

## **TRIBUNALE DI LUCCA**

### **Ufficio Esecuzioni Immobiliari**

#### **Avviso di vendita delegata a professionista ex art. 591 bis cpc**

La sottoscritta Avv. Roberta Betti, Professionista Delegato alla vendita ex art.591 bis c.p.c. con ordinanza del Giudice delle Esecuzioni Immobiliari di Lucca del 09/12/2021, nella procedura esecutiva immobiliare n. R.G.E. 164/2016 a cui è riunita la n. 179/2021,

#### **AVVISA**

che il giorno **22 novembre 2024 alle ore 09.00** 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 del Codice Civile.

Sarà cura degli interessati verificare in anticipo lo stato di fatto e di diritto in cui si trova il compendio immobiliare mediante la consultazione dell'elaborato peritale, da intendersi qui integralmente richiamato, disponibile presso il delegato alla vendita e sui siti internet di seguito indicati, ovvero consultando il nominato Custode Giudiziario So.Fi.r. srl con sede in Lucca, Viale San Concordio 996/B (tel. 0583418555). In particolare, l'interessato dovrà prestare la massima attenzione all'assenza di garanzia per vizi del bene posto in vendita, agli adeguamenti ed agli oneri eventualmente necessari per la regolazione urbanistica, allo stato d'uso e manutenzione del bene, allo stato di possesso, ai vincoli ed agli oneri giuridici non eliminabili nonché alle eventuali spese condominiali insolute. La partecipazione all'asta comporta la conoscenza completa dell'elaborato peritale, del presente avviso e dell'ordinanza di vendita e non esonera gli offerenti dall'onere di procedere a tutti i necessari accertamenti ipocatastali.

#### **DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

##### **LOTTO UNICO**

I diritti della piena proprietà (su cui grava un diritto d'uso in favore di due esecutati) su un appartamento per civile abitazione posto al piano terreno di una villetta bifamiliare elevata a due piani fuori terra, della superficie commerciale di 129,99 mq.; corredato da giardino esclusivo, parcheggio e resede per accesso e manovra parcheggio gravata da servitù di passo a favore di terzi, oltre a piccolo manufatto esterno a uso ripostiglio/vano caldaia. Si compone di: vano ingresso/tinello con angolo cottura, salotto, disimpegno, da cui si accede a camera, cameretta, bagno e ripostiglio, oltre a ampio porticato e giardino sul fronte principale, area per accesso e manovra dalla Via di Tiglio e da retrostante manufatto per ripostiglio/locale caldaia. Il tutto sito in Comune di Capannori, frazione di S. Leonardo in Treponzio, Via di Tiglio, n°400.

##### **IDENTIFICAZIONE CATASTALE E CONFINI**

L'appartamento è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Capannori al foglio 100, particella 300 sub. 1, cat. A/3, classe 3<sup>^</sup>, consistenza 6,5 vani, rendita 448,16 Euro, indirizzo catastale: Via di Tiglio 400, piano: T, intestato al giusto conto di due soggetti esecutati per i diritti di 1/2 ciascuno del diritto di usufrutto e al conto della società esecutata per la nuda proprietà, derivante da Costituzione del 16/12/1991 in atti dal 02/05/1994 Classamento Automatico per collegamento con il mod. F1 (n.1909/1991); il piccolo manufatto ad uso ripostiglio/vano caldaia al foglio 100 particella 696 sub.

4, categoria C/2, classe 6, consistenza 4 mq, rendita 13,84 Euro, indirizzo catastale: Via di Tiglio snc, piano: T; l'area adibita a giardino-resede al foglio 100 particella 696 sub. 1, categoria "area urbana", consistenza 247 mq, indirizzo catastale: Via di Tiglio 400, piano: T; l'area adibita a viabilità di accesso-resede al foglio 100 particella 696 sub. 3, categoria "area urbana", consistenza 506 mq, indirizzo catastale: Via di Tiglio snc, piano: T, il tutto intestato al giusto conto di due soggetti eseguiti per i diritti di ½ ciascuno del diritto di uso e al conto della società eseguita per la proprietà. Per la continuità catastale si precisa che la particella 696 deriva dall'originaria particella 300 per frazionamento e fusione del 25/03/2014, protocollo n. LU0025841 in atti dal 25/03/2014, frazionamento e fusione (n.5202.1/2014).

Vi confinano beni privati su più lati, Via di Tiglio, salvo se altri.

Si precisa che la particella 696 sub 3 è gravata da servitù di passo e manovra.

Maggiori dettagli sulle pertinenze in perizia.

### **PROVENIENZA**

Originariamente, i beni oggetto di procedura erano di proprietà di una persona fisica che cedette la nuda proprietà, riservandosi il diritto di usufrutto, a due degli eseguiti i quali, causa decesso della dante causa, ne acquistarono la piena proprietà per riunione di usufrutto e nuda proprietà nel 1992. Successivamente, questi soggetti cedettero la proprietà riservandosi il diritto di uso, con reciproco accrescimento, in forza di atto di compravendita stipulato il 09/01/2007 ai Rogiti Notaio Giampiero Piva di Lucca ai nn. 55251 di repertorio, trascritto il 12/01/2007 a Lucca ai nn. 517. Il titolo è riferito solamente al bene oggetto di procedura e relative pertinenze. Tale atto, con Sentenza del Tribunale di Lucca in data 09/04/2014 rep. 3.774, è stato dichiarato inefficace nei confronti del creditore procedente, come da annotazione n° 222 del 17/02/2015 alla nota di Trascrizione reg. part. 517 del 12/01/2007.

Successivamente, con atto ai rogiti del Notaio Domenico Costantino di Lucca in data 14/03/2007 rep. 92.269 venne depositata una scrittura privata con la quale due degli eseguiti per il diritto di uso, e l'altro per la "nuda" proprietà, promettevano di vendere ad un terzo i beni oggetto di procedura. Anche tale atto con Sentenza del Tribunale di Lucca del 09/04/2014 rep. 3.774, è stato dichiarato inefficace nei confronti del creditore procedente, come da Annotazione n°223 del 17/02/2015 alla nota di Trascrizione reg. part. 3.434 del 20/03/2007. Ancora, con atto ai Rogiti Notaio Giampiero Piva del 30/04/2014, Rep. 63.470 stipulato tra gli eseguiti da una parte ed il terzo dall'altra, previo frazionamento e più precisa identificazione delle pertinenze comuni, a titolo di permuta si attribuivano come pertinenze esclusive della particella 300 sub. 1 (bene eseguito) i seguenti beni immobili: la particella 696 sub 1 (adibita a giardino-resede), part. 696 sub 3 (adibito a viabilità di accesso-resede) e la part. 696 sub 4 (adibito a ripostiglio-caldaia). Di contro, venivano ceduti in piena proprietà, come pertinenze dell'appartamento al primo piano, i subalterni 2 e 5 della particella 696.

Infine, con atto ai Rogiti Notaio Giampiero Piva del 27/06/2014, Rep. 63.583 stipulato tra gli eseguiti ed il terzo sul foglio 100, part. 696 sub 3 si costituiva servitù di passo carrabile e di manovra e sottoservizi sull'area dislocata sul lato sud-est del fabbricato da adibire a zona di ingresso alla proprietà ed in parte a parcheggio (di proprietà della parte costituente la servitù) e servitù di passo pedonale e di sottoservizi sulla residua porzione di resede per accesso al vano ad uso ripostiglio/caldaia

Allo stato attuale la particella 300 sub.1 che rappresenta l'appartamento è correttamente intestata in Catasto a due degli eseguiti, per il diritto di uso per ½ ciascuno e all'altro per la "nuda" proprietà. Per quanto concerne le pertinenze identificate dalla particella 696,

subalterni 1, 3 e 4 queste sono state oggetto dell'atto di permuta di cui all'atto ai Rogiti del Notaio Giampiero Piva in data 30/04/2014 rep. 63.470 e successivo atto di costituzione di servitù sempre ai Rogiti del Notaio Giampiero Piva in data 27/06/2014 rep. 63.583. Tali atti appaiono tuttora efficaci per quanto aventi per oggetto beni colpiti dal pignoramento. Le pertinenze identificate dalla particella 696, subalterni 1, 3 e 4 sono state pignorate con atto del 13.5.2021 rep.1808 trascritto a Lucca in data 01.07.2021 al n°8724 reg. part. Pertanto l'esperto nella valutazione del compendio pignorato ha considerato il bene principale costituito dall'appartamento rappresentato dalla particella 300 sub.1 corredato dalla piena proprietà sulle pertinenze rappresentate dalla particella 696 sub. 1, sub. 3 (gravata dalle servitù di passo in precedenza descritte) e sub. 4.

L'attuale proprietario risulta quindi la società esecutata per la "nuda" proprietà e gli altri due soggetti esecutati per il diritto di uso in ragione di ½ ciascuno con reciproco accrescimento, in forza di atto di compravendita del 09/01/2007 ai Rogiti notaio Giampiero Piva ai nn. 55251 di repertorio, trascritto il 12/01/2007 a Lucca ai nn. 517. Il titolo è riferito solamente al bene oggetto di procedura e relative pertinenze. Tale atto, con Sentenza del Tribunale di Lucca in data 09/04/2014 rep. 3.774, è stato dichiarato inefficace nei confronti del creditore precedente, come da annotazione n° 222 del 17/02/2015 alla nota di Trascrizione reg. part. 517 del 12/01/2007. Pertanto la procedura esecutiva deve intendersi promossa nei confronti della società esecutata per la piena proprietà.

#### **CONFORMITÀ' URBANISTICA**

##### **PRATICHE EDILIZIE:**

Sono stati rinvenuti i seguenti titoli: L. E. N. 241/1967, intestata all'originaria proprietaria, per lavori di Permesso di Costruzione di Fabbricato per Civile abitazione, presentata il 17/03/1967 con il n. 4.054 di protocollo, rilasciata il 22/03/1967 con il n. 241 di protocollo, agibilità del 03/09/1968. L'abitabilità, pur riguardando l'intero edificio, era relativa al primo piano a uso abitativo e al piano terreno a uso vani accessori.

C. E. N. 3.606 del 1984, intestata a all'originaria proprietaria, per lavori di Ristrutturazione di un fabbricato a uso residenziale bifamiliare, presentata il 07/04/1984 con il n. 175 di protocollo, rilasciata il 11/09/1984 con il n. 3.606 di protocollo. Non è stato rintracciato il Certificato di Agibilità. In data 5 maggio 1987 venne presentata una variante in Corso d'Opera ai sensi dell'art.15 legge 47/85 che rappresentava esattamente lo stato dei luoghi. Peraltro va rilevato che lo stato dei luoghi rappresentato nello "STATO ATTUALE" degli elaborati progettuali non corrisponde allo "Stato Licenziato" con la Licenza Edilizia 241/1967. A parere del CTU, però, tale incongruenza si ritiene "sanata" con il rilascio della C.E.S. 6385 del 2014.

Concessione Edilizia in Sanatoria a seguito esame di Condono Edilizio N. 6385 del 2014, intestata all'originaria proprietaria poi volturata a nome della società esecutata e del suo legale rappresentante *pro tempore*, per lavori di Modifiche a fabbricato di civile abitazione e alla sistemazione esterna compreso la recinzione. Realizzazione di piccolo locale a uso caldaia, presentata il 30/09/1986 con il n. 37.266 di protocollo, rilasciata il 10/01/2014 con il n. 3.385 di protocollo. Non è stata rintracciato il Certificato di Agibilità. Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) N. S15/0035 del 2015, per lavori di Ristrutturazione della resede di pertinenza a corredo di fabbricato per civile abitazione, presentata il 03/02/2015 con il n. 7.772 p.g. di protocollo, rilasciata il 04/02/2015 con il n. S15/0035 di protocollo.

##### **SITUAZIONE URBANISTICA:**

nessuna informazione aggiuntiva.

## **GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

### **CONFORMITÀ EDILIZIA:**

Secondo quanto riportato dal CTU, l'immobile risulta conforme. Lo stesso perito rileva che dal confronto tra lo stato attuale e quello rappresentato nella Variante in corso d'opera alla C.E. 3.484 del 1984 presentata in data 5 maggio 1987 non emergono difformità. Fa peraltro presente che non sono state prodotte le Certificazioni di Conformità degli Impianti e che non è stato possibile verificare la conformità dell'impianto di smaltimento delle acque luride anche se, nel corso del sopralluogo, gli è stato dichiarato che l'immobile è collegato alla fognatura dinamica comunale. Non è stata rintracciato il Certificato di Abitabilità.

### **CONFORMITÀ CATASTALE:**

Il perito ha rilevato il mancato aggiornamento della planimetria catastale rispetto al nuovo elaborato planimetrico del 2014. L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile, mediante la presentazione di nuova planimetria catastale con pratica DOC.FA al costo presumibilmente pari a € 800,00. Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

### **CONFORMITÀ URBANISTICA:**

Nessuna difformità

### **CONFORMITÀ TECNICA IMPIANTISTICA:**

Sarà necessario verificare lo stato degli impianti e l'adeguamento alle attuali normative, ove imposto da cogenti norme di sicurezza.

L'immobile risulta conforme.

### **CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:**

l'immobile risulta conforme. Si vedano però i relativi dettagli in perizia.

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

L'immobile risulta libero, secondo quanto affermato dal custode giudiziario.

### **ULTERIORI AVVERTENZE:**

Da valutazioni effettuate sul manto di copertura è emerso che lo stesso è realizzato con materiali contenenti amianto e che da accertamenti eseguiti al competente ufficio del Comune di Capannori è emersa la necessità della sostituzione del manto in conseguenza della valutazione "Amleto".

Tale lavoro di sostituzione del manto dovrà essere effettuata entro il mese di Settembre 2024.

Eventuali sanzioni saranno a carico dell'aggiudicatario

La sostituzione del manto comporterà un costo di competenza dei beni oggetto della presente procedura stimato in circa € 11.000,00 (si veda la perizia integrativa datata 09/02/2022) a carico dell'aggiudicatario, fermo restando possibili variazioni dovuti all'aumento dei costi delle opere edili.

Si fa presente inoltre che il perito nominato, nella stima originaria datata 07-05-2022 non aveva tenuto conto del valore del diritto d'uso e pertanto, in data 28-03-2023, ha depositato chiarimenti alla prima perizia, stimando il valore di vendita giudiziaria del bene, al netto del diritto d'uso, in € 74.000,00, valore che è stato decurtato del 25%, trattandosi del secondo tentativo di vendita.

Si fa inoltre presente che, stante le cattive condizioni di manutenzione del tetto, che presenta copiose infiltrazioni, saranno necessari lavori di messa in sicurezza che sono stati stimati, secondo un preventivo datato 12/12/22 (e che quindi potrebbe essere aggiornato) in € 30.250,00. Detto preventivo comprende anche la bonifica di lastre in cemento amianto per circa 180 mq.

**ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI ED ONERI, GRAVANTI SUL BENE CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE.**

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: nessuna. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: nessuna. Atti di asservimento urbanistico: nessuno. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

**Il prezzo base dell'immobile posto in vendita è di euro 55.500,00 (cinquantacinquemilacinquecento/00 euro), con offerte in aumento che non potranno essere inferiori a €. 1.000,00 (mille/00).**

#### **MODALITA' DI 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 al sito [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.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.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it), mentre gli offerenti tradizionali, ovvero coloro che hanno formulato l'offerta cartacea, partecipino comparando innanzi al delegato nel luogo 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 21 novembre 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 Don Sirio Politi 43 Int. E, previo appuntamento telefonico (3384345333) entro e non oltre le ore 12,00 del giorno 21 novembre 2024.

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

Dette offerte, corredate da marca da bollo da € 16,00, dovranno contenere: a) le generalità complete dell'offerente, codice fiscale, copia di valido documento d'identità, lo stato civile, il recapito telefonico e l'indirizzo di posta elettronica. 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;

b) 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;

- c) 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;
- d) 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 (ovvero non inferiore a € 41.625,00 (quarantunomilaseicentoventicinque/00). L'indicazione del tempo e del modo di pagamento ed ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;
- e) un assegno circolare non trasferibile intestato a Bper Banca S.p.A., a titolo di cauzione, per un importo non inferiore al 10% della somma offerta. L'offerta non sarà efficace se non corredata dalla cauzione.
- f) l'espressa dichiarazione di avere preso visione della perizia 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), [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it), [www.idealista.it](http://www.idealista.it), [www.casa.it](http://www.casa.it), [www.subito.it](http://www.subito.it), [www.bakeca.it](http://www.bakeca.it), nonché sul Portale delle Vendite Pubbliche (<https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>) istituito con D.L. n. 83/2015;
- g) l'indicazione, qualora l'offerente intenda avvalersene e ne posseda i requisiti, di regimi fiscali agevolati per la tassazione del decreto di trasferimento;
- h) 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. 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 II 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 [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it).

Le offerte telematiche dovranno essere presentate entro e non oltre le ore 12.00 del giorno 21 novembre 2024. Le offerte presentate successivamente a detto termine non saranno valide. Le offerte 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  $\frac{1}{4}$  (ovvero € 41.625,00 (quarantunomilaseicentoventicinque/00) e il termine per il relativo pagamento;
- i) l'importo versato a titolo di cauzione pari al 10% del prezzo offerto, da eseguirsi tramite bonifico bancario da accreditare sul conto corrente intestato a CANC. E/I TRIB LU 164/16 acceso presso la Bper Banca spa ed avente il seguente **IBAN: IT39R0538713702000048002150**, con causale "Versamento cauzione per offerta di acquisto lotto UNICO **EI 164/2016**".
- 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 è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- l) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni.
- m) ogni altro elemento utile per la partecipazione all'asta.

L'offerta 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. L'offerta dovrà contenere la prova del versamento della cauzione con bonifico avente data valuta non successiva al giorno ultimo utile per la presentazione delle offerte. 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 II comma c.p.c., ovvero in caso di offerta pari o superiore al prezzo base. Per ricevere assistenza l'offerente può contattare il *call center* al numero 848780013.

#### **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 **22 novembre 2024 alle ore 09.00**. 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 [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.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 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, sincrona 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 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 euro 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 avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il professionista delegato dispone la aggiudicazione a favore di colui che abbia proposto la offerta più vantaggiosa (nell'individuare la offerta più vantaggiosa, si terrà sempre conto del prezzo ma, a parità di prezzo, sarà prescelta la offerta che preveda il versamento del saldo nel più breve tempo possibile, ovvero, in subordine, quella cui sia allegata la cauzione di maggiore entità).

Quando all'esito della gara tra gli offerenti, ovvero, nel caso di mancata adesione alla gara, all'esito della comparazione delle offerte depositate, la 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 sia 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.

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.

Il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo *ex art.590 bis* c.p.c. dovrà dichiarare al Professionista Delegato, nei cinque giorni dal provvedimento di assegnazione, il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito l'immobile, depositando la dichiarazione del terzo di volerne profittare, con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale ed i documenti comprovanti gli eventualmente necessari poteri ed autorizzazioni. In mancanza, il trasferimento è fatto a favore del creditore. In ogni caso, gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore.

L'aggiudicatario del bene dovrà provvedere al pagamento del saldo prezzo, detratta la cauzione già versata, nonché degli oneri tributari del trasferimento entro il termine perentorio di giorni 120 (centoventi) decorrenti dall'avvenuta aggiudicazione (ovvero nel minor termine indicato dall'aggiudicatario nell'offerta di acquisto). L'adempimento dovrà effettuarsi mediante bonifico da accreditare sul conto corrente intestato alla procedura aperto presso la Banca Bper S.p.A. sede di Lucca Piazza San Martino **(IBAN: IT39R0538713702000048002150)**, esibendo prova dell'avvenuto versamento al sottoscritto Delegato. Si precisa che, al fine di consentire l'esatta determinazione degli oneri tributari, l'aggiudicatario che abbia richiesto l'applicazione di agevolazioni fiscali dovrà trasmettere al sottoscritto Delegato entro venti giorni dalla data dell'aggiudicazione l'apposita dichiarazione per la richiesta di applicazione delle agevolazioni fiscali (reperibile sul sito del Tribunale di Lucca), con firma autenticata dal Cancelliere del Tribunale. In caso di mancato versamento del saldo prezzo nonché degli oneri tributari 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 spese di trascrizione, diritti di cancelleria e marche e quant'altro necessario per l'emissione, registrazione e trascrizione del Decreto di Trasferimento e relative volture catastali, 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 sopradetto conto corrente intestato alla procedura aperta presso la Banca Bper S.p.A. 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.

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 Geom. Marco Benucci datata 07/05/2022, dei suoi allegati e della sua integrazione. 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 partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali.
4. 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.
5. 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, inconoscibili 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.

6. La vendita forzata non è soggetta alle disposizioni previste dall'art.6 d.Lgs. 122/2005 in materia di attestazione di prestazione energetica per gli atti di trasferimento volontari e pertanto eventuali indicazioni in merito contenute nella relazione di stima dell'Esperto hanno valore puramente indicativo.
7. 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.
8. 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.
9. La proprietà dei beni ed i conseguenti oneri saranno a favore ed a carico dell'aggiudicatario dalla data del decreto di trasferimento.
10. 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.
11. 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.
12. 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.
13. 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 adottate 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.
14. 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.

Si informa che il G.E. ha nominato quale custode dei beni pignorati e oggetto della presente esecuzione la So.Fi.r. srl con sede in Lucca, Viale San Concordio 996/B (tel. 0583418555). I soggetti interessati a visitare i beni in vendita potranno farlo concordandone tempi e modi con il Custode inoltrando la richiesta attraverso il portale delle vendite pubbliche.

Maggiori informazioni potranno essere assunte gratuitamente dai siti [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>, compresa l'intera ordinanza di vendita e la perizia di stima dell'immobile, indicando il Tribunale procedente (Lucca) ed il numero della procedura esecutiva (R.G.E. 164/2016) oppure presso lo studio del Professionista delegato, previo appuntamento da concordarsi telefonicamente al n. 3384345333.

Lucca, lì 10/09/2024

Il Professionista Delegato  
Avv. Roberta Betti