibili a coloro che partecipano alla gara telematicamente. I rilanci effettuati dai partecipanti con modalità telematiche saranno resi visibili ai partecipanti presenti innanzi al Delegato tramite il portale.

La gara sarà considerata conclusa una volta trascorso il tempo massimo di un minuto senza che vi siano offerte migliorative rispetto all'ultima offerta valida. L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario del bene.

Se la gara non può aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, potrà essere disposta l'aggiudicazione a favore del soggetto che ha presentato l'offerta con prezzo di acquisto più alto; mentre nel caso di più offerte del medesimo importo, il bene sarà aggiudicato all'offerente che abbia presentato più idonea garanzia di pagamento del prezzo. In caso di più offerte di pari importo egualmente garantite, il bene sarà aggiudicato all'offerente che abbia depositato l'offerta in data o ora anteriori.

L'Avvocato, che ha partecipato all'asta, ex art. 579 ultimo comma c.p.c., e che è rimasto aggiudicatario per persona da nominare, deve dichiarare al Professionista Delegato nei tre giorni dall'asta il nome della persona o dell'ente per il quale ha fatto l'offerta, depositando il mandato; in mancanza l'aggiudicazione diviene definitiva al nome dell'Avvocato

L'aggiudicatario del bene dovrà provvedere al pagamento del prezzo e degli oneri tributari, detratta la cauzione già versata, entro il **termine perentorio massimo di giorni 120 (centoventi)** decorrenti dall'avvenuta aggiudicazione. L'adempimento dovrà effettuarsi mediante bonifico da accreditare sul conto corrente intestato "EI 52/20 TRIB LU" IBAN: IT72W0538713702000004181002" esibendo prova dell'avvenuto versamento al sottoscritto Delegato. In caso di mancato versamento del saldo nei termini stabiliti, si procederà ai sensi dell'art. 587 c.p.c.

Ai sensi dell'art. 41, 4° comma del D.Lgs. n. 385/1993, 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.

All'atto dell'emissione del decreto di trasferimento, l'aggiudicatario dovrà provvedere a bonificare sul c/c della procedura una somma pari all'importo delle imposte di registro, catastale e ipotecaria secondo la normativa corrente, ed a quelle per le spese di trascrizione, diritti di cancelleria e marche e quant'altro necessario per l'emissione, registrazione e trascrizione del Decreto di Trasferimento e relative vulture catastali, nonché della metà del compenso del Professionista delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà, comprese le relative spese generali, in applicazione dell'art. 2 comma 7 del D.M. 15 ottobre 2015, n. 227, mediante versamento della somma complessivamente dovuta sul sopraddetto conto corrente intestato alla procedura aperta presso la BPER BANCA - filiale di Lucca.

La vendita sarà compiuta nello stato di fatto e di diritto in cui si trova il bene, compresi gli impianti, 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. In ogni caso, la

regolarizzazione urbanistica del fabbricato oggetto di vendita, sia mediante sanatoria edilizia (ove possibile) sia mediante rimozione dell'abuso, sarà onere dell'aggiudicatario che dovrà provvedere a totale propria cura e spese, compresa la rimessa in pristino dei locali. 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 dell'Esecuzione, ai sensi dell'art. 586 c.p.c. avverrà a cura e spese della procedura.

L'immobile aggiudicato, se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, sarà liberato a cura e spese del custode/delegato.

Ogni onere e/o spesa e/o imposta di qualunque genere, conseguenti la vendita sarà a carico dell'aggiudicatario. Per quanto qui non previsto, si applicheranno le vigenti disposizioni di Legge. La descrizione dell'immobile in vendita è effettuata sulla base della relazione tecnica di ufficio redatta dal perito Arch. Federico Fiorani 24/01/2023 ed integrazione del 4/2/2023, 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.

**Si precisa ulteriormente che:**

1. La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, anche in relazione alle leggi urbanistiche e edilizie ed in particolare al D.P.R. n.380/2001 ed alla Legge n.47/1985, con tutte le eventuali pertinenze, accessori, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, e con le quote condominiali dovute per legge, il tutto come meglio descritto nella relazione di stima dell'esperto in atti alla quale si rimanda e che costituisce parte integrante e sostanziale del presente avviso.
2. E' onere dell'offerente assicurarsi dello stato di fatto e di diritto dell'immobile, anche prendendo diretta visione dello stesso prima della presentazione dell'offerta.
3. La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.
4. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere risolta o revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere (ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore) per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti, non conoscibili o comunque non evidenziati in perizia, non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

5. Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico/edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art.40 della legge 28/02/1985 n.47 come integrato e modificato dall'art.46 del D.P.R. 06/06/2001 n.380 salvo più recenti normative statali e/o regionali.
6. Gli oneri fiscali derivanti dalla vendita (come per esempio eventuale iva se dovuta sul prezzo di aggiudicazione) saranno a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario. Eventuali revisioni o accertamenti di diverse e/o maggiori imposte da parte degli uffici finanziari rimarranno comunque a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario. Ai fini dell'applicazione dell'iva sul prezzo di aggiudicazione o di assegnazione si rimanda a quanto previsto dal DPR 633/1972 e successive modificazioni o integrazioni.
7. L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura.
8. La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali;
9. 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;
10. La proprietà dei beni ed i conseguenti oneri saranno a favore ed a carico dell'aggiudicatario dalla data del decreto di trasferimento.
11. Nel caso di vendita di beni vincolati ex D. Lgs. n.42/2004 il trasferimento è condizionato al mancato esercizio del diritto di prelazione da parte della Pubblica Amministrazione competente.
12. Il deposito della domanda di partecipazione alle aste implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nella relazione peritale e nei suoi eventuali allegati nonché del presente avviso di vendita.
13. 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.
14. L'aggiudicatario, purché lo abbia indicato nell'offerta d'acquisto, ha altresì la facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento/mutuo erogato dal creditore fondiario a favore del



debitore esecutato, assumendosi gli obblighi relativi, purché, ai sensi dell'art.41 comma V del D. Lgs. n.385/1993, versi al predetto creditore nei medesimi termini sopra indicati, le rate scadute, gli accessori e le spese. Eventuali disguidi od omissioni nell'indicazione del calcolo da parte del creditore fondiario o contestazioni del medesimo da parte dell'aggiudicatario, non potranno essere addotte come giusta causa per il mancato versamento del prezzo e l'aggiudicatario sarà comunque tenuto al pagamento nel termine indicato. Ove l'aggiudicatario o l'assegnatario non intendano avvalersi della facoltà anzidetta ed il creditore fondiario ne abbia fatto esplicita richiesta, dovranno versare il saldo prezzo direttamente al creditore fondiario (ai sensi dell'art.41 comma IV del D. Lgs. n.385/1993) ed entro il termine indicato.

15. L'aggiudicatario potrà avvalersi delle agevolazioni fiscali previste dalla legge (prima casa ecc.) ove ne faccia espressa richiesta mediante dichiarazione da effettuarsi presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari del Tribunale di Lucca;

I soggetti interessati a visitare i beni in vendita potranno farlo concordandone tempi e modi con il **Custode** nominato Istituto Vendite Giudiziarie con sede in Lucca (IVG Lucca) Viale S. Concordio n.996/B (tel.0583418555 – Fax 0583418557- mail: custodieivg@gmail.com).

Maggiori informazioni potranno essere assunte gratuitamente dai siti:

<https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>

<http://www.astalegale.net>

<https://www.ivglucca.com>

<https://www.astagiudiziaria.com>

<https://www.astemobili.it>

<http://www.astegiudiziarie.it>

<http://www.portaleaste.com>



indicando il Tribunale procedente (Lucca) ed il numero della procedura esecutiva (R.G.E. 52/2020) oppure rivolgendosi **previo appuntamento telefonico**, al delegato Avv. Marco Giannini con studio in Lucca, Via delle Fornacette n. 1 loc. San Concordio Contrada, telefono 0583-418889 mail [info@avvocatogiannini.it](mailto:info@avvocatogiannini.it).

Lucca, li 23/07/2024

Il Professionista delegato  
Avv. Marco Giannini

