

## TRIBUNALE DI LUCCA

### Ufficio esecuzioni immobiliari

L'Avv. FILIPPO A. RICCI, delegato ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. dal Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Antonia Libera Oliva con ordinanza del 13 luglio 2023 nella esecuzione immobiliare n. **46/21**

### AVVISA

che il giorno **5 novembre 2024 alle ore 12** presso la sede dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Lucca (IVG), in Lucca, Viale San Concordio n. 996/B, si procederà alla **VENDITA SENZA INCANTO con gara sincrona mista** dei seguenti beni immobili e meglio descritti nella consulenza tecnico estimativa in atti, alle condizioni e con le modalità che seguono; nonché nella situazione di fatto e di diritto in cui gli immobili stessi si trovano, anche in relazione alla Legge n. 47/1985 e sue successive modifiche:

### LOTTO UNICO

#### ***Descrizione del bene:***

Diritti della **nuda proprietà** dell'intero sopra fabbricato in Comune di Capannori, frazione Marlia, Via Carlo Del Prete n. 51, della superficie commerciale di 155,50 mq. Il fabbricato unifamiliare è disposto ad un solo piano fuori terra ed è composto da ingresso, ufficio, cucina, soggiorno, tre camere disimpegno e bagno, oltre due ripostigli con accesso dall'esterno e resede esclusiva.

L'unità immobiliare è posta al piano terra, ha un'altezza interna di mt. 2,97.

Si precisa che la proprietà è **gravata dal diritto di abitazione**, sua vita natural durante, (diritto di abitazione che non sarà oggetto di trasferimento in sede esecutiva) in favore di soggetto terzo, nato nel 1960.

L'intero edificio sviluppa 1 piani, immobile costruito nel 1965.

#### ***Confini:***

Confina con canaletta demaniale denominata "Fossa nuova" a nord, particella 53 ad ovest, particella 1297 a sud, salvo se altri o meglio di fatto.

#### ***Referenze catastali:***

Quanto in oggetto è censito nel Catasto Fabbricati del **Comune di Capannori** nel **foglio 32 particella 52 non subalternato**, categoria A/3, classe 5, consistenza 6,5 mq, rendita 597,54 Euro, indirizzo catastale: via Carlo Del Prete,

piano: T, derivante da variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

***Provenienza:***

Il bene è pervenuto all'esecutato, per i diritti della nuda proprietà (come sopra gravata dal diritto di abitazione suddetto oggetto di legato testamentario) per successione testamentaria, come da testamento pubblicato con verbale a rogito dr. Giampiero Piva, del 7 aprile 2014, rep. n. 63408, registrato a Lucca il 9 aprile 2014 al n. 2648 serie 1t, trascritto a Lucca il 14 aprile 2014 a Lucca al n. 3469 part.; e successiva denuncia di successione n. 68221, vol. 88888, registrata a Lucca il 14 febbraio 2023 – certificato di denunciata successione trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Lucca il 12 aprile 2023 al n. 4649 reg. part.)

***Situazione urbanistica:***

Sul bene risultano i seguenti provvedimenti:

--- Autorizzazione Edilizia N. 737/64, per lavori di Costruzione di fabbricato per civile abitazione, presentata il 02/12/1964 con il n. 19165 di protocollo, rilasciata il 20/12/1964, agibilità del 27/09/1965;

--- Domanda di condono Edilizio N. 6202, per lavori di Opere realizzate in difformità alla licenza edilizia originaria e opere realizzate in assenza di titolo edilizio. Pratica che l'esperto precisa come: «non ancora rilasciata, in corso di definizione, carente di documentazione, DA INTEGRARE.»

**CONFORMITÀ EDILIZIA:**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Risulta presentata domanda di Condono Edilizio, nella quale al suo interno risultano presenti solo i modelli di condono e le ricevute di pagamento dell'oblazione, oltre alla richiesta di integrazione del 18/12/1996. Detta integrazione, alla data di redazione dell'elaborato da parte dell'esperto, non risulta pervenuta al Comune di Capannori. L'esperto ha precisato che detto condono deve essere ancora integrato/ultimato, per avere il rilascio della concessione edilizia in sanatoria; pertanto lo stesso esperto ha manifestato la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto.

**CONFORMITÀ CATASTALE:**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Mancanza di ampliamento lato nord (immobile oggetto di condono), e diversa distribuzione spazi interni. L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile, con costi di regolarizzazione indicati nella relazione, cui si rinvia.

Per il resto, comprese altre difformità, si rinvia alla lettura della CTU.

***Situazione di possesso:***

Il bene risulta occupato dalla famiglia dell'esecutato.

***Certificazione Energetica:***

I suddetti beni non sono dotati di attestato di prestazione energetica.

In ogni caso alla vendita forzata non si applicano le disposizioni previste dall'art.6 del d.lgs.122/2005 in materia di attestazione di prestazione energetica; pertanto eventuali indicazioni sul punto contenute nella relazione di stima dell'esperto hanno valore puramente indicativo.

***Custode Giudiziario:*** Istituto Vendite Giudiziarie di Lucca (IVG – SOFIR) tel. 0583 418555.

Il custode va contattato per effettuare la **visita dell'immobile** oggetto di vendita. La richiesta di visita va inoltrata attraverso il portale delle vendite pubbliche (<https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>).

\*

***ULTERIORI, IMPORTANTI PRECISAZIONI:***

Su quanto pignorato risulta la trascrizione di una domanda giudiziale per riduzione di disposizione testamentaria, trascritta a Lucca il 16 marzo 2015 al n. 2436 part., di cui **non** sarà ordinata la cancellazione dal Giudice dell'Esecuzione. I beni in oggetto saranno pertanto venduti con la trascrizione suindicata, che resterà presente anche successivamente alla vendita in sede esecutiva, con tutti gli effetti conseguenti.

E' bene precisare che si tratta di una domanda trascritta prima della trascrizione del pignoramento. Da informazioni assunte presso il Tribunale di Lucca, detto procedimento dovrebbe essersi concluso con provvedimento di estinzione.

Si invitano pertanto gli interessati a valutare la circostanza.

Per maggiori informazioni in ordine a quanto sopra è possibile rivolgersi al professionista delegato.

\*

**Quanto in oggetto sarà posto in vendita al prezzo base di Euro 68.134** con offerte in aumento, per il caso di gara fra gli offerenti ai sensi dell'art. 573 c.p.c., non inferiori **a Euro 2.000.**

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo; di conseguenza 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 e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosene già tenuto conto nella valutazione dei beni.

\*\*\*

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 del giorno 4 novembre 2024.**

**Modalità di presentazione delle offerte:**

**(a) in caso di offerte d'acquisto cartacee.**

Gli offerenti, per essere ammessi alla vendita senza incanto, dovranno presentare presso lo studio del delegato in Lucca, Viale Carducci n. 385, offerta di acquisto entro il suindicato termine. L'offerta, **irrevocabile** ai sensi dell'art. 571, IV, c.p.c., dovrà contenere l'indicazione del bene, del prezzo offerto, del tempo e del modo di pagamento e ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta, nonché le generalità complete dell'offerente (cognome, nome, luogo e data di nascita, domicilio, codice fiscale, recapito telefonico, copia di valido documento d'identità, l'indicazione del proprio stato civile e, in caso di regime di comunione dei beni, anche le generalità del coniuge; qualora gli offerenti fossero persone giuridiche, oltre all'indicazione delle generalità del legale rappresentante, corredata da copia del documento di identità di questi, dovranno indicarsi i dati della società rappresentata, nonché fornirsi prova della legittimazione ad agire in nome e per conto della società medesima, allegando

all'offerta anche una certificazione camerale autentica aggiornata, ritirata presso la Camera di Commercio).

L'offerta, in busta chiusa, dovrà essere formulata in carta resa legale (con marca da bollo da € 16), contenente altresì un assegno circolare non trasferibile intestato alla CASTAGNETO BANCA 1910 – FILIALE DI LUCCA per un importo non inferiore al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione. L'offerente dovrà dichiarare la residenza o eleggere il domicilio nel comune nel quale ha sede il Tribunale, in mancanza le comunicazioni gli saranno fatte presso la cancelleria.

Le offerte non saranno efficaci se pervenute oltre il termine stabilito, se inferiori di oltre un quarto al prezzo stabilito dall'avviso di vendita o se l'offerente non presti cauzione con le modalità stabilite nell'ordinanza di vendita, in misura non inferiore al decimo del prezzo da lui proposto.

**(b) in caso di offerte d'acquisto con modalità telematica.**

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

L'offerta per la vendita telematica dovrà contenere:

- (1) dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;
- (2) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- (3) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- (4) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- (5) la descrizione del bene;
- (6) l'indicazione del referente della procedura;
- (7) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- (8) 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);
- (9) il termine per il relativo pagamento;

- (10) l'importo versato a titolo di cauzione;
- (11) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- (12) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui al punto precedente;
- (13) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni;
- (14) l'eventuale recapito telefonico ove ricevere le comunicazioni;
- (15) ogni altro documento o elemento utile per la partecipazione all'asta.

L'offerta dovrà essere inviata, unitamente ai documenti allegati, all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia 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 prima di essere criptata.

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

L'offerta 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 per un importo non inferiore al 10% del prezzo offerto, va eseguito con bonifico bancario con accredito sul conto di questa procedura esecutiva immobiliare (IBAN: IT92No846113700000010999267; c/c intestato: ESECUZIONE IMMOBILIARE 46/2021) con causale "**cauzione per offerta di acquisto**" e con **l'indicazione del numero del lotto cui si riferisce l'offerta**. Il bonifico bancario dovrà avere una data di **valuta non successiva al giorno precedente l'asta**.

La ricevuta, completa del numero di identificazione del versamento stesso, va allegata alla busta telematica contenente l'offerta.

Il bonifico dovrà essere effettuato in tempo utile, tenendo conto dei tempi tecnici bancari. Il mancato accredito del bonifico entro il termine sopra indicato determina l'invalidità dell'offerta.

Si rammenta che unitamente alla cauzione va versato l'importo di € 16,00 per la marca da bollo virtuale, il tutto con le modalità indicate nel portale telematico. A coloro che, all'esito della gara, non risulteranno aggiudicatari, i bonifici saranno restituiti al netto degli oneri bancari e dell'importo corrispondente al bollo.

\*\*\*

### **Modalità di svolgimento della gara:**

Il Professionista delegato effettuerà, ai sensi degli artt. 572 e 573 c.p.c., l'esame delle offerte e l'eventuale gara tra gli offerenti il giorno **5 novembre 2024 alle ore 12** presso la sede dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Lucca (IVG), in Lucca, Viale San Concordio n. 996/B.

Coloro che hanno formulato l'offerta con modalità cartacea parteciperanno comparando innanzi al Professionista delegato. Le buste saranno aperte dal professionista delegato ed inserite nel portale, così rendendole visibili a coloro che partecipano alla vendita con modalità telematiche.

Chi ha formulato l'offerta con modalità telematiche parteciperà alle operazioni di vendita con modalità telematiche, collegandosi al portale [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it). Almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita il gestore della vendita telematica invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta un invito a connettersi al proprio portale con l'indicazione delle credenziali per l'accesso.

Le buste presentate con modalità telematica saranno aperte attraverso il portale e rese note agli offerenti presenti dinnanzi al delegato.

In caso di pluralità di offerte valide, al termine del loro esame avrà inizio la gara, che si svolgerà con modalità sincrona mista, partendo dall'offerta più alta con offerte in aumento come sopra indicate.

I rilanci effettuati dai partecipanti presenti innanzi al delegato saranno riportati nel portale a cura del professionista e resi visibili a coloro che partecipano alle operazioni di vendita con modalità telematiche.

I rilanci effettuati dai partecipanti connessi al portale saranno resi visibili tramite il portale ai partecipanti presenti innanzi al delegato.

La gara telematica sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo (**1 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.

In riferimento al disposto di cui all'art. 574 c.p.c., il Professionista delegato, se farà luogo alla vendita, disporrà il modo del versamento del prezzo e degli oneri tributari connessi e conseguenti al trasferimento, da eseguirsi nel termine di giorni 120 (centoventi) dall'aggiudicazione.

L'aggiudicatario dovrà versare il prezzo, e gli oneri tributari connessi e conseguenti al trasferimento, entro il termine di **120 GIORNI DALL'AGGIUDICAZIONE**, detratta la cauzione già versata, sul conto corrente intestato alla procedura aperto presso la CASTAGNETO BANCA 1910 – Filiale di Lucca. In caso di mancato versamento del prezzo e degli oneri tributari connessi e conseguenti al trasferimento, nei termini stabiliti, si procederà ai sensi dell'art. 587 c.p.c.

L'acquirente/aggiudicatario, in luogo del versamento del prezzo di aggiudicazione, potrà ricorrere ad un contratto di finanziamento o di mutuo che preveda il versamento diretto delle somme da erogare alla procedura, se lo avrà indicato nell'offerta di acquisto. Anche in questo caso il pagamento dovrà avvenire entro i predetti termini.

Prima dell'emissione del decreto di trasferimento, l'aggiudicatario:

a) dovrà depositare presso il domicilio dell'avvocato delegato due assegni circolari, uno pari alle imposte cui sarà assoggettato il decreto di trasferimento secondo la normativa vigente, l'altro dell'importo necessario per le spese di trascrizione e voltura catastale, nonché i diritti di cancelleria e i bolli per il decreto di trasferimento e la copia autentica per la trascrizione;

b) come previsto dal Decreto del Ministero della Giustizia n. 227 del 15 ottobre 2015, l'aggiudicatario dovrà inoltre contestualmente saldare la metà del compenso del professionista delegato, relativo alla fase di trasferimento della proprietà, maggiorato del 10% per spese generali, spese vive, IVA e oneri previdenziali. Si precisa che, ove in sede di definitiva liquidazione dei compensi

del delegato, il Giudice riconoscesse al delegato una maggiorazione, l'aggiudicatario provvederà a versare a saldo la differenza.

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. avverranno invece a cura e spese della procedura.

L'acquirente/aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5° del D.P.R. 6.6.2001 n. 380 e di cui all'art. 40, comma 6° della Legge 28.2.1985 n. 47.

La partecipazione alla vendita implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nell'ordinanza di vendita, nella relazione peritale e nei suoi allegati. La partecipazione, poi, non esonera gli offerenti dal compiere visure ipotecarie e catastali dei beni posti in vendita.

Qualora sia stato azionato nella procedura esecutiva un credito derivante da mutuo fondiario, potrà essere autorizzato il versamento diretto del saldo prezzo nella fattispecie di cui all'art. 41, IV D.Lgs 385/93 da parte dell'assegnatario o aggiudicatario che non intenda avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento prevista dal V comma della norma citata, previa precisazione del credito da parte dell'avente diritto; mentre la cauzione resterà depositata sul conto della procedura per eventuali spese.

Copia completa della perizia, del presente avviso e dell'ordinanza di vendita sono consultabili sul sito **[www.ivglucca.com](http://www.ivglucca.com)**, **[www.astalegale.net](http://www.astalegale.net)**, **[www.portaleaste.com](http://www.portaleaste.com)**, **[www.asteimmobili.it](http://www.asteimmobili.it)**, **[www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it)**, **[www.astagiudiziaria.com](http://www.astagiudiziaria.com)** e **[portalevenditepubbliche.giustizia.it](http://portalevenditepubbliche.giustizia.it)**. Per ulteriori informazioni, oltre che per consentire la visione degli atti relativi all'esecuzione di specie (perizia, avviso, ordinanza di vendita, etc.), gli interessati potranno rivolgersi allo studio del delegato alla vendita, in Lucca, Viale Carducci 385 (tel. 0583 418068) che rimarrà aperto, previo appuntamento, nelle due settimane antecedenti la vendita.

Lucca, addì 29 agosto 2024.

l'Avvocato Delegato  
Avv. Filippo A. RICCI