

TRIBUNALE DI LUCCA  
- Ufficio Esecuzioni Immobiliari -  
**AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO  
IN MODALITA' SINCRONA MISTA**

fissata al 28/01/2025

\* \* \*

L'Avvocato Guido Lazzarini, in virtù di delega del Giudice dell'Esecuzione, Dott.ssa Antonia Libera Oliva del 3 ottobre 2024 nella Procedura esecutiva n°223/2021, cui è riunita la Procedura esecutiva n.96/2023

**AVVISA**

che il Giudice dell'Esecuzione ha disposto **la vendita senza incanto in modalità sincrona mista** della seguente consistenza immobiliare, nello stato di fatto e di diritto in cui essa si trova, anche in relazione alla situazione edilizia ed urbanistica meglio descritta nella Consulenza estimativa del 23 febbraio 2024, agli atti della Procedura, da considerarsi parte integrante di questo avviso ed alla quale si rinvia per una più completa descrizione di quanto oggetto di vendita e per ogni ulteriore riferimento cognitivo.

Descrizione della consistenza immobiliare oggetto di vendita in base della Consulenza in atti

**LOTTO 1**

Il Compendio immobiliare (ossia il solo Lotto n.1, dei due lotti oggetto della Procedura esecutiva) è ubicato in Lucca, frazione Aquilea, Via di Aquilea 2450, composto dai seguenti cespiti: (A) villetta singola con cantina, (B) ripostiglio-deposito e (C) box singolo; il tutto secondo quanto rilevato dall'Esperto nominato dal Giudice.

CESPITE A) Piena proprietà per la quota di 1/1 di "villetta singola" per civile abitazione, costruita nel 1981, della superficie commerciale di 196,60 mq., elevata ad un solo piano oltre soffitta semipraticabile sottotetto.

E' costituito da: porticato su cui si apre l'ingresso dell'abitazione; piano terreno-rialzato con altezza interna di 3,00; con disimpegno; cucina abitabile; due camere; una cameretta; sala e bagno; inoltre da soffitta sottotetto e da un locale termico posto in aderenza sul lato nord.

E' corredato inoltre da una cantina al piano interrato posta poco distante dal fabbricato per abitazione e da terreno per resede e giardino sui quattro lati sul quale insiste, sul lato sud, una tettoia con struttura in legno.

Vi si accede dalla via comunale di Aquilea transitando su strada privata che, con andamento ovest-est, attraversa terreni di proprietà di terzi.

**Identificazione catastale:** \*foglio 24 particella 74 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 10, consistenza 7 vani, rendita 668,81 Euro; piano: Seminterrato primo - terreno, derivante da Costituzione del 22 maggio 1984 n. 1280/1984 e successivo accertamento con Progetto finalizzato del 30 settembre 1991 n. 128/1984 e Variazione per migliore rappresentazione grafica del 30 giugno 2006, protocollo n. LU0093599 (n.9136.1/2006); \*foglio 24 particella 75 (catasto fabbricati), categoria A/3.

**Coerenze:** confina con beni rappresentati dalle particelle 73, 76, 77, 571, e via vicinale, salvo se altri.

La particella 74 subalterno 1 è graffata alla particella 75.

La particella 75 è graffata alla particella 74 subalterno 1.

CESPITE B) Piena proprietà per la quota di 1/2 di Ripostiglio - deposito della superficie commerciale di 8,75 mq. Manufatto in muratura elevato ad un solo piano (piano terreno), costituito da tre locali ad uso ripostiglio/deposito, corredato da terreno per resede sul quale insiste in piccola parte una pavimentazione ed un manufatto interrato (già piscina) parzialmente demolito.

Il cespite è posto al piano T, ha un'altezza interna di 2,35.

Tribunale di Lucca

Avviso di vendita Esecuzione Immobiliare RGE n.223/2021

Pagina 1

Identificazione catastale: foglio 24 particella 571 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 6, consistenza 27 mq, rendita 58,57 Euro; derivante da Variazione del 01.02.2016 per migliore rappresentazione grafica partica n. LU0007051 (n.1178.1/2016) e precedente costituzione del 22.12.2015 pratica n. LU0120859 (n. 1566.1/2015).

**Coerenze:** confina con beni rappresentati dalle particelle 73, 74, 79, 80, 77 del foglio 24.

**CESPITE C)** Piena proprietà per la quota di 1/2 di Box singolo, sempre ubicato in Lucca, frazione Aquilea, Via di Aquilea n.2450, della superficie commerciale di 9,25 mq. costruito nel 1985. Si tratta di Manufatto ad un solo piano (piano terra), parzialmente interrato su tre lati, ad uso di garage e ripostiglio corredato da piccola resede sulla quale insiste un "bombolone" per il GPL che alimenta l'impianto dell'abitazione principale.

Vi si accede dalla via comunale di Aquilea transitando su strada privata che, con andamento ovest-est, attraversa terreni di proprietà di terzi.

L'unità immobiliare in oggetto ha un'altezza interna di 2,20 -2,45.

**Identificazione catastale:** foglio 22 particella 607 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 6, consistenza 29 mq, rendita 67,40 Euro.

L'unità sopra descritta è intestata al soggetto esecutato in comunione dei beni con soggetto terzo, derivante da costituzione del 21.02.2018 n. LU0014215 (n.395.1/2018) e precedente Costituzione del 16.02.2018 n. LU001267 6 associato con il tipo mappale.

**Coerenze:** confinano strada vicinale, particelle 169, 321 del foglio 22 del Comune di Lucca. La particella 607 del catasto fabbricati deriva dalla particella 170 del catasto terreni di mq.350 in ordine al tipo mappale n. LU0012372 del 16.02.2018 (12372.1/2018).

**Provenienza:** I cespiti sono pervenuti alla esecutata: \*per la quota di 1/1, in forza di Atto di acquisto stipulato il 21/03/1973 Notaio Lamberto Simi di Lucca al n. 6137 di repertorio, registrato il 09/04/1973 a Lucca al n.1996, trascritto il 09/04/1973 a Lucca al n. 3422. Il titolo è riferito solamente al cespite di cui al foglio 24 particelle 74 e 75. L'esecutata, con l'atto ai rogiti del Notaio Lamberto Simi suddetto, ha acquistato il terreno identificato in catasto dalle particelle 74 e 75 del foglio 24, sul quale ha poi effettuata direttamente la costruzione del fabbricato per civile abitazione identificato dalle particelle 74 sub. 1 e 75 graffati fra loro. \*Per la quota di 1/2, in comunione dei beni: in forza di Atto di acquisto stipulato il 25/06/1993 Notaio Massimo Barsanti di Lucca al n. 45407 di repertorio, trascritto il 01/07/1993 a Lucca al n. 6680, il cespite di cui al foglio 24 particella 95 catasto terreni e foglio 22 e particella 607 catasto fabbricato; in forza di atto ai rogiti del Notaio Massimo Barsanti suddetto, ha acquistato in comunione dei beni il terreno identificato in catasto dalla particella 170 del foglio 22, sul quale ha poi effettuato direttamente la costruzione del manufatto ad uso autorimessa identificato dalla particella 607; ha altresì acquistato il terreno identificato dalla particella 95 del foglio 24. In forza di Atto del 17/12/1993 Notaio Renzo Lazzareschi di Lucca al n. 223494 di repertorio, trascritto il 28/12/1993 a Lucca al n. 12464, ha acquistato la quota di 1/2, in comunione dei beni, il cespite di cui al foglio 24 particella 571 del catasto fabbricati e ha altresì acquistato il terreno identificato in catasto dalla particella 78 del foglio 24, sul quale ha poi effettuato direttamente la costruzione del manufatto ad uso deposito/ripostiglio identificato dalla particella 571.

Precedenti proprietari: Signori xxx, xxx, xxx, xxx, xxx, per la quota di 1/1 (fino al 21/03/1973), con atto stipulato il 21/03/1973 Notaio Lamberto Simi di Lucca al n. 6137 di repertorio, registrato il 09/04/1973 a Lucca al n. 1996, trascritto il 09/04/1973 a Lucca al n. 3422.

**Pratiche edilizie:** Licenza edilizia N. 417/1973, intestata a xxx, per lavori di Costruzione di fabbricato per civile abitazione, presentata il 09/02/1970 con il n. 136 di protocollo, rilasciata il 28/04/1973 con il n. 417 di protocollo, agibilità del 09/02/1984 con il n. 178/1970 di protocollo.

Tribunale di Lucca

Avviso di vendita Esecuzione Immobiliare RGE n.223 /2021

Pagina 2

La licenza edilizia n. 417/1973 è stata volturata a nome della esecutata con atto n. 458/1981. Concessione edilizia N. 224/1981, intestata alla esecutata, per lavori di Costruzione di una recinzione, presentata il 25/10/1978 con il n. 579 di protocollo, non ancora rilasciata.

Autorizzazione Edilizia N. 5464/83, intestata alla esecutata n. Lucca 21.03.1942, per lavori di Costruzione di un locale interrato ad uso cantina e ripostiglio., presentata il 29/09/1983 con il n. 5464 di protocollo, rilasciata il 07/04/1984 con il n. 5464/83 UT di protocollo, agibilità non ancora rilasciata

Concessione Edilizia in Sanatoria N. 2352/2000, intestata alla esecutata, Lucca 21.03.1942, per lavori di Sanatoria per realizzazione di garage e ripostiglio - modifiche interne e di prospetto a civile abitazione, presentata il 30/07/1986 con il n. 34153 P.G. di protocollo, rilasciata il 07/03/2000 con il n. 2352 di protocollo, agibilità del 07/03/2000 con il n. 2352 di protocollo.

Il permesso di agibilità, rilasciato ai sensi dell'art. 35 della L.47/85, per il garage ed il permesso di abitabilità per il fabbricato ad uso civile abitazione.

Concessione Edilizia in Sanatoria N. 1966/2003, intestata alla esecutata, Lucca 21.03.1942, per lavori di Realizzazione di manufatto ad uso ripostiglio a corredo di fabbricato per abitazione, presentata il 29/09/1986 con il n. 40894 P.G. di protocollo, rilasciata il 24/11/2003 con il n. 1966 di protocollo, agibilità non ancora rilasciata.

Per la piazzola recintata e il "bombolone" del GPL non è stato rintracciato il titolo edilizio.

**Situazione urbanistica:** Regolamento Urbanistico vigente, in forza di delibera C.C. n. 19 del 15.03.2012, l'immobile ricade in zona Aree agricole di interesse paesaggistico. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 27.4. Piano Operativo adottato, in forza di delibera C.C. n. 103 del 26.10.2021, l'immobile ricade in zona Aree di pertinenza dei centri e nuclei storici collinari - E.4. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 51.

**Conformità edilizia:** L'Esperto ha rilevato le seguenti difformità: Installazione di una scala retrattile nel vano ove era presente una botola per accesso al sottotetto. Detta scala non è stata indicata sugli elaborati del condono edilizio tuttavia essendo già presente l'apertura nel solaio è da ritenere che non siano state effettuate opere in muratura soggette a titolo edilizio. L'immobile risulta conforme.

Questa situazione è riferita solamente a Fabbricato per abitazione; criticità: nessuna.

L'Esperto ha rilevato le seguenti difformità: Nel vano ad uso ripostiglio è stato realizzato un bagno/lavanderia. L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Questa situazione è riferita solamente a Cantina interrata a corredo del fabbricato per abitazione di cui alla Autorizzazione edilizia n. 5464 del 29.09.1983; criticità: nessuna.

L'Esperto ha rilevato le seguenti difformità: Modifiche prospettiche, di distribuzione interna e delle altezze dovute alla sistemazione del terreno di pertinenza. L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

L'Esperto ha rilevato le seguenti difformità: Avancorpo con struttura precaria. L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Sono state rilevate dall'Esperto le seguenti difformità: Manufatto ad uso tettoia con struttura portante in legno. L'immobile risulta non conforme e non regolarizzabile.

L'Esperto ha rilevato le seguenti difformità: La recinzione realizzata non risulta conforme al titolo edilizio rilasciato C.E. 224/1981. L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

L'esperto stimatore precisa e fa presente di non aver effettuato le seguenti verifiche: indagini geologiche o geotecniche e sulla eventuale presenza nel terreno di sostanze tossiche o nocive; - indagini sulla presenza di materiali contenenti fibre di amianto (eternit); - verifiche specifiche in ordine al rispetto della normativa anti sismica, acustica, sul contenimento energetico e sugli scarichi in atmosfera; - verifiche in ordine alla conformità dell'impianto di smaltimento liquami; - misurazione del lotto edificato o del terreno agricolo nonché la

Tribunale di Lucca

Avviso di vendita Esecuzione Immobiliare RGE n.223 /2021

Pagina 3

verifica dei confini e della distanza delle costruzioni da questi e dai fabbricati antistanti; verifiche in ordine alla legittimità dei titoli edilizi rilasciati o presentati.

**Conformità catastale:** L'Esperto ha rilevato le seguenti difformità: Nel fabbricato per abitazione deve essere riportata la soffitta sottotetto raggiungibile mediante scala retrattile. Gli altri manufatti sono conformi. L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

**Conformità urbanistica** - l'Esperto rileva: nessuna difformità.

**Corrispondenza dati catastali/atto** – l'Esperto non indica difformità.

**Stato di possesso** - Alla data del sopralluogo dell'Esperto l'immobile risultava occupato dalla esecutata e dal di lei figlio nato nel 1969.

Lo smaltimento di eventuali beni mobili presenti all'interno del cespite è a carico dell'acquirente.

**Custode giudiziario** - Ai sensi dell'art.559 cpc è stato nominato custode dei beni pignorati il sottoscritto Avv. Guido Lazzarini, con studio in Lucca n.135 (tel. 0583 462323), da contattare per effettuare la visita dell'immobile pignorato.

Si precisa che la richiesta di visita dell'immobile deve essere inoltrata attraverso il portale delle vendite pubbliche (<https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>), a mezzo del quale è possibile contattare il Custode giudiziario.

La data limite entro la quale potranno essere fissate le visite all'immobile è fissata al giorno 22 gennaio 2025.

Eventuali ulteriori informazioni possono essere fornite dal Custode a chiunque vi abbia interesse.

\* \* \*

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

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

- non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere oggetto di impugnativa per tali motivi; conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, compresi quelli occulti o comunque non evidenziati nella Consulenza estimativa dell'Esperto in atti, 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 Consulenza 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.

Il bene sarà posto in vendita al

Tribunale di Lucca

Avviso di vendita Esecuzione Immobiliare RGE n.223 /2021

Pagina 4

## PREZZO BASE

**€222.000,00** (duecentoventiduemila/00 euro). In caso di gara tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c. le offerte in aumento non potranno essere inferiori a €3.000,00 (tremila/00 euro) sull'offerta più alta.

**OFFERTA MINIMA AMMISSIBILE: € 166.500,00**

**(prezzo base ridotto in misura non superiore ad 1/4)**

**(centosessantaseimilacinquecento/00)**

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 28 gennaio 2025 alle ore 11:00** presso gli uffici dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Lucca (I.V.G.), in Lucca, Viale San 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 27 gennaio 2025**.

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

Fermo restando quanto previsto dalla normativa in materia, di seguito si riportano le principali modalità (tra loro alternative) di presentazione delle offerte irrevocabili e le modalità di svolgimento della vendita.

## MODALITÀ 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, **entro e non oltre le ore 12.00 del 27 gennaio 2025**, presso lo studio del sottoscritto Delegato, in Lucca, Via Fillungo n.135, previo appuntamento.

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;

Tribunale di Lucca

Avviso di vendita Esecuzione Immobiliare RGE n.223/2021

Pagina 5

ii) persona giuridica, oltre all'indicazione delle generalità del legale rappresentante, corredata da copia del documento d'identità di questi, dovrà indicare i dati della società rappresentata, fornire prova della propria legittimazione ad agire in nome e per conto della società medesima, allegando all'offerta una certificazione camerale autentica aggiornata, non antecedente di giorni 10 (dieci) la data di sottoscrizione dell'offerta; qualora, la documentazione esibita non sia sufficiente a dimostrare i poteri di legittimazione dovranno essere esibiti, in formato cartaceo, delibera del consiglio di amministrazione e/o dell'assemblea dei soci;

- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- 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 Consulenza 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% del prezzo offerto**, deposito da effettuarsi mediante assegno circolare intestato a Bper Banca, filiale di Lucca, 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 presta cauzione con le modalità stabilite nell'ordinanza di vendita, in misura non inferiore a quella sopra indicata.

**B) Le offerte di acquisto mediante modalità telematica** dovranno essere presentate, **entro e non oltre le ore 12.00 del giorno 27.01.2025**, 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 Astalegale.net 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.

Tribunale di Lucca

Avviso di vendita Esecuzione Immobiliare RGE n.223 /2021

Pagina 6

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

Tribunale di Lucca

Avviso di vendita Esecuzione Immobiliare RGE n.223 /2021

Pagina 7

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. il servizio relativo alle PEC per la vendita telematica potrebbe non essere ancora disponibile;

**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 223/2021" (IBAN: IT2900538713702000004289646) presso Bper Banca 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**

Come sopra indicato, il sottoscritto Delegato effettuerà l'esame delle offerte e la gara tra gli offerenti presso gli uffici dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Lucca (I.V.G.), in Lucca, Viale San Concordio n.996/B, alle ore 11:00 del giorno 28.01.2025, successivo alla scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto.

Tribunale di Lucca

Avviso di vendita Esecuzione Immobiliare RGE n.223/2021

Pagina 9

Coloro che hanno formulato l'offerta cartacea parteciperanno comparando innanzi al delegato. L'offerente è tenuto a presentarsi personalmente alla vendita, altrimenti, ricorrendone i presupposti, il bene gli sarà comunque aggiudicato. Le buste saranno aperte dall'avvocato 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 Astalegale.net 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 **€3.000,00 (tremila/00)**.

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

Il termine di un minuto per il rilancio decorrerà dal momento indicato dal professionista, previo accertamento della visibilità per tutti i partecipanti della precedente offerta.

E' rimessa al professionista la valutazione dell'ordine con il quale i rilanci vengono effettuati.

Tribunale di Lucca

Avviso di vendita Esecuzione Immobiliare RGE n.223 /2021

Pagina 10

Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il professionista delegato dispone l'aggiudicazione a favore di colui che abbia proposto l'offerta più vantaggiosa (nell'individuare l'offerta più vantaggiosa, si terrà sempre conto del prezzo ma, a parità di prezzo, sarà prescelta l'offerta che preveda il versamento del saldo nel più breve tempo possibile, ovvero, in subordine, quella cui sia allegata la cauzione di maggiore entità, ovvero, in subordine, quella depositata prima).

Quando all'esito della gara tra gli offerenti, ovvero, nel caso di mancata adesione alla gara, all'esito della comparazione delle offerte depositate, l'offerta più alta ovvero la più vantaggiosa risulti pari al prezzo base, il bene è senz'altro aggiudicato.

Se l'offerta più alta o più vantaggiosa è inferiore al prezzo base:

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

Tribunale di Lucca

Avviso di vendita Esecuzione Immobiliare RGE n.223/2021

Pagina 11

## INFORMAZIONI ULTERIORI

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

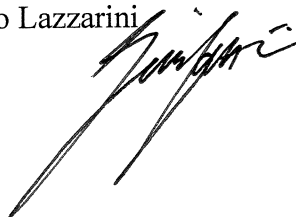
Ulteriori informazioni potranno essere richieste via e-mail all'indirizzo [avvguidolazzarini@gmail.com](mailto:avvguidolazzarini@gmail.com), oppure nei trenta giorni che precedono la vendita presso lo Studio del professionista delegato, previa richiesta telefonica al n.0583 462323, dalle ore 09:30 alle ore 12:30 e dalle ore 15:30 alle ore 17:30 (ad esclusione dei giorni festivi e del sabato), o tramite i 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>, ove sarà possibile prendere visione della perizia.

**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 31 ottobre 2024

Via Fillungo n°135 - 55100 LUCCA  
tel.0583 462323 - fax 0583 462531  
[avvguidolazzarini@gmail.com](mailto:avvguidolazzarini@gmail.com)  
[avvguidolazzarini@cnfpec.it](mailto:avvguidolazzarini@cnfpec.it)

Il Delegato  
Avv. Guido Lazzarini



Tribunale di Lucca

Avviso di vendita Esecuzione Immobiliare RGE n.223 /2021

Pagina 12