

**Avv. ALBERTO BELLI**  
VIA PISANA, 69 - 55100 LUCCA  
TEL. 0583.581090 - FAX 0583.584137  
mail: [avvocato.belli@virgilio.it](mailto:avvocato.belli@virgilio.it)  
pec: [albertobelli@oua.legalmail.it](mailto:albertobelli@oua.legalmail.it)

**Tribunale di Lucca**  
**Esecuzioni Immobiliari**  
**Avviso di vendita delegata nella procedura esecutiva**  
**immobiliare R.G.E. 304/2021**

**Quinto esperimento**

Il sottoscritto avv. Alberto Belli, con studio in Lucca, Via Pisana n. 69, telefono 0583.581090, fax 0583.584137, e-mail: [avvocato.belli@virgilio.it](mailto:avvocato.belli@virgilio.it), PEC: [albertobelli@oua.legalmail.it](mailto:albertobelli@oua.legalmail.it); delegato al compimento delle operazioni di vendita ai sensi degli artt. 570 e 591 bis c.p.c., giusta ordinanza di delega del 13/04/2023, emessa dal G.E. del Tribunale di Lucca Dr.ssa A.L. Oliva,

**avvisa**

che il giorno **10 Dicembre 2024**, alle ore 16.00 e seguenti, presso gli uffici dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Lucca (I.V.G.), siti in Lucca, Viale S. Concordio 996/B, procederà alla

**vendita senza incanto sincrona mista**

del bene immobile in appresso specificato, **in lotto unico**, nelle condizioni di fatto e di diritto in cui si trova, anche in relazione alla legge 47/1985 e sue successive modificazione e integrazioni, oltre a quanto disposto dall'art. 2922 c.c.

**Descrizione del lotto unico**

I diritti della piena proprietà di una abitazione unifamiliare con autorimessa privata ubicata a Castelnuovo di Garfagnana (Lucca), località Al Ceppo 67, frazione Cerretoli, della superficie commerciale di 151,31 mq., intestata per la quota di 1/2 di proprietà in capo ai due esecutati, e così per l'intero.

Si tratta di un fabbricato unifamiliare con annessa autorimessa privata localizzato in un contesto rurale, accessibile da una strada di difficile percorribilità, privo di terreno pertinenziale e con difformità rispetto agli atti autorizzativi. La strada di accesso e il terreno circostante il fabbricato non sono colpiti dal pignoramento immobiliare.

Il bene è attualmente inagibile a causa di un incendio verificatosi in data 08.06.2022, cui ha fatto seguito l'ordinanza sindacale di inagibilità n. 8 del 09.06.2022.

**Referenze catastali**

L'immobile in vendita è censito al Catasto fabbricato del Comune di Castelnuovo Garfagnana al foglio 13, particella 7960 sub. 1 (catasto fabbricati), sezione urbana A, categoria A/2, classe 5, consistenza 9,5 vani, rendita euro 515,17=, indirizzo catastale: località Al Ceppo 67, piano: S1 -T - 1, intestato a XX, proprietaria per 1/2 e intestato a YY, proprietario per 1/2, derivante da costituzione in data 03.06.2009, pratica LU0098606 - n. 1524.1/2009

-al foglio 13 particella 7960 sub. 2 (catasto fabbricati), sezione urbana A, categoria C/6, classe 1, consistenza 29 mq, rendita euro 28,46=, indirizzo catastale: località Al Ceppo 67, piano: S1, intestato a XX, proprietaria per 1/2 e intestato a YY, proprietario per 1/2, derivante da costituzione in data 03.06.2009, pratica LU0098606 - n. 1524.1/2009  
L'intero edificio si sviluppa su 3 piani di cui 2 piani fuori terra e 1 piano interrato. L'immobile fu costruito nel 1900 e ristrutturato nel 2004.

**Coerenze:**

Beni degli esecutati sui quattro lati.

**Stato del possesso al momento del sopralluogo dell'esperto:**

Alla data del sopralluogo dell'esperto l'immobile risultava libero, nella disponibilità degli esecutati.

**Proprietà e provenienza**

**Attuali proprietari:**

L'immobile è di piena proprietà dei due esecutati per la quota di un mezzo (1/2) ciascuno in forza di scrittura privata con sottoscrizioni autenticate il 07/02/2004, con atto stipulato il 07/02/2004 a firma del Notaio Giampiero Petteruti ai nn. 87959 / 16662 di repertorio, trascritto il 18/02/2004 a Lucca ai nn. 1676 part. - 2847 gen.

Il titolo è riferito solamente al fabbricato rurale mappale 3061 e terreni mappali 3062, 3063, 3064, 3065, 3066, 7577 e 7578, sezione A (o "foglio 1" meccanizzato) del catasto di Castelnuovo di Garfagnana.

I mappali 7578 (ex 3060) e 7577 (ex 3059) sono derivati dal frazionamento n. 177579 del 16.01.2004. Le attuali unità immobiliari urbane 7960 sub.1 e 7960 sub. 2, sezione A, foglio 13, derivano dal fabbricato rurale 3061 ampliato sulle confinanti particelle 7954 (ex 3062), 7955 (ex 3062), 7957 (ex 3064) e 7959 (ex7578).

Si precisa che la esecutata è identificata correttamente nel titolo, mentre è identificata in maniera non corretta nella nota di trascrizione.

**Precedenti proprietari**

La sig.ra ZZ, nata in Castelnuovo di Garfagnana (Lucca) il 12.04.1922 per la quota di proprietà per 1/1, in forza di dichiarazione di successione della madre registrata il 19/12/1997 a Castelnuovo di Garfagnana ai nn. 68, vol. 224.

Il titolo è riferito solamente al fabbricato rurale mappale 3061 e terreni mappali 3059, 3062, 3063, 3064, 3065, 3066, sezione A (o "foglio 1" meccanizzato) del catasto di Castelnuovo di Garfagnana.

I mappali 7578 (ex 3060) e 7577 (ex 3059) sono derivati dal frazionamento n. 177579 del 16.01.2004. Le attuali unità immobiliari urbane 7960 sub.1 e 7960 sub. 2, sezione A, foglio 13, derivano dal fabbricato rurale 3061 ampliato sulle confinanti particelle 7954 (ex 3062), 7955 (ex 3062), 7957 (ex 3064) e 7959 (ex7578).

**Situazione edilizia e urbanistica:**

In data 12/07/2004 gli esecutati presentarono al Comune di Castelnuovo di Garfagnana una richiesta di rilascio di concessione edilizia prot. 9314 - pratica n. 1102/2004 per la ristrutturazione con ampliamento dell'originario fabbricato e per la realizzazione di una strada di accesso.

Il progetto iniziale prevedeva la realizzazione di un ampliamento dell'originario fabbricato con una nuova struttura realizzata in muratura ordinaria con solaio di piano e copertura in latero cemento, nonché la costruzione di un porticato in legno sulla facciata "lato sud est" (in realtà, sud ovest). La parte di nuova edificazione comprendeva un piano seminterrato a uso accessorio con superficie di 37,50 metri quadrati oltre a "volumi tecnici" non utilizzabili e un piano terra a uso civile abitazione con superficie utile di 89,80 metri quadrati.

Secondo la relazione tecnica, la superficie utile abitabile finale era prevista in 109,70 metri quadrati, con superficie utile degli accessori prevista in 59,80 metri quadrati.

In realtà, secondo i dati forniti dal progettista, la superficie utile finale avrebbe dovuto essere pari a  $(28,30 + 89,80) = 118,10$  metri quadrati mentre la superficie degli accessori corrisponde a quanto indicato in relazione:  $(22,30 + 37,50) = 59,80$  metri quadrati.

Per la gestione delle acque reflue era prevista la messa in opera di una fossa tricamerale con successiva dispersione mediante subirrigazione.

Per quanto riguarda la strada di accesso, il progetto prevedeva la sistemazione della preesistente strada rurale per renderla praticabile dai mezzi di cantiere.

Il progetto strutturale fu acquisito dall'ufficio del Genio Civile (all'epoca, "ufficio regionale per la tutela del territorio") di Lucca in data 18.08.2004, n. 12031 - risposta prot. 104966 del 27.08.2004.

Dato il protrarsi dei lavori, in data 27.08.2007, con nota prot. 11270, il comune di Castelnuovo di Garfagnana rilasciò una proroga di un anno della concessione edilizia n. 1102/2004, con la precisazione che "i lavori dovranno essere quindi ultimati entro e non oltre il giorno 23.08.2008".

In data 30.09.2008 fu depositata con protocollo 12796 una DIA "per l'esecuzione dei lavori di ultimazione di fabbricato, inerenti opere edilizie da realizzare esternamente al fabbricato, realizzazione di accesso esterno per accedere alla soffitta e integrazione impianti tecnologici mediante installazione di impianto fotovoltaico".

In data 21.01.2010 fu depositata con il protocollo 779 la comunicazione di ultimazione lavori nella quale si precisava che i lavori sono ultimati in tutte le loro parti per quanto concerne l'interno del fabbricato.

In pari data 21.01.2010 fu depositata con il protocollo 780 l'attestazione di abitabilità e agibilità alla quale erano allegati l'accatastamento del fabbricato, la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico rilasciata in data 10.09.2009 dalla ditta Tognini Giuliano, la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico ("impianto di sola adduzione acqua potabile per bagni e cucina, sia calda che fredda") rilasciato dalla ditta Termoidraulica Bonaldi Luigi in data 15.06.2009, e la relazione a lavori ultimati depositata presso l'ufficio del Genio Civile di Lucca - lettera di trasmissione prot. 95455 / 87196 / 12031 in data 02.08.2005.

Lo stato attuale del fabbricato oggetto di stima presenta differenze sia rispetto agli elaborati grafici delle pratiche edilizie, sia rispetto alle planimetrie catastali depositate.

Le difformità riscontrate appaiono in parte non sanabili soprattutto per quanto riguarda l'utilizzo come "cantina" dei "volumi tecnici inaccessibili" con realizzazioni di superfici utili maggiori di quelle consentite dalle norme urbanistiche vigenti all'epoca di realizzazione del fabbricato.

#### **Pratiche Edilizie**

Concessione edilizia **N. 1102 / 2004**, intestata a XX e YY, per lavori di ristrutturazione e ampliamento di un fabbricato per civile abitazione in Castelnuovo di Garfagnana, località Al Ceppo - Cerretoli, presentata il 12/07/2004 con il n. 9314 di protocollo, rilasciata il 23/08/2004 con il n. 1102 - prot. 9314/2004 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**. Il titolo è riferito solamente alle attuali unità immobiliari 7960 sub. 1 e 7960 sub. 2, sezione A, foglio 13 del catasto di Castelnuovo di Garfagnana.

E' presente una richiesta di proroga per l'ultimazione dei lavori depositata in data 23/08/2007, prot. 11001, proroga concessa con scadenza al 23/08/2008. I lavori di ampliamento sono stati successivamente ultimati con DIA n. 2355/2008.

Dichiarazione Inizio Attività **N. 2355 / 2008**, intestata a XX e YY, per lavori di ultimazione di fabbricato, comprese la realizzazione di un accesso esterno alla soffitta e l'integrazione degli impianti tecnologici con messa in opera di impianto fotovoltaico, presentata il 30/09/2008 con il n. 12796 di protocollo, agibilità del 21/01/2010 con il n. 780 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a attuali unità immobiliari urbane 7960 sub. 1 e 7960 sub. 2, sezione A, foglio 13 del catasto di Castelnuovo di Garfagnana.

Comunicazione fine lavori depositata in data 21.01.2010, prot. 779 e attestazione di abitabilità e agibilità depositata in data 21.01.2010, prot. 780. Nella pratica sono presenti la dichiarazione di conformità

dell'impianto elettrico, la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico (solo adduzione di acqua calda e fredda ai bagni e alla cucina) e la relazione finale dei lavori depositata presso l'ufficio del Genio Civile di Lucca. Lo stato attuale del bene oggetto di stima presenta difformità rispetto agli atti autorizzativi meglio evidenziate nella descrizione generale delle pratiche edilizie.

L'area in questione ricade in zona "aap". La zona è sottoposta anche a vincolo idrogeologico ai sensi del Real Decreto 3267/1923 e vincolo paesaggistico ai sensi del D. Lgs. 42/2004, art. 142, lettera f).

In ordine a quanto riportato per pratiche edilizie e situazione urbanistica, si richiama pedissequamente il contenuto della consulenza estimativa giudiziaria del 25/01/23 agli atti del procedimento.

### **Giudizio di conformità**

Lo stato dei luoghi presenta numerose difformità in quanto alcune parti di fabbricato autorizzate come "volumi tecnici inaccessibili" sono in realtà utilizzati come cantine con apertura di porte interne e di una finestra.

E' inoltre presente una tettoia abusiva in legno e lamiera.

Sono presenti, inoltre, difformità rispetto alle dimensioni e ubicazione di alcuni muri interni, al di fuori della tolleranza di legge.

Alcune delle difformità presenti potranno essere regolarizzate mediante deposito di nuova planimetria catastale e nuovo elaborato planimetrico. Tali attività necessiteranno quindi di ulteriori esborsi e tempi di esecuzione.

Anche al riguardo si richiama pedissequamente la relazione estimativa giudiziaria del 25/01/23 agli atti del procedimento.

### **Iscrizioni pregiudizievoli**

1)ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 19/01/2007 a firma di Notaio Giampiero Petteruti ai nn. 98888 /19186 di repertorio, iscritta il 26/01/2007 a Lucca ai nn. 390 part. - 1967 gen., a favore di Cassa di Risparmio di Lucca Pisa Livorno s.p.a., contro XX e YY, derivante da atto notarile;

Importo ipoteca: Euro 140.000,00, importo capitale: Euro 70.000,00, durata ipoteca: 20 anni.

La formalità è riferita solamente a fabbricato rurale 3061 e terreni 7578 - 3062 - 3063 - 3064, sezione A (o "foglio 1" meccanizzato) del catasto terreni di Castelnuovo di Garfagnana.

Le attuali unità immobiliari urbane 7960 sub.1 e 7960 sub. 2, sezione A, foglio 13, derivano dal fabbricato rurale 3061 ampliato sulle confinanti particelle 7954 (ex 3062), 7955 (ex 3062), 7957 (ex 3064) e 7959 (ex7578);

**2)ipoteca volontaria** attiva, stipulata il 02/04/2008 a firma di Notaio Giampiero Petteruti ai nn. 100423 /20177 di repertorio, iscritta il 07/04/2008 a Lucca ai nn. 1230 part. - 5728 gen., a favore di Cassa di Risparmio di Luca Pisa Livorno s.p.a., contro XX e YY, derivante da atto notarile pubblico. Importo ipoteca: Euro 80.040,00; importo capitale: Euro 53.360,00; durata ipoteca: 20 anni.

La formalità è riferita solamente a fabbricato rurale 3061 e terreni 7578 - 3062 - 3063 - 3064, sezione A (o "foglio 1" meccanizzato) del catasto terreni di Castelnuovo di Garfagnana.

Le attuali unità immobiliari urbane 7960 sub.1 e 7960 sub. 2, sezione A, foglio 13, derivano dal

fabbricato rurale 3061 ampliato sulle confinanti particelle 7954 (ex 3062), 7955 (ex 3062), 7957 (ex 3064) e 7959 (ex7578).

**3)ipoteca volontaria** attiva, stipulata il 07/09/2009 a firma di Notaio Giampiero Petteruti ai nn. 102022 /21279 di repertorio, iscritta il 10/09/2009 a Lucca ai nn. 3152 part. - 15486 gen., a favore di Cassa di Risparmio di Luca Pisa Livorno s.p.a., contro XX e YY, derivante da atto notarile pubblico; Importo ipoteca: Euro 170.000,00; importo capitale: Euro 90.712,00; durata ipoteca: 20 anni.

La formalità è riferita solamente a fabbricati mappale 7960 sub. 1 e 7960 sub. 2, sezione A, foglio 13 del catasto di Castelnuovo di Garfagnana e terreni mappali 3063, 3065, 3066, 7577, 7953, 7956 e 7958 del catasto di Castelnuovo di Garfagnana.

### **Trascrizioni**

**1)trascrizione** di pignoramento del 01/11/2021 a firma di Ufficiali Giudiziari del Tribunale di Lucca ai nn. 3906 di repertorio, trascritta il 11/03/2022 a Lucca ai nn. 3010 part. - 4192 gen., a favore di Red Sea spv s.r.l., contro XX e YY, derivante da verbale pignoramento immobili del Tribunale di Lucca.

La formalità è riferita solamente a unità immobiliari urbane 7960 sub. 1 e 7960 sub. 2, sezione A, foglio 13 del catasto di Castelnuovo di Garfagnana.

### **Condizioni della vendita**

**a)** alla vendita può partecipare chiunque, tranne i debitori;

**b) Prezzo base** del lotto unico **Euro 14.470,00= (quattordicimilaquattrocentosettantaeuro/00)**. Nel caso di gara tra gli offerenti ex art.573 c.p.c. le offerte in aumento non potranno essere inferiori ad **Euro 500,00=(cinquecentoeuro/00)** rispetto all'offerta più alta.

**Offerta minima**, ex art. 571 c.p.c., **euro 10.852,00=(diecimilaottocenticinquantadueeuro/00)**.

**Deposito cauzionale** pari al 10% del prezzo offerto.

**c) Modalità di vendita**

La vendita sarà eseguita mediante procedura di vendita senza incanto in modalità sincrona mista. Tale forma di vendita prevede:

- che le offerte possano essere presentate sia in forma cartacea, sia telematicamente previo accesso sul portale del gestore della vendita telematica al sito [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it);
- che gli offerenti telematici, ovvero coloro che hanno presentato l'offerta con le modalità telematiche, partecipino alle operazioni di vendita mediante la connessione al sito [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it), mentre gli offerenti che hanno formulato offerta in forma cartacea, partecipino comparando innanzi al sottoscritto delegato nel luogo di vendita;
- che i rilanci possano essere effettuati nella medesima unità di tempo sia in via telematica sia comparando fisicamente innanzi al delegato.

Le offerte di acquisto dovranno essere presentate personalmente o a mezzo mandatario munito di procura speciale anche ai sensi dell'art. 579 c.p.c. I procuratori legali, sempre ex art. 579 c.p.c., potranno fare offerte per persone da nominare e, in tale ipotesi, in caso di aggiudicazione, si applicherà l'art. 583 c.p.c.

**d) Modalità di presentazione delle offerte cartacee**

Le offerte di acquisto di cui all'art. 571 C.P.C. dovranno essere presentate in busta chiusa sulla quale dovrà essere indicato soltanto il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente), il nome del professionista delegato e la data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte.

Le offerte di acquisto dovranno essere presentate presso lo studio del delegato in 55100 Lucca, Via Pisana, 69, **entro e non oltre le ore 12,00 del giorno 09 Dicembre 2024**. Le offerte, se pervenute oltre il termine sopra stabilito, non saranno efficaci.

Dette offerte, corredate da marca da bollo da Euro 16,00 (o comunque secondo la tariffa vigente alla data del 09 Dicembre 2024) dovranno contenere:

- le generalità complete dell'offerente, suo codice fiscale, copia di suo valido documento d'identità (in caso di pluralità di persone offerenti, andranno inserite altrettante fotocopie), recapito telefonico e 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 essi sottoscritta. 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 inabilitato e/o sottoposto ad amministrazione di sostegno, l'offerta dovrà essere

sottoscritta da chi ne esercita la potestà, la tutela o la curatela o l'amministrazione, 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, dovranno essere indicati i dati della società rappresentata, nonché la prova della legittimazione dell'offerente ad agire in nome e per conto della società medesima, allegando all'offerta una certificazione camerale autentica aggiornata;

- 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;

- la dichiarazione di residenza o l'elezione del domicilio nel Comune di Lucca, in mancanza delle quali le eventuali comunicazioni saranno effettuate presso la cancelleria del Tribunale di Lucca;

- l'indicazione del prezzo offerto per l'acquisto del bene, che, ai sensi dell'art. 571, 2 comma c.p.c., non potrà essere inferiore al 75% di quello stabilito come prezzo base nel presente avviso di vendita, a pena di inefficacia dell'offerta; qualora il prezzo offerto sia inferiore al prezzo base determinato nel presente avviso, resta facoltà del delegato, ai sensi dell'art. 572, 3 comma c.p.c., procedere o meno alla vendita; L'indicazione del tempo e del modo di pagamento ed ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;

- assegno circolare non trasferibile intestato alla Castagneto Banca 1910-Filiale di Lucca, per un importo non inferiore al 10% della somma offerta, a titolo di cauzione.

Al riguardo il sottoscritto delegato avverte che detta cauzione sarà trattenuta e acquisita alla procedura in caso di mancato versamento del saldo prezzo nei termini e con le modalità previste. In caso di mancata allegazione della predetta cauzione all'offerta ovvero in caso di versamento della cauzione in misura inferiore a quella minima o con modalità difformi da quelle descritte l'offerta sarà considerata inefficace;

- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della consulenza estimativa giudiziaria del 25/01/2023 agli atti di questa procedura, visionabile sui siti internet: [www.ivglucca.it](http://www.ivglucca.it) , [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) , [www.portaleaste.com](http://www.portaleaste.com), [www.asteimmobile.it](http://www.asteimmobile.it), [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e [www.astagiudiziaria.com](http://www.astagiudiziaria.com), e quindi della dichiarazione di consapevolezza che la partecipazione all'asta implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nella relazione peritale e nei suoi allegati;



- l'indicazione, qualora l'offerente intenda avvalersene e ne possenga i requisiti, di regimi fiscali agevolati per la tassazione del decreto di trasferimento;

- la dichiarazione dell'offerente con cui comunica che il pagamento del prezzo verrà effettuato ricorrendo ad un finanziamento bancario;

- il nome del sottoscritto quale delegato ai sensi dell'art.591 bis c.p.c. e la data fissata per l'esame delle offerte;

- l'istanza, contenente l'offerta, deve essere sottoscritta da tutti i soggetti a favore dei quali l'immobile deve essere intestato, con la precisazione della misura delle quote dei diritti che ciascuno intende acquistare.

A coloro che, al termine della gara, non risultassero aggiudicatari saranno restituiti gli assegni circolari consegnati a titolo di cauzione. L'offerta di 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 un unico offerente, salvo quanto disposto dall'art. 572, 2 comma c.p.c., ovvero in caso di offerta pari o superiore al prezzo base.

#### **e) Modalità di presentazione delle offerte telematiche**

E' possibile partecipare alla vendita in modalità telematica. In questo 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 09 Dicembre 2024**. Le offerte presentate successivamente a detto termine non saranno valide. Le offerte dovranno contenere:

- 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 un notaio e può essere allegata anche in copia per immagine;

- 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 e il termine per il relativo pagamento;
  - la richiesta, qualora se ne posseggano i requisiti per accedere ai regimi fiscali agevolati per la tassazione del decreto di trasferimento;
  - il nome del sottoscritto quale delegato ai sensi dell'art. 591 bis cpc;
  - la dichiarazione dell'offerente con cui comunica che il pagamento del prezzo verrà effettuato ricorrendo ad un finanziamento bancario;
  - l'importo versato a titolo di cauzione pari almeno al 10% del prezzo offerto, da eseguirsi tramite bonifico bancario da accreditare sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva, avente il seguente codice IBAN: IT 70 S 08461 13700 00001 0997501 – Castagneto Banca 1910-Filiale Lucca, con causale: “Versamento di cauzione per offerta di acquisto lotto unico”;
  - 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;
  - l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni. 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 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 certificato del Ministero di Giustizia.
- L'offerta dovrà contenere la prova del versamento della cauzione con bonifico avente valuta non successiva all'ultimo giorno utile per la presentazione delle offerte. Unitamente alla cauzione deve essere versato, altresì, l'importo di Euro 16,00 a titolo di imposta di bollo virtuale (o altra somma secondo la tariffa vigente alla data del 09 Dicembre 2024). A coloro che al termine della gara non risultassero aggiudicatari saranno restituiti gli importi bonificati al netto di eventuali oneri bancari. L'offerta di 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.

Per ricevere assistenza l'offerente può contattare il call center al numero: 848780013.

**f) Modalità 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 effettuati presso gli uffici dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Lucca (I.V.G.), siti in Lucca, Viale San Concordio, n. 996/B, **il giorno 10 Dicembre 2024 alle ore 16,00**. Coloro che hanno formulato l'offerta cartacea compariranno innanzi al delegato nello stesso luogo fisico in cui si svolge la vendita. L'offerente è tenuto a presentarsi personalmente nel luogo di 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 telematica. 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 sarà comunque aggiudicato. Le buste presentate telematicamente saranno aperte dal delegato attraverso il portale, rendendole così note agli offerenti presenti dinanzi al delegato.

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 delegato riterrà che vi possa essere seria possibilità di un migliore prezzo con una nuova vendita e non sia stata presentata istanza di assegnazione ex art. 588 C.P.C.

In caso di più offerte valide, si procederà con la gara che si svolgerà con la modalità sincrona mista partendo dall'offerta più alta e, in tal caso, l'aumento minimo è fissato in calce ad ogni singolo lotto.

I rilanci effettuati dai partecipanti presenti dinanzi 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 telematica saranno 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.

Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, potrà essere disposta la vendita a favore del soggetto che ha presentato l'offerta con un 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.

**g) Effetti della partecipazione alla vendita**

Con la presentazione della domanda di partecipazione alla vendita, l'offerente viene ritenuto edotto dei contenuti della relazione dell'esperto, esistente agli atti della procedura e liberamente consultabile

**h) Effetti della vendita**

L'aggiudicatario del bene dovrà provvedere al pagamento del saldo prezzo, detratta la cauzione già versata, entro il termine di giorni centoventi (120 giorni) decorrenti dall'avvenuta aggiudicazione. L'adempimento dovrà effettuarsi mediante bonifico da accreditare sul conto corrente intestato alla procedura aperto presso la Castagneto Banca 1910 – Filiale di Lucca, avete il seguente codice iban IT 70 S 08461 13700 00001 0997501, trasmettendo poi al delegato copia della contabile dell'avvenuto bonifico. In caso di mancato versamento del saldo prezzo nei termini stabiliti, si procederà ai sensi dell'art. 587 c.p.c. Ai sensi dell'art. 41, 4 comma del D. Lgs. N. 385 del 1/9/1993, qualora sia stato azionato nella procedura esecutiva un credito derivante da finanziamento fondiario e ove ne sussistano i presupposti, l'aggiudicatario, previa autorizzazione del delegato, dovrà provvedere a versare il saldo prezzo direttamente in favore della banca che ha erogato tale finanziamento fondiario.

Nello stesso termine di 120 giorni fissato per il versamento del saldo prezzo, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, dovrà fornire al professionista delegato le informazioni prescritte dall'art. 22 del decreto legislativo 21/11/2007 n. 231.

Prima della emissione del decreto di trasferimento, l'aggiudicatario dovrà provvedere a versare sul conto corrente della procedura l'importo pari all'imposta di registro dell'emanando decreto. Detto importo sarà comunicato dal sottoscritto delegato dopo la *pretassazione* effettuata dall'Agenzia delle Entrate. Sempre prima della emissione del decreto di trasferimento, l'aggiudicatario dovrà provvedere anche al pagamento di tutte le imposte e/o, spese di trascrizione, e/o diritti di cancelleria e/o marche e/o quant'altro necessario per la trascrizione del decreto di

trasferimento e relative volture catastali, per la comunicazione dello stesso alle Pubbliche Amministrazioni, ove esse siano a suo carico, nonché del 50% del compenso del delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà, oltre le relative spese generali, in applicazione dell'art. 2, comma 7 del D.M. 15/10/2015 n. 227, mediante versamento della somma complessivamente dovuta sul sopraddetto conto corrente intestato alla procedura esecutiva aperto presso la Castagneto Banca 1910-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 artt. 40, 6 comma, della Legge 47/85 e 46 5 comma 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 quello precedente la vendita), per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e non presenti nella perizia di stima, non potranno dare luogo ad alcun 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 rimessione in pristino dei beni.

L'espletamento delle formalità di cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie e di qualsiasi altra trascrizione o trascrizione conseguente 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 giudiziario.

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.

Le descrizioni dell'immobile in vendita sono effettuate sulla base della relazione tecnica di ufficio del 25/01/23 redatta dal Dr. Luigi Casanovi, e dei suoi allegati. La partecipazione degli offerenti implica la

**Avv. ALBERTO BELLI**  
VIA PISANA, 69 - 55100 LUCCA  
TEL. 0583.581090 - FAX 0583.584137  
mail: [avvocato.belli@virgilio.it](mailto:avvocato.belli@virgilio.it)  
pec: [albertobelli@oua.legalmail.it](mailto:albertobelli@oua.legalmail.it)

conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nella predetta relazione e nei suoi allegati.

Si informa che il G.E. ha nominato, quale custode giudiziario del bene pignorato e oggetto della presente esecuzione, l'I.V.G. di Lucca (telefono 0583. 418555). I soggetti interessati a visitare il bene 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 seguenti siti: [www.ivglucca.it](http://www.ivglucca.it), [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), [www.portaleaste.com](http://www.portaleaste.com), [www.asteimmobile.it](http://www.asteimmobile.it), [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e [www.astagiudiziaria.com](http://www.astagiudiziaria.com), e <https://pvp.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. n. 304/2021), o richieste via mail all'indirizzo [avvocato.belli@virgilio.it](mailto:avvocato.belli@virgilio.it), oppure nei quindici giorni che precedono la vendita, presso lo studio del sottoscritto delegato, previo appuntamento da concordarsi telefonicamente al n. 0583/581090.

Lucca, 05 Settembre 2024.

Il professionista delegato

avv. Alberto Belli