

TRIBUNALE DI LUCCA  
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE DELEGATA A PROFESSIONISTA  
Nella PROCEDURA N. 118/2020 R.G.E..

Il Rag. Enrico Stefanelli, delegato ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del tribunale di Lucca Dott. Antonia Libera Oliva con ordinanza del 18/12/2021,

**AVVISA**

che **il giorno 05 dicembre 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**

dei beni immobili in appresso descritti, nelle condizioni di fatto e di diritto in cui gli stessi si trovano, anche in relazione alle leggi urbanistiche ed edilizie, in particolare alla Legge n. 47/1985, al D.M. n. 37/08 e loro successive modificazioni e integrazioni oltre a quanto disposto dall'art. 2922 c.c..

**Lotto n. 1**

*Descrizione del bene*

appartamento sito nel Comune di Capannori, frazione Verciano, via Pontestrada n. 35, per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED].

Civile abitazione posta al piano terra di un più ampio fabbricato elevato a due piani compreso il terrestre composto da 4 vani, ingresso/disimpegno, soggiorno/angolo cottura, camera matrimoniale e bagno. Il tutto corredato da resede esclusiva di circa 160 mq., in piccola parte pavimentata a cemento e la restante parte ad uso giardino.

Detto fabbricato ubicato in zona di pianura a ridosso dell'"Acquedotto del Nottolini" per cui, la zona sottoposta a vincolo a salvaguardia dell'esistente area di rilevanza paesaggistica di cui alla Legge ex 431/85 per la presenza di detta opera storica.

L'altezza interna dell'appartamento pari a ml di 2,73.

Il tutto censito all'Agenzia delle Entrate-Territorio di Lucca, Catasto Fabbricati del Comune di Capannori, nel foglio 84, particella 233 sub. 1, categoria A/3, classe 6<sup>^</sup>, consistenza 3,5 vani, rendita € 370,56, indirizzo catastale: Comune di Capannori, via Ponte strada, nc. 35, piano: terra, intestato a [REDACTED] nata a Lucca il 29.06.1973

L'unità immobiliare confina a nord con la particella 233 sub.2 e 5, a sud con la particella 641, ad est con la via di Pontestrada e ad ovest con la particella 233 sub. 2.

**Provenienza**

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di atto di permuta (dal 11.03.2003), stipulato dal Not. [REDACTED] di Lucca in data [REDACTED], repertorio n [REDACTED], ivi trascritto il [REDACTED] al n [REDACTED] del registro particolare.

## Conformità edilizia

### CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate in fase di sopralluogo, difformità interne relative alle opere di adeguamento, ovvero, nonostante sia stata eliminata correttamente la parete divisoria tra la camera e il ripostiglio come da soluzione di adeguamento, non stato demolito completamente il muro divisorio tra il soggiorno angolo cottura e il disimpegno. Sono state rilevate altresì incongruenze nelle quote interne dell'unità immobiliare rispetto a quelle indicate nel progetto allegato alla Attestazione di Conformità in Sanatoria, ma comunque rientranti nelle tolleranze previste dalla normativa vigente.

Per quanto riguarda la sistemazione esterna sono state realizzate alcune opere abusive quali:

- l'installazione ad est della resede, di un cancello carrabile in ferro, arretrato dalla via pubblica e conseguente realizzazione di una recinzione in pali e rete metallica che forma l'invito dell'accesso;
- posa in opera di un manufatto in legno appoggiato su di un massetto in calcestruzzo con soprastante pavimentazione, ad uso locale di sgombero;
- realizzazione di una tettoia in legno a copertura piana sorretta da pilastri anch'essi in struttura lignea ancorati al suolo su di un massetto in calcestruzzo, ad uso ricovero autoveicoli.

Le difformità sono regolarizzabili mediante:

- per quanto riguarda le difformità interne: presentazione di Attestazione di Conformità in Sanatoria o S.C.I.A. in Sanatoria;
- per l'installazione del cancello e recinzione: presentazione di Attestazione di Conformità in Sanatoria oltre alla domanda di Accertamento di Compatibilità Paesaggistica poiché trattasi di zona sottoposta a Vincolo Ambientale. Si precisa che, visto il vincolo paesaggistico menzionato, la Soprintendenza BAP PSAE per le Province di Lucca e Massa Carrara potrà chiedere di modificare il cancello attuale ed adeguarlo in modo identico agli altri accessi esistenti all'intero lotto di cui fa parte l'appartamento in oggetto;
- per il manufatto in legno: demolizione atteso che stato installato a distanza dai confini e dalla strada pubblica inferiore a quella consentita dalla normativa;
- per la tettoia: rimozione della copertura in legno per renderlo un pergolato, così come stabilito dalle Norme tecniche di Attuazione comunali, oltre alla presentazione della domanda di Accertamento di Compatibilità Paesaggistica poiché trattasi di zona sottoposta a Vincolo Ambientale.

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione:

- *difformità interne*: presentazione di Attestazione di Conformità in Sanatoria oltre al versamento della sanzione amministrativa: € 3.000,00

- *installazione del cancello e recinzione*: presentazione di Attestazione di Conformità in Sanatoria e domanda di Accertamento di Compatibilità Paesaggistica oltre al versamento della sanzione amministrativa ed ambientale (l'eventuale adeguamento del cancello non stato computato): € 4.000,00
- *manufatto in legno*: demolizione dello stesso e del sottostante massetto in cls. oltre al trasporto alla pubblica discarica dei materiali di risulta: € 2.000,00
- *tettoia*: asportazione parziale della copertura e successiva presentazione di Accertamento di Compatibilità Paesaggistica oltre al versamento della sanzione ambientale: € 2.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 6 mesi

In relazione alla possibile sanabilità delle difformità riscontrate sull' unità immobiliare suddetta, lo scrivente, fa presente l'impossibilità di fornire un quadro dettagliato poiché l'ammissione delle domande in sanatoria, relativi adempimenti, oneri, e sanzioni, viene rimandata all'esito dell'istruttoria, da parte dei pubblici uffici di competenza, della pratica de quo completa degli elaborati scritto-grafici di rito. Atteso ciò, nel rispetto del mandato ricevuto, quanto contenuto nella presente consulenza estimativa, da intendersi enunciato in termini orientativi e previsionali al fine di esporre un quadro di massima utile per le finalità peritali. Secondo la recente normativa in merito e, l'interpretazione attuale degli uffici dell'edilizia privata del Comune di Capannori, possibile ottenere il rilascio di una Sanatoria mediante la presentazione di un'Attestazione di Conformità in Sanatoria subordinata al rilascio dei Nulla-Osta presso gli uffici competenti. Si precisa che, essendo l'immobile inserito in zona sottoposta al Vincolo Paesaggistico, la Sanatoria suddetta resta condizionata all'ottenimento di approvazione a seguito di valutazioni paesaggistiche discrezionali i cui esiti non possono essere certi. Inoltre, si fa presente che, quanto segnalato potrà essere soggetto ad eventuali modifiche e/o variazioni della normativa vigente.

#### **Conformità catastale**

L'immobile risulta **conforme**.

#### **Conformità urbanistica**

NESSUNA DIFFORMITÀ

#### **Corrispondenza dati catastali/atto:**

NESSUNA DIFFORMITÀ

#### **ALTRE CONFORMITÀ :**

#### **Conformità tecnica impiantistica:**

Si precisa che non essendo state rintracciate le Dichiarazioni di Conformità alla Regola d'Arte, l'eventuale adeguamento alle vigenti norme oltre alle certificazioni ed attestazioni relative agli impianti tecnologici saranno a carico dell'aggiudicatario.

#### **Stato di possesso dell'immobile**

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da ██████████ in qualità di proprietario.

Si precisa che l'unità immobiliare risulta occupata oltre che dall'esecutata, dal coniuge ██████████ cointestatario del mutuo ipotecario.

**Prezzo base € 56.000,00 (cinquantaseimila/00).** 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)** sull'offerta più alta.

### **MODALITA' 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 nella tradizionale 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 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;
- che i rilanci possano essere effettuati nella medesima unità di tempo, sia in via telematica, sia comparando fisicamente innanzi al delegato.

Alla vendita può partecipare chiunque, tranne il debitore.

Le offerte d'acquisto dovranno essere presentate personalmente o a mezzo di procuratore legale – che dovrà essere necessariamente un avvocato in conformità a quanto deciso con la Sentenza emessa dalla Corte di Cassazione Civile, Sez. III in data 5 maggio 2016 n. 8951 - anche a norma dell'articolo 579, ultimo comma.

In caso di aggiudicazione per persona da nominare si applicherà l'art. 583 c.p.c.

### **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 Delegato in Lucca, Via Guidiccioni n. 188, piano II, entro e non oltre le **ore 12,00 del giorno 04 dicembre 2024.**

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

Dette offerte, corredate da marca da bollo da € 16,00, dovranno contenere:

- a) le generalità complete dell'offerente, codice fiscale, copia di valido documento d'identità (in caso di pluralità di persone offerenti, andranno inserite altrettante fotocopie), recapito telefonico. 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 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 al 75% di quello determinato 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 III comma c.p.c., procedere o meno con la vendita. L'indicazione del tempo e del modo di pagamento ed ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;
  - e) un assegno circolare non trasferibile intestato alla BPER, a titolo di cauzione, per un importo non inferiore al 10% della somma offerta. L'offerta non sarà efficace se non corredata dalla cauzione.
  - f) l'espressa dichiarazione di avere preso visione della perizia e del presente avviso di vendita, documenti visionabili anche sui siti internet [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), [www.portaleaste.com](http://www.portaleaste.com), [www.asteimmobili.it](http://www.asteimmobili.it), [www.astagiudiziaria.com](http://www.astagiudiziaria.com), [www.ivglucca.com](http://www.ivglucca.com), [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.Immobiliare.it](http://www.Immobiliare.it), [www.Idealista.it](http://www.Idealista.it), [www.Casa.it](http://www.Casa.it), [www.Subito.it](http://www.Subito.it) e [www.Bakeca.it](http://www.Bakeca.it), nonché sul portale delle vendite pubbliche <https://pvp.giustizia.it>;
  - g) l'indicazione, qualora l'offerente intenda avvalersene e ne posseda i requisiti, di regimi fiscali agevolati per la tassazione del decreto di trasferimento;
  - h) il nome del professionista delegato ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. e la data fissata per l'esame delle offerte.

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 04 dicembre 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) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento, salvo che si tratti di domanda di partecipazione all'incanto;
- f) l'importo versato a titolo di cauzione pari al 10% del prezzo offerto, da eseguirsi tramite bonifico bancario da accreditare sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva avente il seguente numero IBAN IT11E0538713702000048003367 con causale "Versamento cauzione per offerta di acquisto lotto n. ...";
- g) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- h) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- i) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni. Difatti 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'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica. Il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale per la presentazione dell'offerta telematica" presente sul modulo web "Offerta telematica" del Ministero della Giustizia scaricabile al link  
[http://pst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents/PagTel\\_Vademecum\\_bollo\\_digitale\\_WISP\\_v1.pdf](http://pst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents/PagTel_Vademecum_bollo_digitale_WISP_v1.pdf). La ricevuta attestante il pagamento del bollo virtuale deve essere allegata all'offerta telematica. In caso di mancato versamento il delegato è tenuto a segnalare la circostanza alla Cancelleria per consentire il recupero.

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. A coloro che al termine della gara non risulteranno aggiudicatari saranno restituiti gli importi bonificati 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 art. 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 05 dicembre 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 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 professionista delegato riterrà che vi possa essere seria possibilità di migliore il prezzo con una nuova vendita e non siano state presentate istanze 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 ed in tal caso l'aumento minimo è fissato in calce ad ogni singolo lotto.

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 2 minuti senza che vi siano offerte migliorative rispetto all'ultima offerta valida.

Se la gara non può aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, potrà essere disposta la vendita a favore del soggetto che ha presentato l'offerta con 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. In caso di più offerte di pari importo egualmente garantite, il bene sarà aggiudicato all'offerente che abbia depositato l'offerta in data o ora anteriori.

L'aggiudicatario del bene dovrà provvedere al pagamento del saldo prezzo e degli oneri tributari, detratta la cauzione già versata, entro il termine perentorio di giorni 120 (centoventi) decorrenti dall'avvenuta aggiudicazione. L'adempimento dovrà effettuarsi mediante bonifico da accreditare sul conto corrente intestato alla procedura aperta presso la BPER sede di Lucca Piazza San Martino esibendo prova dell'avvenuto versamento al sottoscritto Delegato, oppure tramite consegna al sottoscritto Professionista Delegato di Assegno Circolare NON TRASFERIBILE intestato alla BPER. 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 Professionista delegato, dovrà provvedere a versare il saldo prezzo direttamente in favore della banca che ha erogato tale finanziamento.

All'atto dell'emissione del decreto di trasferimento, l'aggiudicatario dovrà provvedere al pagamento di tutte le imposte dovute, spese di trascrizione, diritti di cancelleria e marche e quant'altro necessario per l'emissione, registrazione e trascrizione del Decreto di

Trasferimento e relative volture catastali, nonché della metà del compenso del Professionista delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà, comprese le relative spese generali, in applicazione dell'art. 2 comma 7 del D.M. 15 ottobre 2015, n. 227, mediante versamento della somma complessivamente dovuta sul sopradetto conto corrente intestato alla procedura aperto presso la BPER.

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. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere 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 e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni. 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 purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento. **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.**

Alla vendita 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.

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 Geom. ██████████ del 15/11/2021 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 informa che il G.E. ha nominato quale custode dei beni pignorati e oggetto della presente esecuzione il sottoscritto (telefono 0583/583094). I soggetti interessati a visitare i beni in vendita potranno farlo concordandone tempi e modi con il Custode inoltrando la richiesta attraverso il portale delle vendite pubbliche.

Maggiori informazioni potranno essere assunte gratuitamente sui siti [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), [www.portaleaste.com](http://www.portaleaste.com), [www.asteimmobili.it](http://www.asteimmobili.it), [www.astagiudiziaria.com](http://www.astagiudiziaria.com), [www.ivglucca.com](http://www.ivglucca.com), [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [wwwwww.Immobiliare.it](http://wwwwww.Immobiliare.it), [www.Idealista.it](http://www.Idealista.it),



[www.Casa.it](http://www.Casa.it), [www.Subito.it](http://www.Subito.it) e [www.Bakeca.it](http://www.Bakeca.it) 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. 118/2020) o richieste via mail all'indirizzo [e.stefanelli@studios Stefanelli.it](mailto:e.stefanelli@studios Stefanelli.it), oppure presso lo studio del Professionista delegato, previo appuntamento da concordarsi telefonicamente al n. 0583/583094.

Lucca, li 23.09.2024

Il Professionista delegato

Rag. Enrico Stefanelli