

## **TRIBUNALE DI LUCCA**

### **Ufficio Esecuzioni Immobiliari**

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

La sottoscritta Avv. Maria Pugliese, Professionista Delegato alla vendita ex art.591 bis c.p.c. con ordinanza del Giudice delle Esecuzioni Immobiliari di Lucca Dott.ssa Antonia Libera Oliva del 19 settembre 2023, nella procedura esecutiva immobiliare n. R.G.E. 111/2022,

#### **AVVISA**

che il giorno **29 novembre 2024 alle ore 10.00** presso gli uffici dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Lucca (I.V.G.) sito in Lucca, Viale San Concordio n. 996/B, si procederà alla VENDITA SENZA INCANTO CON GARA SINCRONA MISTA ai sensi degli artt. 570 e segg. c.p.c. dei beni immobili di seguito descritti, alle condizioni e modalità che seguono nonché nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano e risultano in base alla perizia del CTU nominato dal Tribunale anche in relazione alla Legge n. 47/1985 e sue modifiche (anche in riferimento alla situazione degli eventuali impianti tecnologici) che si riporta di seguito in estratto e fermo restando il disposto dell'art. 2922 c.c..

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 IVG di Lucca in 55100 Lucca Viale San Concordio n.996/B (tel. 0583-418555 – Fax 0583-418557). 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.

#### **DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

##### **LOTTO UNICO**

Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 su appartamento di civile abitazione sito in Barga (LU), frazione Ponte all'Ania, località La Quercia, della superficie commerciale di circa 95,10 mq.

Trattasi di unità immobiliare facente parte di un fabbricato elevato su più piani fuori terra e costruito in epoca remota avente struttura portante in parte in pietra tipica del luogo intonacata e copertura in cotto. Le gronde sono in legno dotate di canali di gronda e discendenti in rame.

L'accesso all'immobile si ha attraverso la resede a comune ad altre unità che compongono il fabbricato, resede questa distinta catastalmente al Catasto Fabbricati, Comune di Barga, sul foglio 51 mappale 249 sub. 34 e sub. 41, raggiungibile attraverso il mappale 294 e 1248. Quest'ultimo lotto, mappale 1248, si diparte dalla Via Nazionale, SR445.

L'ingresso all'appartamento avviene dall'atrio posto al piano terra, foglio 51, mappale 249 sub.18, Catasto Fabbricati, Comune di Barga, bene comune tra le unità distinte catastalmente al Catasto Fabbricati, Comune di Barga, foglio 51 mappale 249 sub.30 e sub.43. Internamente l'unità di che trattasi, si suddivide in sala, ripostiglio, n.2 camere, disimpegno, bagno e cucina ed è corredata da ripostiglio esterno accessibile dalla resede, Catasto Fabbricati, foglio 51, mappale 249 sub.34, quest'ultima a comune con altre unità immobiliari.

#### **IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

L'immobile è censito al catasto fabbricati del Comune di Barga, foglio 51 particella 249 sub. 43, categoria A/3, classe 7, consistenza 5,5 vani, Rendita 440,28 Euro, indirizzo catastale: località La Quercia, piano: T, intestato all'esecutata.

Derivante da: Frazionamento e Fusione del 16/11/2004, Pratica LU0177762, in atti dal 16/11/2004, Frazionamento e Fusione (n.12541.1/2004); Variazione del Classamento del 16/11/2005, Pratica n.LU0182701 in atti dal 16/11/2005 Variazione di classamento (n.24522.1/2005).

Quota di comproprietà sulle parti a comune distinte catastalmente:

Catasto Fabbricati, Comune Barga foglio 51 mappale 249 sub.34, BCNC.

Catasto Fabbricati, Comune Barga foglio 51 mappale 249 sub.41, BCNC.

#### **CONFINI**

Il fabbricato confina nel complesso con SR445, mappale 250, mappale 252, mappale 1248, mappale 194, mappale 526, foglio 51, Comune di Barga, Catasto Terreni, salvo se altri.

#### **STATO DI POSSESSO**

L'immobile risulta libero da persone.

#### **PROVENIENZA**

Bene pervenuto all'esecutata per la quota di 1/1, in forza di Atto di Compravendita stipulato in data 03/12/2004 ai rogiti del Notaio Giampiero Petteruti repertorio n. 92128, raccolta n. 17359, registrato il 09/12/2004 a Castelnuovo Garfagnana al n.100038, trascritto il 11/12/2004 a Pisa, Reg. Gen. 24835, Reg. Part. 15122.

Il titolo è riferito a Catasto Fabbricati Comune di Barga, foglio 51, mappale 249 sub.43, mappale 249 sub.41, mappale 249 sub.18, mappale 249 sub.34.

Il CTU fa presente che in data 03/12/2004, repertorio 92128, ai rogiti del notaio Giampiero Petteruti è stata stipulata accettazione tacita all'eredità di xxxx trascritta a Pisa in data 24/10/2022, Reg. Gen. 21905 e Reg. Part. 15629 a favore di xxxx, xxxx, xxxx, per la quota di 1/3 ciascuno, titolo riferito a Catasto Fabbricati Comune di Barga, foglio 51, mappale 249 sub.43.

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

In base alle ricerche effettuate dal CTU presso il Comune di Barga è emerso che il fabbricato

risulta essere edificato prima del 1 settembre 1967 e successivamente è stato interessato dai titoli abilitativi sotto riportati.

Si fa presente che per l'immobile in esame il CTU non ha rintracciato nessun certificato di abitabilità e/o agibilità, pertanto il suo ottenimento, se necessario, resterà a cura e spese dell'aggiudicatario.

### **PRATICHE EDILIZIE**

**Autorizzazione Edilizia n.1911**, intestata a altri soggetti, per lavori di "revisione manto di copertura", presentata in data 18/07/1984.

### **SITUAZIONE URBANISTICA**

Ai sensi del Regolamento Urbanistico adottato in forza delibera del Consiglio Comunale n.71 del 05/11/2014, l'immobile ricade in zona Bo.

Norme tecniche di attuazione ed indici: Aree Residenziali sature, art.39.1.

### **CONFORMITA' EDILIZIA**

Precisando che il CTU non ha provveduto alla verifica plano-volumetrica dell'intero complesso edilizio e che pertanto non è da escludere che esistano difformità all' immobile non evidenziate nel proseguo, le quali potranno comunque essere indicate in sede di rilievo metrico dettagliato dell'intero compendio, lo stesso CTU, non rilevando alcuna documentazione inerente la costruzione del fabbricato e successive pratiche edilizie salvo l'autorizzazione n. 1911/'84 la quale non riporta alcuna rappresentazione grafica del bene, mette a confronto lo stato dei luoghi e la planimetria catastale presentata presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio del Territorio di Lucca prot.llo LU0177762 del 16/11/2004.

Si riscontrano le difformità di seguito riassunte a puro titolo indicativo e non esaustivo.

- diversa altezza interna;
- non rappresentazione dei vani finestra nel locale ripostiglio esterno all'abitazione e diversa altezza interna;
- diversa disposizione del locale cucina.

A giudizio del CTU, fatta salva ogni e più altra interpretazione degli uffici competenti, che pertanto sarà da intendersi prevalente, le difformità rilevate saranno regolarizzabili mediante la presentazione di un Procedimento in Sanatoria ai sensi della L.R. 65/2014 da richiedere presso l'Amministrazione del Comune di Barga per una corretta rappresentazione dello stato dei luoghi.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

#### *Costi di regolarizzazione urbanistica:*

I costi comprensivi di onorari tecnici per la richiesta del Procedimento in Sanatoria escluso spese di presentazione, sanzioni amministrative e/o penali, IVA e cassa nazionale geometri ammontano ad € 2.500,00. Ogni onere ed attività è posto a carico dell'aggiudicatario.

Tempi necessari per la regolarizzazione: 180 giorni.

Di tali costi sopra indicati è stato tenuto conto nell'indicazione del valore a base d'asta.

### **CONFORMITA' CATASTALE**

Da quanto il CTU ha potuto rilevare è riscontrabile che la planimetria catastale dell'immobile depositata agli atti dell'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Lucca - Territorio in data 16/11/2004, prot.lo n. LU0177762, non corrisponde allo stato dei luoghi per un'errata indicazione delle altezze e della diversa disposizione interna dei vani.

Le difformità sono regolarizzabili mediante la presentazione di una Denuncia di Variazione di Fabbricato Urbano da presentarsi presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Lucca - Territorio.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

*Costi di regolarizzazione:*

I costi necessari alla regolarizzazione comprensivi di onorari tecnici, escluso spese diritti Docfa, Iva e cassa nazionale geometri ammontano ad € 1.100,00. Ogni onere è posto a carico dell'aggiudicatario.

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 giorni.

Di tali i costi sopra indicati è stato tenuto conto nell'indicazione del valore a base d'asta.

### **CONFORMITA' URBANISTICA**

NESSUNA DIFFORMITÀ

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

NESSUNA DIFFORMITÀ

### **AVVERTENZE**

Valgono in genere tutti i vincoli di natura urbanistica/edilizia e ambientale/paesaggistica risultanti dagli strumenti vigenti sul territorio comunale e sovraordinati, fra i quali i vincoli tecnici, i vincoli inerenti i beni storici, i vincoli paesaggistici per legge e per decreto nonché i vincoli di natura ambientale, tutti come rappresentati nelle specifiche cartografie allegare agli strumenti urbanistici e territoriali approvati fra cui quelli disciplinati dall'Autorità di Bacino.

In base alla documentazione cartografica allegata al PIT della Regione Toscana approvato con Deliberazione Consiglio Regionale n. 37 del 27/03/2015 e successiva deliberazione n.21 è stato possibile rilevare che il fabbricato mappale 249 foglio 51, Comune di Barga, Catasto Terreni non risulta compreso in alcuno tipo di vincolo; non ricade inoltre nel Vincolo Idrogeologico.

In riferimento al Piano di Bacino, stralcio Assetto Idrogeologico (P.A.I.) Adottato dal Comitato Istituzionale nella seduta del 8 marzo 2013 approvato con D.P.C.M. 26/7/2013 e pubblicato in Gazzetta Ufficiale n. 34 del 11/02/2014 e successiva deliberazione n.15 del 18/11/2019 pubblicato in Gazzetta Ufficiale n.297 del 19/12/2019, il fabbricato ricade in:

Aree potenzialmente franose per caratteristiche litologiche (art. 13-14-15 delle Norme).

L'immobile non è dotato di attestato di prestazione energetica (A.P.E.) in quanto il fabbricato di che trattasi non è stato interessato da contratti di locazione o trasferimenti di proprietà dall'entrata in vigore della normativa; si precisa pertanto, per una corretta informazione per coloro che si aggiudicheranno l'immobile che dovrà essere predisposto adeguato attestato di prestazione energetica (A.P.E.) ai sensi del D.lgs 19 agosto 2005 e successive modifiche ed integrazioni.

L'immobile è privo di impianti tecnologici. Non è stato possibile verificare l'allaccio all'acquedotto ed alla fognatura comunale.

**Il prezzo base dell'immobile posto in vendita con il lotto Unico è di €. 29.280,45** (€. Ventinovemiladuecentottanta/45), in caso di gara tra gli offerenti ex art.573 c.p.c. le offerte in aumento non potranno essere inferiori ad €. 2.000,00 (€. duemila/00).

Offerta Minima ex art.571 II comma c.p.c.: €. 21.960,34 (€. Ventunomilanovecentosessanta/34).

#### **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 28 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 delle Trombe n.5 previo appuntamento telefonico (tel. 0583 467638 cell. 3336162624) entro e non oltre le ore 12,00 del giorno 28 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, cognome, nome, luogo, data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, copia di valido documento d'identità, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive

l'offerta). 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. 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. L'indicazione del tempo e del modo di pagamento del prezzo ed ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;

e) un assegno circolare non trasferibile intestato a CASTAGNETO BANCA 1910 - FILIALE DI LUCCA, a titolo di cauzione, per un importo non inferiore al 10% della somma offerta. L'offerta non sarà efficace se non corredata dalla cauzione;

f) il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari connessi e conseguenti al trasferimento che non potrà essere superiore al termine massimo di giorni 120 dalla data di aggiudicazione;

g) 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.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.ivglucca.com](http://www.ivglucca.com), [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), [www.astagiudiziaria.com](http://www.astagiudiziaria.com), <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>;

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

i) 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 28/11/2024. 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 1/4 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 ES. 111/2022 acceso presso la CASTAGNETO BANCA 1910 – FILIALE DI LUCCA, avente il seguente IBAN: IT69H0846113700000010999346, con causale “Versamento cauzione per offerta di acquisto lotto unico EI 111/2022”.

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 **29 novembre 2024 alle ore 10,00**. 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 2.000,00.

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

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

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.

L'aggiudicatario del bene dovrà provvedere al pagamento del prezzo, detratta la cauzione già versata, e degli oneri tributari connessi e conseguenti al trasferimento entro il termine perentorio di giorni 120 (centoventi) decorrenti dall'avvenuta aggiudicazione (o 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 CASTAGNETO BANCA 1910 - FILIALE DI LUCCA (IBAN: IT69H0846113700000010999346), esibendo prova dell'avvenuto versamento al sottoscritto Delegato.

Nello stesso termine previsto per il versamento del saldo prezzo (120 giorni), l'aggiudicatario dovrà provvedere a depositare, a mezzo bonifico bancario, da effettuare sul conto corrente intestato alla procedura, la somma pari all'imposta di registro ed all'importo necessario per le spese di trascrizione e voltura catastale, nonché per gli eventuali diritti di cancelleria ed i bolli dovuti sia per il decreto di trasferimento che per la copia autentica del medesimo decreto, ai fini della trascrizione. Sono altresì a carico dell'aggiudicatario la metà del compenso del delegato relativo alla fase di

trasferimento della proprietà del bene ex art.2 comma 7 D.M. n.227/2015, maggiorato del 10% per spese generali oltre accessori di legge.

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. 385/1993, 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.

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 perito Geometra Tiziana Bulgarelli datata 21/05/2023 e dei suoi allegati. La partecipazione degli offerenti implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nella predetta relazione e nei suoi allegati.

Si precisa ulteriormente che:

1. La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, anche in relazione alle leggi urbanistiche e edilizie ed in particolare al D.P.R. n.380/2001 ed alla Legge n.47/1985, con

tutte le eventuali pertinenze, accessori, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, e con le quote condominiali dovute per legge, il tutto come meglio descritto nella relazione di stima dell'esperto in atti alla quale si rimanda e che costituisce parte integrante e sostanziale del presente avviso.

2. E' onere dell'offerente assicurarsi dello stato di fatto e di diritto dell'immobile, anche prendendo diretta visione dello stesso prima della presentazione dell'offerta.
3. La 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. Alla vendita forzata non si applicano le disposizioni previste dall'art.6 del d.lgs.122/2005 in materia di attestazione di prestazione energetica per gli atti di trasferimento volontari e che, pertanto, eventuali indicazioni sul punto contenute nella relazione di stima dell'esperto hanno valore puramente indicativo.
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 ecc.) 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 l'IVG di Lucca in 55100 Lucca Viale San Concordio n.996/B (tel. 0583-418555 – Fax 0583-418557). 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.

Si informa altresì che maggiori informazioni, anche relative alle generalità del soggetto passivo della procedura esecutiva, possono essere fornite dal custode a chiunque vi abbia interesse.

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), [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.ivglucca.com](http://www.ivglucca.com), [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), [www.astagiudiziaria.com](http://www.astagiudiziaria.com), <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. 111/2022) oppure rivolgendosi, previo appuntamento

telefonico, al delegato Avv. Maria Pugliese con studio in Lucca, Via delle Trombe n.5, telefono 0583-467638 cell. 3336162624.

Lucca, li 12/09/2024

Il Professionista delegato

Avv. Maria Pugliese