

**TRIBUNALE DI LUCCA**  
**Ufficio esecuzioni immobiliari**  
**AVVISO DI VENDITA MEDIANTE PROCEDURA COMPETITIVA**  
**SINCRONA MISTA**

**QUARTO TENTATIVO DI VENDITA**

La Dott.ssa **Carla Saccardi** delegata ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. con ordinanza del 24.11.2022, nella esecuzione immobiliare n. 115/2021 R.G.E

**A V V I S A**

Che il giorno **14 GENNAIO 2025 ore 10:00** presso gli uffici dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Lucca (I.V.G.) – SO.FI.R. SRL in Lucca, Viale San Concordio, 996/B, si darà luogo alla VENDITA SENZA INCANTO CON GARA SINCRONA MISTA dell'immobile sotto descritto, alle condizione e modalità di seguito elencate.

**LOTTO UNICO**

***A. Appartamento***

***Descrizione del bene***

Diritti della piena proprietà su un appartamento per civile abitazione posto in frazione di Saltocchio (LU), Via dei Dinelli 71, piano primo e ultimo di un complesso di maggior mole della superficie commerciale di 170,50 mq.

Appartamento di mq.137,00 netti posto al P.I. ed ultimo di un fabbricato di maggiore mole. Il fabbricato è realizzato in struttura muraria portante in parte in pietra e laterizio ed in parte in laterizio, con il solaio di calpestio in latero-cemento, quello di soffittatura in travi di laterizio armato con interposti tavelloni di laterizio, non calpestabile ed accessibile con botola e scala retrattile posta nel disimpegno zona notte; sovrastante solaio di copertura realizzato anch'esso in travi di laterizio armato con interposti tavelloni di laterizio. Il tetto, coperto con embrici di laterizio, è a capanna con colmo sfalsato sulla parte centrale del fabbricato e unica falda sul lato di ponente. Si accede all'appartamento da un'unica scala esterna rettilinea in muratura posta sul prospetto sud che sbarca su un pianerottolo di collegamento ed accesso sia all'abitazione che ad un'ampia terrazza di circa 30 mq. Dal pianerottolo si accede all'interno dell'abitazione direttamente in un ampio vano che disimpegna la zona giorno dalla zona notte. L'ingresso è collegato da una apertura ad arco al soggiorno dal quale si passa al locale cucina/pranzo e da questo in un piccolo disimpegno dal cui si accede all'esterno direttamente alla terrazza sopra citata al bagno e un locale ad uso studio. La zona notte è distribuita lungo un corridoio che consente di accedere a tre camere ed un servizio igienico. Dal corridoio si ha accesso a mezzo di scala retrattile al sottotetto del fabbricato, non praticabile, dove allo sbarco della retrattile è presente la caldaia – non funzionante – ed uno scaldabagno elettrico.

L'impianto di riscaldamento è a caldaia murale a metano con termosifoni in ghisa, attualmente non funzionante, l'acqua sanitaria è prodotta da uno scaldabagno elettrico posizionato nel sottotetto. È presente nel soggiorno un caminetto a legna e nel locale ingresso una stufa a pellet che sostituiscono attualmente il sistema di riscaldamento a caldaia e radiatori.

***Identificazione catastale***

□ Foglio 42 particella 65 sub.6 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 7, consistenza 8,5 vani, rendita 482,89 euro, indirizzo catastale: Via dei Dinelli, 71 – Saltocchio, piano 1.

***A.1) Bilocale***

***Descrizione del bene***

Diritti di piena proprietà su porzione di fabbricato ad uso deposito/magazzino della superficie 54.00 mq – netti mq 47 – corredato da una resede pavimentata in cemento di circa mq. 78,50 - posto al P.T. subito sotto l'appartamento di cui alla part.65 sub.6, di cui occupa la porzione di ponente. L'accesso al bilocale è privo di porta di chiusura con l'esterno.

***Identificazione catastale***

□ Foglio 42 particella 65 sub.7 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 6, consistenza 51 mq, rendita 110,63 euro, indirizzo catastale: Via dei Dinelli, 71 – Saltocchio, piano terra.

***A.2) Autorimessa***

***Descrizione del bene***

Autorimessa di circa 16,50 mq commerciali – netti mq. 14,50 - e posta in fabbricato isolato di maggior mole comprendente altra proprietà. L'unità è in cattivo stato di manutenzione con parti di intonaco esterne mancanti e evidente ammaloramento dell'intonaco sia interno che esterno a causa di umidità di risalita.

***Identificazione catastale***

□ Foglio 42 particella 467 sub.4 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 10, consistenza 14 mq, rendita 59,29 euro, indirizzo catastale: Via dei Dinelli, 71 – Saltocchio, piano terra.

***B) Prefabbricato***

***Descrizione del bene***

Prefabbricato ad uso magazzino/deposito della superficie commerciale di 33 mq, indirizzo: Via dei Dinelli, 71 – Saltocchio.

***Identificazione catastale***

□ Foglio 42 particella 678 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 6, consistenza 35 mq, rendita 75,92 euro, indirizzo catastale: Via dei Dinelli, 71 – Saltocchio, piano terra.

***C) Apprezamento di terreno***

***Descrizione del bene***

Apprezamento di terreno.

***Identificazione catastale***

□ Foglio 42 particella 64 (catasto terreni), classe 2 – Sem. Arb. Irr., superficie catastale 338 mq, reddito agrario 2,36 euro, reddito dominicale 2,23 euro.

***Situazione di possesso:***

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dall'esecutato e dalla sua famiglia.

## **GIUDIZI DI CONFORMITA': CONFORMITA' EDILIZIA**

### **A- Appartamento per civile abitazione**

Il fabbricato è stato realizzato a seguito di P.C. n.851/1959 e successiva variante P.C. n.453/1961; successivamente, per difformità ai precedenti titoli, è stata inoltrata domanda di condono Edilizio P.G. n.42210 del 30.09.1986 cui fatto seguito la C.E.S. n. 2720/1996. Pertanto stante quanto sopra, le seguenti difformità sono:

1-Lievi discordanze dimensionali interne degli ambienti fra quanto rilevato sul posto e quanto rilevato graficamente dalla scannerizzazione del progetto depositato nell'archivio comunale.

2- Lieve differenza di altezza interna, soprattutto nella zona bagno a causa di un piccolo gradino, l'altezza risulta inferiore di cm.9 rispetto a quanto indicato nella sezione dell'elaborato di cui alla C.E.S.; inoltre la quota riportata in sezione di ml.3,25 che si presume uniforme per tutto l'appartamento, non si riscontra nella zona notte, né l'ingresso/soggiorno, dove risulta essere di ml.3,01/3,02.

3-non risultano nel locale cucina, due lame in muratura che separano la stessa dalla zona pranzo secondo quanto riportato nell'elaborato grafico rilasciato con C.E.S. n.2720/1996.

4-risulta essere stata chiusa la porta che dal locale pranzo accedeva al pianerottolo di attivo delle scale esterne, ora ridotta a finestra.

5-è stata aperta una porta che dal disimpegno del bagno fa accedere alla terrazza esterna;

6-nella zona notte, in fondo al corridoio, verso l'esterno, è stato demolito il terrazzino esterno ed è stata realizzata una tettoia a sbalzo sulla porta di ingresso di un'altra unità immobiliare.

7-la scala di accesso all'appartamento presenta n.18 gradini oltre al pianerottolo di arrivo, mentre nell'elaborato grafico rilasciato con C.E.S. n.2720/1996 risultano due gradini in meno.

8-è stata realizzata una tettoia a copertura della terrazza esterna sostenuta da sei pilastri in muratura, con struttura in travi, travicelli e tavolato di legno e copertura in tegole di cotto. Per la realizzazione di questa tettoia e di quella al posto del terrazzino è stata presentata una DIA n.2356/2005 successivamente archiviata su richiesta. Vista la realizzazione abusiva della tettoia e dell'opera di demolizione del terrazzino e nuova tettoia a sbalzo, è stata successivamente presentata A.C.S. n.1481/2009 poi diniegata dall'Ufficio Edilizia Privata a causa del non rispetto della distanza dal confine della tettoia a copertura della terrazza di altra proprietà.

### **A.1-Locali ad uso deposito/magazzini**

I locali sono stati realizzati con P.C. n.851/1959 e successiva variante P.C. n.453/1961. A seguito di difformità dei citati titoli è stata rilasciata la C.E.S. n.2720/1996. Successiva SCIA n.1101/2018 che riguarda modifiche interne ed esterne anche ai locali ad uso deposito e magazzino di cui sopra. Le difformità sono:

9-è stata realizzata nel secondo locale – nord – sul lato sinistro, una colonna in muratura, presumibilmente contenente il tubo di scarico fognario del sovrastante bagno.

10-la finestra di ponente del primo locale risulta avere il parapetto più alto di cm.45 rispetto alla contigua finestra sullo stesso fronte ed in difformità da quanto graficamente riportato nell'elaborato grafico rilasciato con C.E.S. 2720/1996.

### **A.2- Autorimessa**

L'autorimessa è stata realizzata con P.C. 453/1960 e successiva variante n.331/1961. Le

diffomità sono:

11-apertura di porta sul retro dell'autorimessa di collegamento con l'area a resede comune.

**GLI IMMOBILI RISULTANO NON CONFORMI MA REGOLARIZZABILI**

**B- Prefabbricato ad uso deposito/magazzino**

Il fabbricato è stato oggetto di condono Edilizio P.G. n.42210 del 30.09.1986 al quale ha fatto seguito C.E.S. n.2720 del 04.12.1996. Le diffomità sono le seguenti: nel piccolo locale interno buio la quota del pavimento risulta rialzata di cm.12 rispetto alla quota di tutto il piano.

**L'IMMOBILE RISULTA NON CONFORME MA REGOLARIZZABILE.**

**C- Apprezzamento di terreno**

Il terreno è stato oggetto di presentazione del P.C. 691/2019 per la realizzazione di nuove recinzioni, accesso carrabile e pedonale. Nonostante il diniego le opere sono state comunque realizzate e pertanto le diffomità sono le seguenti:

realizzazione di nuova recinzione, cancello per passo carrabile e cancellino per passo pedonale, doppio camminamento in finta pietra; realizzazione di gazebo con copertura in PVC e sottostante pavimentazione.

**L'IMMOBILE RISULTA NON CONFORME MA REGOLARIZZABILE.**

**CONFORMITA' CATASTALE**

Nell'appartamento per civile abitazione c'è una diversa distribuzione interna, apertura di porta esterna e chiusura di altra porta esterna, eliminazione del terrazzo a sbalzo lato sud; diverse quote delle altezze interne, aggiornamento del numero di gradini scala esterna. Nel bilocale ad uso deposito e magazzino c'è una realizzazione di falso pilastro interno. Nel locale ad uso autorimessa c'è un'apertura di porta sul prospetto ovest.

**GLI IMMOBILI RISULTANO NON CONFORMI MA REGOLARIZZABILI.**

**CONFORMITA' URBANISTICA** nessuna diffomità

**CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:** nessuna diffomità

***Custode Giudiziario:***

Dott.ssa Carla Saccardi – Tel: 0583/418661

***Prezzo base:***

**Il prezzo base del bene immobile posto in vendita è di € 85.819,50; le offerte in aumento non potranno essere inferiori a € 1.000,00 (mille/00 euro).**

**MODALITA' DI VENDITA**

La vendita sarà eseguita mediante PROCEDURA DI VENDITA SINCRONA MISTA (possibilità di ricezione offerte cartacee e telematiche).

**Le offerte di acquisto dovranno pervenire entro le ore 12:00 del giorno 13 GENNAIO 2025.**

A) **Le offerte di acquisto cartacee**, sulle quali dovrà essere applicata una marca da bollo da € 16,00, dovranno essere presentate presso lo studio del delegato alla vendita Dott.ssa Carla Saccardi, sito in Lucca, Via Guidiccioni, n.188, entro e non oltre le ore **12,00 del giorno 13 GENNAIO 2025.**

Sulla busta chiusa dovranno essere indicati, ai sensi dell'art.571, co.4 cpc, soltanto il nome di chi deposita materialmente l'offerta, il nome del professionista delegato e la data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte.

Le offerte, che sono irrevocabili salvo quanto previsto nell'art. 571 comma 3 c.p.c.,

dovranno contenere l'indicazione del bene, del prezzo, **che a pena di inefficacia non potrà essere inferiori di oltre un quarto al prezzo base indicato per il lotto**, del tempo e modo di pagamento e di ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta (per i quali si rimanda alle lettere da b) a g) del paragrafo per la vendita in modalità telematica). Dovranno inoltre essere fornite le generalità complete dell'offerente (cognome, nome, luogo e data di nascita, domicilio, codice fiscale, stato civile, recapito telefonico, copia di valido documento d'identità e, in caso di regime di comunione dei beni, anche le generalità del coniuge)). Qualora l'offerente sia una persona giuridica, 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 propria legittimazione ad agire in nome e per conto della società medesima, allegando all'offerta una certificazione camerale autentica aggiornata e copia dello statuto vigente o verbale di assemblea dal quale si possa evincere l'autorizzazione ad agire per conto della suddetta società. 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. Dovrà, inoltre, essere indicati i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta, il termine di pagamento e del prezzo e degli oneri tributari che non potrà essere superiore al termine massimo di giorno 120 dalla data di aggiudicazione, l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima.

L'offerta può altresì essere fatta a norma degli artt.571 e 579 ultimo comma cpc.. Ogni creditore, nel termine di dieci giorni prima della data d'asta, può presentare in cancelleria istanza di assegnazione.

L'offerta dovrà essere corredata da un deposito per **cauzione pari almeno al 10%** della somma offerta, da effettuarsi a mezzo **assegno circolare non trasferibile intestato alla Banca BPER S.p.A. proc. E.I. n. 115/2021** con l'avvertimento che la cauzione sarà trattenuta ed acquisita alla procedura in caso di mancato versamento del saldo prezzo nei termini e con le modalità previste.

Le offerte non saranno efficaci se pervenute oltre il termine stabilito, se inferiori di oltre un quarto al prezzo base d'asta, ovvero se non corredate dal deposito per cauzione pari al 10% della somma offerta.

Se l'offerta non contiene la dichiarazione di residenza o elezione di domicili dell'offerente nel Comune di Lucca, le eventuali comunicazioni saranno effettuate presso la Cancelliera del Tribunale di Lucca.

**B) Le offerte di acquisto mediante modalità telematica** dovranno essere redatta mediante il Modulo web ministeriale "Offerta Telematica" accessibile tramite apposita funzione "invia offerta" presente all'interno dell'annuncio pubblicato sul portale [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it). Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari, il portale consentirà la generazione dell'offerta telematica che dovrà essere inviata ad un apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia mediante apposita casella di "posta elettronica certificata per la vendita telematica" oppure, in mancanza di tale apposito indirizzo, dovrà essere sottoscritta con firma digitale ed inviata tramite un normale indirizzo di posta elettronica certificata. Nella pagina web iniziale Modulo web ministeriale "Offerta Telematica" è disponibile il "Manuale utente" messo a disposizione dal Ministero della Giustizia contenente le indicazioni per la compilazione e l'invio dell'offerta telematica.

Il tutto entro e non oltre **le ore 12:00 del giorno 13 GENNAIO 2025.**

Non saranno accettate offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta.

Onde evitare la non completa e quindi mancata trasmissione della documentazione, è consigliabile iniziare il processo di inserimento della stessa con largo anticipo rispetto al termine fissato.

Le offerte presentate sono irrevocabili. Una volta trasmessa l'offerta telematica non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta d'asta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate dal portale stesso in modo segreto. Le comunicazioni per via telematica saranno effettuate all'indirizzo di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzato per effettuare l'invio dell'offerta.

Per ricevere assistenza l'utente potrà inviare una e-mail all'indirizzo [garaimmobiliare@astalegale.net](mailto:garaimmobiliare@astalegale.net), oppure contattare il call-center al numero 848 780013.

L'offerta per la vendita telematica deve contenere:

- a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita iva;
- 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 di oltre un quarto al prezzo base indicato per il lotto**;
- i) il termine per il relativo pagamento;
- j) l'importo versato a titolo di cauzione;
- k) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- l) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui al punto precedente;
- m) l'indirizzo della casella di posta certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni;
- n) l'eventuale recapito di telefono mobile ove ricevere le comunicazioni;
- o) ogni altro documento o elemento utile per la partecipazione all'asta.

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 nella forma 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 pari al 10% del prezzo offerto, va eseguito con bonifico bancario con accredito sul conto corrente della procedura esecutiva immobiliare **RGE 115/2021** (IBAN IT 30 L 05387 13702 000003744951) con causale "cauzione per offerta di acquisto, lotto unico-EI 115/2021", con 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.

Si evidenzia che il bonifico dovrà essere effettuato in tempo utile, tenendo conto dei tempi tecnici bancari, e che 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 euro 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.

Le offerte non saranno efficaci se pervenute oltre il termine stabilito, se la data valuta del bonifico della cauzione è successiva al termine di scadenza indicato, se non corredate dal deposito per cauzione pari al 10% della somma offerta, se effettuate con modalità diverse da quelle richieste, se formulate per importo inferiore alla offerta minima, se non sottoscritte e se sono prive dell'indicazione del prezzo offerto riferito ad ogni singolo lotto.

#### **MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELLA GARA**

Le offerte irrevocabili pervenute sia in modo cartaceo che in modo telematico saranno esaminate e valutate dal professionista delegato Dott.ssa Carla Saccardi, presso gli Uffici dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Lucca (ivg) – SO.FI.R. SRL in Lucca, Viale San Concordio, 996/B, alla presenza degli offerenti, nel seguente giorno ed orario: **14 GENNAIO 2025 ore 10:00**

Coloro che hanno formulato l'offerta cartacea parteciperanno comparando innanzi al professionista delegato. L'offerente è tenuto a presentarsi personalmente alla vendita, altrimenti, ricorrendone i presupposti, il bene gli sarà comunque aggiudicato. Le buste saranno aperte dal professionista delegato ed inserite dallo stesso nel portale, così rendendole visibili a coloro che partecipano alla vendita con modalità telematiche.

Gli offerenti che hanno formulato l'offerta in via telematica partecipano collegandosi al portale [www.immobiliare.spazioaste.it](http://www.immobiliare.spazioaste.it) e seguendo le indicazioni riportate nel "Manuale utente" disponibile all'interno del portale stesso; le buste presentate con modalità telematica saranno aperte attraverso il portale e rese visibili agli offerenti presenti innanzi al banditore.

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 di accesso. L'offerente è tenuto a connettersi alla vendita, altrimenti, ricorrendone i presupposti, il bene gli sarà comunque aggiudicato. Le buste presentate con modalità telematica saranno aperte attraverso il portale e rese note agli offerenti presenti innanzi 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 rilanci non inferiori ad euro 1.000,00.

I rilanci effettuati dai partecipanti presenti innanzi al delegato saranno riportati nel portale a cura del professionista e resi visibili a coloro che parteciperanno alle operazioni 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 (un minuti) 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. Ai fini dell'individuazione della miglior offerta, il delegato tiene conto dell'entità del

prezzo, dell'entità delle cauzioni prestate, delle forme, dei modi e dei tempi di pagamento, nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa. Nel caso in cui siano state presentate più offerte valide e siano state presentate anche istanze di assegnazione a norma dell'art.588 cpc, se anche a seguito della gara fra gli offerenti non sia stata raggiunta un'offerta superiore al prezzo indicato nell'istanza di assegnazione, il delegato non fa luogo alla vendita e procede all'assegnazione. L'avvocato che ha partecipato all'asta ex art.579 ultimo comma cpc 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.

In riferimento al disposto di cui all'art.574 cpc, il professionista delegato, se farà luogo alla vendita, disporrà il modo del versamento del prezzo da eseguirsi nel termine di 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione.

La vendita sarà compiuta nello stato di fatto e di diritto in cui si trova il bene, anche in relazione alla Legge n.47/1985 e sue successive modificazioni e integrazioni nonché al DPR380/01, 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, co.6, della L.47/85 e art. 46, co.5 del DPR 380/2001. Conseguentemente l'eventuale esistenza di vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere (ivi compreso quelli urbanistici, ovvero quelli condominiali per l'anno corrente e per quello precedente la vendita), per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e 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.

Gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art.40 della legge 28 febbraio 1985, n.47 come integrato e modificato dall'art.46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pi-gnoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura.

La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali;

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 tra-sferimento volontari e che, pertanto, eventuali indicazioni sul punto contenute nella relazione di stima dell'esperto hanno valore puramente indicativo.

Prima dell'emissione del decreto di trasferimento, l'aggiudicatario dovrà provvedere al versamento, tramite bonifico bancario sul conto corrente della procedura, delle somme necessarie per la registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento, nonché per i diritti di cancelleria e bolli dovuti per la copia autentica del decreto ad uso trascrizione.

L'aggiudicatario, inoltre, dovrà corrispondere la metà del compenso del delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà, maggiorato del 10% per spese generali, oltre IVA ed oneri previdenziali, coma da D.M. 227 del 15/10/2015.

La partecipazione implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di

quanto contenuto nella relazione peritale e nei suoi allegati.

Gli oneri fiscali derivanti dalla vendita (ad esempio, l'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 assegnatario. Ai fini dell'applicazione dell'IVA sul prezzo di aggiudicazione o di assegnazione si rimanda a quanto previsto dal DPR 633/72.

La proprietà dei beni e i conseguenti oneri saranno a favore ed a carico dell'aggiudicatario dalla data del decreto di trasferimento.

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 addotte come giusta causa per il mancato versamento del saldo prezzo e l'aggiudicatario sarà comunque tenuto al pagamento nel termine indicato nel presente avviso.

L'aggiudicatario, purché lo abbia indicato nell'offerta di acquisto, ha altresì la facoltà di subentrare, ove presente in procedura, 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 385/1993, versi al predetto creditore nei medesimi termini indicati nel presente avviso, 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 addotte come giusta causa per il mancato versamento del prezzo e l'aggiudicatario sarà comunque tenuto al pagamento nel termine indicato nel presente avviso. Ove l'aggiudicatario o l'assegnatario non intendano avvalersi della facoltà anzidetta ed il creditore fondiario ne avvia fatta esplicita richiesta, dovranno versare il saldo prezzo direttamente al creditore fondiario (ai sensi dell'art. 41 comma V del D.lgs385/1993) ed entro il termine indicato nel presente avviso. Nel caso in cui il saldo prezzo sia superiore al credito vantato dal creditore fondiario, la differenza dovrà essere versata, sempre nei termini indicati nel presente avviso, sul conto corrente intestato alla procedura.

L'aggiudicatario potrà avvalersi delle agevolazioni fiscali previste dalla legge (ad esempio le agevolazioni relative alla "prima casa") ove ne faccia espressa richiesta mediante dichiarazioni da effettuarsi presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari del Tribunale di Lucca.

Per tutto quanto non specificatamente previsto nel presente avviso, si rimanda alle norme di legge in materia.

Ulteriori informazioni potranno essere richieste al delegato via e-mail all'indirizzo [studiosaccardicarla@gmail.com](mailto:studiosaccardicarla@gmail.com) o, previo appuntamento, al telefono 0583418661.

**Il Professionista Delegato**  
Dott. Carla Saccardi