

**TRIBUNALE DI LUCCA**  
**AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO**  
**IN MODALITA' SINCRONA MISTA**  
**Ufficio Esecuzioni Immobiliari**

L'Avvocato Enrico Lattanzi, nominato Delegato ex art.591 bis c.p.c. con ordinanza del 6 aprile 2024 dal Giudice dell'Esecuzione Immobiliare n.124/2023 Dott.ssa Antonia Libera Oliva,

AVVISA

che il Giudice dell'Esecuzione ha disposto la vendita senza incanto in modalità sincrona mista della seguente consistenza immobiliare, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova - anche in relazione alla situazione edilizia ed urbanistica - e meglio descritta nella Ctu del Geometra Valentina Sodini del 14.02.24 (alla quale si rinvia per ogni ulteriore riferimento cognitivo).

Eventuali ulteriori informazioni si potranno ottenere dal custode ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE DI LUCCA - telefono 0583/418555 e indirizzo mail [custodieivg@gmail.com](mailto:custodieivg@gmail.com) - a cui rivolgersi per effettuare la visita dell'immobile pignorato, tramite richiesta inoltrata attraverso il portale delle vendite pubbliche (<https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>) a mezzo del quale è possibile contattare il custode giudiziario.

\*\*\* \*\*

**IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA**  
**LOTTO N. 1**

Il lotto si compone di tre diverse parti:

**Corpo A): locale di deposito di 160 mq. in Capannori, Frazione San Colombano, Via per Corte Giuli snc**

Oggetto: diritto di piena proprietà su terra-tetto, finale di fabbricato di maggiore mole ad uso di locale di deposito, libero su tre lati ed elevato a due piani fuori terra compreso il terrestre; l'unità immobiliare e' corredata da resede comune con il fabbricato descritto al Corpo B del presente Lotto. e posta sui lati nord, est e sud.

Identificazione catastale: il terra - tetto risulta rappresentato nel Catasto Fabbricati del Comune di Capannori al Foglio 34 Particella 738 Subalterno 1, categoria C/2, classe 4, consistenza 156 mq., rendita 386,72 Euro, indirizzo catastale Via di Sant'Antonio, piano Terra-Primo; la resede a comune risulta individuata nel Catasto Fabbricati del Comune di Capannori al Foglio 34 Particella 738 Subalterno 3.

Coerenze: il terra-tetto confina nel complesso con la resede comune su più lati (distinta dalla Particella 738 Subalterno 3) e con la Particella 170, tutte ricomprese nel Foglio 34 del Comune di Capannori, salvo se altri o meglio di fatto; la resede a comune individuata dalla Particella 738 Subalterno 3 a sua volta confina con la Via per Corte Giuli, con la Particella 170 e con la Particella 169, tutte ricomprese nel Foglio 34 del Comune di Capannori, salvo se altri o meglio di fatto.

**Corpo B): garage con locale di deposito e ripostigli di 59,00 mq. in Capannori, Frazione San Colombano, Via per Corte Giuli snc**

Oggetto: diritto di piena proprietà su terra-tetto - libero su quattro lati ed elevato a due piani fuori terra compreso il terrestre - oltre a piccoli annessi elevati ad un solo piano fuori terra; l'unità e' corredata da resede comune con il fabbricato sopra meglio descritto al Corpo A del presente Lotto.

Identificazione catastale: il terra - tetto e gli annessi risultano rappresentati nel Catasto Fabbricati del Comune di Capannori al Foglio 34 Particella 738 Subalterno 2, categoria C/6, classe 4, consistenza 62 mq., rendita 140,89 Euro, indirizzo catastale Via di Sant'Antonio, piano Terra-Primo; la resede a comune risulta individuata nel Catasto Fabbricati del Comune di Capannori al Foglio 34 Particella 738 Subalterno 3.

Coerenze: il terra-tetto e gli annessi confinano nel complesso con la resede comune su più lati (distinta dalla Particella 738 Subalterno 3) e con la Particella 169, tutte ricomprese nel Foglio 34 del

Comune di Capannori, salvo se altri o meglio di fatto; la resede a comune - individuata dalla Particella 738 Subalterno 3 - a sua volta confina con la Via per Corte Giuli, con la Particella 170 e con la Particella 169, tutti ricompresi nel Foglio 34 del Comune di Capannori, salvo se altri o meglio di fatto.

**Corpo C): Terreni agricoli di complessivi 19.610,00 mq. ubicati in Capannori, Frazione San Colombano, Via per Corte Giuli snc**

Oggetto: diritto di piena proprietà su terreni prevalentemente pianeggianti e attigui ai beni sopra descritti (sub Corpo A e Corpo B) per una complessiva estensione di mq. 19.610,00 metri quadri.

Identificazione catastale: gli appezzamenti sono rappresentati nel Catasto Terreni del Comune di Capannori al Foglio 34 Particella 169, qualità / classe uliveto 1, superficie 19610, reddito agrario 75,96 €, reddito dominicale 75,96 €.

#### STATO

Il ctu riferisce che, alla data del sopralluogo (gennaio 2024), i beni censiti di cui ai punti A e B risultavano nella disponibilità dell'esecutato mentre quelli di cui al Corpo C erano occupati da \*\*\* \*\*\*, p. iva \*\*\*\*, in virtù di contratto di comodato gratuito decennale stipulato il 15/04/2021 e registrato a Lucca il 28/04/2021 serie 3, n.1081 (titolo non opponibile alla procedura, il GE ha autorizzato l'occupazione fino alla aggiudicazione del bene).

#### INTESTAZIONI E PROVENIENZA

Attuale proprietario: \*\*\* \*\*\*, per la quota di 1/1 Proprietà, in forza di dichiarazione di successione legittima in morte del padre \*\*\* \*\*\*, nato a Capannori il 24/03/1925 ed ivi deceduto in data 05/02/2000 - registrata il 04/08/2000 a Lucca al n. 75 volume 1559 e ivi trascritta il 14/09/2000 al n. 9154 Reg. Part. e successive denunce integrative, la prima registrata il 14/05/2009 a Lucca al n.80 volume 1721 e ivi trascritta il 09/06/2009 al n.6284 Reg. Part. e la seconda registrata il 27/07/2021 a Lucca al n.140 volume 9990 e ivi trascritta il 29/07/2021 al n.10244 Reg. Part.; in data 13/06/2016 è stata trascritta a Lucca al n.6086 Reg. Part. l'accettazione tacita di eredità da parte dell'Esecutato \*\*\* \*\*\*, per atto ai rogiti Notaio Claudia Coppola Bottazzi del 09/06/2016 Rep. 46905 in morte di \*\*\* \*\*\*, \*\*\*.

Precedenti proprietari: i beni ricompresi nella Dichiarazione di successione di \*\*\* \*\*\*, nato a Capannori il 24/03/1925, erano pervenuti con atto ai rogiti Notaio Lelio Parducci del 28/02/1958 Rep. n.7272 (con cui il *de cuius* acquistava le quote di 1/2 dei beni posti in Comune di Capannori, Foglio 34 Particella 169, 192, 370 e 171) e con atto ai rogiti Notaio Maurizio Novelli del 20/05/1986 Rep. n.68939 (con cui il *de cuius* acquistava le quote di 1/2 dei beni posti in Comune di Capannori, Foglio 34 Particella 169, 192, 370 e porzione b della Particella 171 che ha poi assunto il numero 562; si precisa che l'attuale Particella 738 è porzione dell'originaria Particella 171).

#### FORMALITA'

##### Iscrizioni

- ipoteca giudiziale nn.3336/425 del 12/03/2013 nascente da decreto ingiuntivo n.324/2013 emesso il 5 marzo 2013 dal Tribunale di Lucca a favore di Banca del Monte di Lucca S.p.A. c.f. 01459540462 contro \*\*\* \*\*\*, importo ipoteca € 380.000,00 e importo capitale € 195.608,43.

Il tutto gravante: diritti di piena proprietà su beni censiti presso l'Agenzia delle Entrate di Lucca, Ufficio del Territorio, Catasto Fabbricati del Comune di Capannori, Foglio 34, Particella 738 Subalterno 1 e del Catasto Terreni del Comune di Capannori, Foglio 34 Particella 169.

- ipoteca giudiziale nn.12218/1573 dell'11/09/2013 nascente da decreto ingiuntivo n.3728/2013 emesso il 10 settembre 2013 dal Tribunale di Lucca a favore di Banco Popolare Società Coop. c.f. 03700430238 contro \*\*\* \*\*\*, importo ipoteca € 340.000,00 e importo capitale € 305.536,58

Il tutto gravante: diritti di piena proprietà su beni censiti presso l'Agenzia delle Entrate di Lucca, Ufficio del Territorio, Catasto Fabbricati del Comune di Capannori, Foglio 34, Particella 738 Subalterno 1, 2, e 3 (quale ente comune) e al Catasto Terreni del Comune di Capannori, Foglio 34 Particella 169.

Tribunale di Lucca

Avviso di vendita - Esecuzione Immobiliare n.124/2023

Pagina 2

- ipoteca giudiziale nn.3741/471 del 26/03/2014 nascente da decreto ingiuntivo n.679/2014 emesso il 24 marzo 2014 dal Tribunale di Lucca a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A., c.f. 00884060526 contro \*\*\* \*\*\*, importo ipoteca € 334.000,00 e importo capitale € 311.803,42.

Il tutto gravante: diritti di piena proprietà su beni censiti presso l'Agenzia delle Entrate di Lucca, Ufficio del Territorio, Catasto Fabbricati del Comune di Capannori, Foglio 34, Particella 738 Subalterno 1 e 2 e del Catasto Terreni del Comune di Capannori, Foglio 34 Particella 169.

- ipoteca giudiziale nn.6748/878 del 3/06/2014 nascente da decreto ingiuntivo n.706/2013 emesso il 6 novembre 2013 dal Tribunale di Sondrio a favore di Credito Valtellinese S.C., c.f. 00043260140 contro \*\*\* \*\*\*, importo ipoteca € 95.501,59 e importo capitale € 95.501,59.

Il tutto gravante: diritti di piena proprietà su beni censiti presso l'Agenzia delle Entrate di Lucca, Ufficio del Territorio, Catasto Fabbricati del Comune di Capannori, Foglio 34, Particella 738 Subalterno 1 e 2 e del Catasto Terreni del Comune di Capannori, Foglio 34 Particella 169.

#### **Pignoramenti**

- verbale di pignoramento immobiliare n.4049/2012 del 23/11/2012, trascritto il 28/11/2012 a Lucca al n. 11480 Reg. Part., a favore di \*\*\* \*\*\*, codice fiscale \*\*\*, contro \*\*\* \*\*\*

Il tutto gravante: diritti di piena proprietà su beni censiti all'Agenzia delle Entrate di Lucca, Ufficio del Territorio, Catasto Fabbricati del Comune di Capannori, Foglio 34, Particella 738 Subalterno 1, 2 e 3 (ente comune) e del Catasto Terreni del Comune di Capannori, Foglio 34, Particella 169.

- verbale di pignoramento immobiliare n.3089/2022 del 15/07/2022, trascritto il 04/10/2022 a Lucca al n.12751 Reg. Part., a favore di Red Sea SPV S.r.l., c.f. 04938320266, contro \*\*\* \*\*\*

Il tutto gravante: diritti di piena proprietà su beni censiti all'Agenzia delle Entrate di Lucca, Ufficio del Territorio, Catasto Fabbricati del Comune di Capannori, Foglio 34, Particella 738 Subalterno 1 e 2 e del Catasto Terreni del Comune di Capannori, Foglio 34, Particella 169.

- verbale di pignoramento immobiliare n.2199/2023 del 20/05/2023, trascritto il 30/06/2023 a Lucca al n.8427 Reg. Part., a favore di Red Sea SPV S.r.l., c.f. 04938320266 contro \*\*\* \*\*\*

Il tutto gravante: diritti di piena proprietà su beni censiti all'Agenzia delle Entrate di Lucca, Ufficio del Territorio, Catasto Fabbricati del Comune di Capannori, Foglio 34, Particella 738 Subalterno 1 e 2 e del Catasto Terreni del Comune di Capannori, Foglio 34, Particella 169.

#### **CONFORMITA'**

Il CTU, all'esito degli accertamenti - eseguiti presso Comune di Capannori e Agenzia delle Entrate di Lucca Ufficio del Territorio - relativamente ai giudizi sulla conformità relazione quanto sotto.

#### Conformità catastale

L'esperto ha rilevato che l'unica planimetria agli atti dell'Agenzia delle Entrate (datata 02/08/2000) non rappresenta esattamente lo stato dei luoghi e tale difformità è regolarizzabile mediante presentazione di pratica (costo indicativamente stimato in €.1.600,00 per le spettanze del tecnico, escluse le spese vive).

Il ctu ha inoltre precisato che per i fabbricati di cui ai Corpi A e B del Lotto 1 non sono state reperite ulteriori planimetrie catastali, oltre a quella del 2 agosto 2000, in quanto in precedenza detti immobili erano censiti come fabbricati rurali.

#### Conformità edilizia e urbanistica

Il ctu ha dato atto di aver posto in essere un'articolata verifica urbanistico-edilizia e di non aver rinvenuto titoli edilizi.

L'esperto ha inoltre rilevato che i beni si trovano in Capannori, Frazione San Colombano che ricade in area non ricompresa nei centri urbani, ai sensi del Regolamento Edilizio del Comune di Capannori del 1933 ma la conformità dell'immobile è dichiarata in ragione della sua anteriorità alla data del 1 settembre 1967.

Riferisce infatti il ctu di aver rinvenuto atto ai rogiti Notaio Lelio Parducci Rep. 7272 del 28/02/1958 nel quale viene descritto lo stato dei luoghi e più precisamente rappresentato un fabbricato abitativo con adiacente stalla e sovrastante fienile corredato, nelle immediate vicinanze e più precisamente ad est e a sud est del fabbricato abitativo, da altri fabbricati colonici quali tirasotto con sovrastante legnaia e due pollai (al tempo non ancora stati accatastati perchè di recente costruzione).

Inoltre, nella documentazione fotografica area 1965 IGM della Regione Toscana, si individua chiaramente il fabbricato più grande mentre i fabbricati bassi, di cui al Corpo B, non sono totalmente nitidi.

Il ctu riferisce infine che sul mappale 169 - terreno di cui al Corpo C - insistono un forno in muratura ed un piccolo fabbricato, non accatastati in quanto di piccolissime dimensioni e presumibilmente antecedenti al 1967.

Quanto agli interventi più recenti, il ctu ha rilevato che la tettoia e il piccolissimo recinto realizzati in corrispondenza del forno - come tutte le sistemazioni esterne (quali muretti, parti sistemate con battute di cemento, cancello carrabile e canna fumaria) - sono prive di titoli autorizzativi.

Trattandosi di zona ricompresa in area sottoposta a vincolo paesaggistico, il ctu ritiene che la tettoia e la recinzione adiacenti il forno non siano regolarizzabili quantificando la spesa per la rimozione in €1.500,00.

Il ctu rileva tuttavia che è facoltà dell'aggiudicatario presentare domanda di sanatoria precisando di non poter dichiarare la possibilità di una completa regolarizzazione del bene e ipotizzando una spesa di € 3.500,00 oltre spese vive, costi di eventuali sanzioni amministrative (inclusa quella per il vincolo paesaggistico) e sanatoria di tipo strutturale, se necessaria; per maggiori dettagli si rinvia alla ctu.

#### **CARATTERI DELLA VENDITA**

La vendita è eseguita a corpo e non a misura e pertanto eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo di aggiudicazione.

La vendita forzata, i cui effetti sono regolati dagli artt. 2919 c.c. e seguenti del codice civile:

- non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, ne potrà essere oggetto di impugnativa per tali motivi; conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, compresi quelli occulti, la mancanza di qualità o le difformità del bene venduto, i pesi e gli oneri di qualsiasi tipo e genere (ivi compresi, a titolo esemplificativo ma non esaustivo, quelli relativi all'accesso, all'esistenza di eventuali servitù passive, alla situazione urbanistica, alla situazione degli impianti e alla loro conseguente eventuale necessità di adeguamento, alle spese condominiali gravanti sull'immobile e non adempiute dal debitore) non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;

- non è soggetta alle disposizioni in materia di conformità catastale e di attestazione di prestazione energetica prevista per gli atti di trasferimento volontari (pertanto eventuali indicazioni sul punto contenute nella relazione di stima dell'esperto hanno valore puramente indicativo).

Si precisa che per 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.

La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali; maggiori informazioni, anche relative alle generalità del soggetto passivo della procedura esecutiva, potranno essere fornite dal Custode a chiunque vi abbia interesse.

Si rimanda infine, anche in merito alle verifiche poste in essere dal CTU, alla perizia depositata dal designato esperto in data 14.02.24.

Il complesso di beni di cui al Lotto 1 sarà posto in vendita al

## PREZZO BASE

- € 103.080,00 (centotremilaottantaeuro/00).

In caso di gara tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c. le offerte in aumento non potranno essere inferiori a € 1.000,00 (milleeuro/00) sull'offerta più alta.

## OFFERTA MINIMA AMMISSIBILE

- € 77.310,00 (settantasettemilatrecentodieci euro/00).

Per effetto della delega ai sensi di legge si precisa che tutte le attività di cui agli artt. 571 e segg. c.p.c. relative al Lotto 1 saranno effettuate dal professionista Delegato il quale all'uopo

## FISSA

la vendita il giorno **11 febbraio 2025 alle ore 9,00** presso l'Istituto Vendite Giudiziarie di Lucca con le modalità della vendita senza incanto con gara sincrona mista (le offerte di acquisto dovranno pertanto pervenire entro le ore 12,00 del giorno 10 febbraio 2025).

\*\*\* \*\*

## LOTTO N. 2

### DESCRIZIONE

Terreni agricoli di complessivi di complessivi 16.790,00 mq. ubicati in Capannori, Frazione San Colombano, Via Sant'Antonio snc

Oggetto: diritto di piena proprietà su appezzamenti di terreno solo in parte pianeggianti, in parte coperti da vegetazione spontanea ed in parte sistemati ad uliveto.

Identificazione catastale: gli appezzamenti sono rappresentati nel Catasto Terreni del Comune di Capannori al Foglio 34, Particella 192, qualità / classe bosco alto e uliveto, superficie 6680, reddito agrario 4,29 €, reddito dominicale 12,38 € e Particella 370, qualità / classe uliveto, superficie 10110, reddito agrario 39,16 €, reddito dominicale 39,16 €.

### STATO

Il ctu riferisce che, alla data del sopralluogo (gennaio 2024), i beni censiti nel Lotto 2 erano occupati da \*\*\* \*\*\*, p.iva \*\*\*\*, in virtù di contratto di comodato gratuito decennale stipulato il 15/04/2021 e registrato a Lucca il 28/04/2021 serie 3, n.1081 (titolo non opponibile alla procedura, il GE ha autorizzato l'occupazione fino alla aggiudicazione del bene).

### INTESTAZIONI E PROVENIENZA

Sul punto si rimanda a quanto precisato per il Lotto 1.

### FORMALITA'

Sul punto si rimanda a quanto precisato per il Lotto 1.

### CONFORMITA'

Il Lotto 2 è composto da vari terreni in cui l'esperto ha riscontrato la presenza di:

- un piccolissimo manufatto di vecchia costruzione probabilmente antecedente al 1967 - a cavallo dei mappali 192 e 370 del Foglio 34 del Comune di Capannori - e non accatastato e indicato sulle mappe in considerazione delle dimensioni (il ctu non è stato in grado di misurare il fabbricato, presumibilmente collabente, in quanto parzialmente ricoperto da vegetazione);

- varie recinzioni non autorizzate, parte in metallo, parte in legno e parte in pali di cemento e rete metallica, in special modo lungo la Via Sant'Antonio (ricadente in area sottoposta a vincolo paesaggistico).

Presso gli archivi del Comune di Capannori il ctu ha altresì rinvenuto l'autorizzazione edilizia n.377 del 31 marzo 1987, intestata a \*\*\* \*\* per lavori di riempimento di un avvallamento di una piccolissima porzione di terreno in Frazione San Colombano, Località Sant'Antonio.

Precisa il ctu che l'aggiudicatario potrà presentare eventuale richiesta di attestazione di conformità in sanatoria ipotizzando una spesa di € 2.500,00 con esclusione di spese vive, sanzioni amministrative dovute e sanzione paesaggistica (che, secondo quanto stabilito nella legge regionale n.65/2014 e s.m.i., è " *pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione*

Tribunale di Lucca

Avviso di vendita - Esecuzione Immobiliare n.124/2023

Pagina 5

delle opere, valutato dall'ufficio tecnico comunale" e, comunque, deve essere determinata "in misura non inferiore ad euro 1.000,00").

Il ctu precisa di non poter allo stato dichiarare o meno la possibilità di una completa regolarizzazione del bene di aver inoltre fornito una mera indicazione di massima in punto di spese limitandosi a rilevare che l'eventuale sanatoria strutturale, se necessaria, dovrà essere a firma di Ingegnere competente in tale ambito.

Infine, il ctu ha dato atto di non aver rilevato difformità catastali.

#### **CARATTERI DELLA VENDITA**

La vendita è eseguita a corpo e non a misura e pertanto eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo di aggiudicazione.

La vendita forzata, i cui effetti sono regolati dagli artt. 2919 c.c. e seguenti del codice civile:

- avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano e non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, ne potrà essere oggetto di impugnativa per tali motivi; conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, compresi quelli occulti, la mancanza di qualità o le difformità del bene venduto, i pesi e gli oneri di qualsiasi tipo e genere (ivi compresi, a titolo esemplificativo ma non esaustivo, quelli relativi all'accesso, all'esistenza di eventuali servitù passive, alla situazione urbanistica, alla situazione degli impianti e alla loro conseguente eventuale necessità di adeguamento, alle spese condominiali gravanti sull'immobile e non adempiute dal debitore) non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;

- non è soggetta alle disposizioni in materia di conformità catastale e di attestazione di prestazione energetica prevista per gli atti di trasferimento volontari (pertanto eventuali indicazioni sul punto contenute nella relazione di stima dell'esperto hanno valore puramente indicativo).

Si precisa che per 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.

La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali; maggiori informazioni, anche relative alle generalità del soggetto passivo della procedura esecutiva, potranno essere fornite dal Custode a chiunque vi abbia interesse.

Si rimanda infine, anche in merito alle verifiche poste in essere dal CTU, alla perizia depositata dal designato esperto in data 14.02.24.

Il complesso di beni di cui al Lotto 2 sarà posto in vendita al

#### **PREZZO BASE**

- € 16.320,00 (sedecimilatrecentoventieuro/00).

In caso di gara tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c. le offerte in aumento non potranno essere inferiori a € 1.000,00 (milleeuro/00) sull'offerta più alta.

#### **OFFERTA MINIMA AMMISSIBILE**

- € 12.240,00 (dodicimiladuecentoquarantaeuro/00).

Per effetto della delega ai sensi di legge si precisa che tutte le attività di cui agli artt. 571 e segg. c.p.c. relative al Lotto 1 saranno effettuate dal professionista Delegato il quale all'uopo

#### **FISSA**

la vendita il giorno **11 febbraio 2025 alle ore 9,00** presso l'Istituto Vendite Giudiziarie di Lucca con le modalità della vendita senza incanto con gara sincrona mista (le offerte di acquisto dovranno pertanto pervenire entro le ore 12,00 del giorno 10 febbraio 2025).

\*\*\* \*\*

#### **LOTTO N. 3**

#### **Corpo a**

#### **DESCRIZIONE**

Tribunale di Lucca

Avviso di vendita - Esecuzione Immobiliare n.124/2023

Pagina 6

**Terreni agricoli di complessivi 3.960,00 mq. ubicati in Capannori, Frazione Segromigno in Monte, Località In Sana**

Oggetto: diritto di piena proprietà su terreni pressoché pianeggianti.

Identificazione catastale: gli appezzamenti sono rappresentati nel Catasto Terreni del Comune di Capannori al Foglio 35 come segue:

- Particella 515, qualità / classe bosco ceduo 1, superficie 860, reddito agrario 0,27 €, reddito dominicale 1,55 €,
- Particella 552 qualità / classe bosco alto 1, superficie 930, reddito agrario 0,29 €, reddito dominicale 2,88 €,
- Particella 555 qualità / classe vigneto 2, superficie 230, reddito agrario 1,01 €, reddito dominicale 1,19 €,
- Particella 562 qualità / classe seminativo arborato 2, superficie 240, reddito agrario 0,99 €, reddito dominicale 1,86 €,
- Particella 566 qualità / classe seminativo arborato 2, superficie 630, reddito agrario 2,60 €, reddito dominicale 4,88 €,
- Particella 567 qualità / classe seminativo arborato 2, superficie 1070, reddito agrario 4,42 €, reddito dominicale 8,29 €

**Corpo b**

**DESCRIZIONE**

**Terreni agricoli di complessivi 265,00 mq. ubicati in Capannori, Frazione Segromigno in Monte, Località In Sana**

Oggetto: diritti di 35/53 di piena proprietà su terreni pianeggianti.

Identificazione catastale: gli appezzamenti sono rappresentati nel Catasto Terreni del Comune di Capannori al Foglio 35, Particella 1204, qualità / classe pascolo U, superficie 265, reddito agrario 0,07 €, reddito dominicale 0,14 €,

**STATO**

Il ctu riferisce che, alla data del sopralluogo (gennaio 2024), i beni censiti nel Lotto 3 sono nella disponibilità dell'esecutato.

Il ctu precisa inoltre che la Particella 567 risulta sistemata ad orto (anche se non si è rintracciato l'occupante) mentre la Particella 1204 è di fatto un passo per accedere sia al terreno descritto al precedente punto, sia a proprietà di terzi.

**INTESTAZIONI E PROVENIENZA**

**Attuale proprietario**: \*\*\* \*\*\* in forza di dichiarazione di successione legittima in morte del padre \*\*\* \*\*\* - nato a Capannori il 24/03/1925 ed ivi deceduto in data 05/02/2000 - registrata il 04/08/2000 a Lucca al n. 75 volume 1559 e ivi trascritta il 14/09/2000 al n. 9154 Reg. Part. e successive denunce integrative, la prima registrata il 14/05/2009 a Lucca al n.80 volume 1721 e ivi trascritta il 09/06/2009 al n.6284 Reg. Part. e la seconda registrata il 27/07/2021 a Lucca al n.140 volume 9990 e ivi trascritta il 29/07/2021 al n.10244 Reg. Part.; in data 13/06/2016 è stata trascritta a Lucca al n.6086 Reg. Part. l'accettazione tacita di eredità da parte dell'Esecutato \*\*\* \*\*\* per atto ai rogiti Notaio Claudia Coppola Bottazzi del 09/06/2016 Rep. 46905 in morte di \*\*\* \*\*\* \*\*\*.

**Precedenti proprietari**: i beni ricompresi nella Dichiarazione di successione di \*\*\* \*\*\* \*\*\* , nato a Capannori il 24/03/1925, erano pervenuti con atto ai rogiti Notaio Maurizio Novelli del 4/05/1984 Rep. n.52921 trascritto a Lucca l'8/05/1984 al n.4477 (con cui il *de cuius* acquistava i beni identificati in Comune di Capannori, Catasto terreni, Foglio 35 Particella 555-562-566 e 567) e con atto di compravendita - divisione - estinzione diritti reali ai rogiti Notaio Roberto Martinelli dell'11/04/1991 Rep. n.52220 trascritto a Lucca l'8/05/1991 ai nn.4809-4810-4811-4812 e 4813 (con cui il *de cuius* acquistava i diritti sul bene posto in Comune di Capannori, Catasto terreni, Foglio 35 Particella 1204).

**FORMALITA'**

Tribunale di Lucca

Avviso di vendita - Esecuzione Immobiliare n.124/2023

Pagina 7

## Iscrizioni

- ipoteca giudiziale nn.3336/425 del 12/03/2013 nascente da decreto ingiuntivo n.324/2013 emesso il 5 marzo 2013 dal Tribunale di Lucca a favore di Banca del Monte di Lucca S.p.A. c.f. 01459540462 contro \*\*\* \*\*\*, importo ipoteca € 380.000,00 e importo capitale € 195.608,43.

Il tutto gravante su: diritti di piena proprietà su beni censiti presso l'Agenzia delle Entrate di Lucca, Ufficio del Territorio, Catasto Terreni del Comune di Capannori, Foglio 35 Particella 515.

- ipoteca giudiziale nn.12218/1573 dell'11/09/2013 nascente da decreto ingiuntivo n.3728/2013 emesso il 10 settembre 2013 dal Tribunale di Lucca a favore di Banco Popolare Società Coop. c.f. 03700430238 contro \*\*\* \*\*\*, importo ipoteca € 340.000,00 e importo capitale € 305.536,58.

Il tutto gravante su: diritti di piena proprietà su beni censiti presso l'Agenzia delle Entrate di Lucca, Ufficio del Territorio, Catasto Terreni del Comune di Capannori, Foglio 35 Particella 555-562-566-567-552 e 515; diritti di 35/53 di piena proprietà su beni censiti presso l'Agenzia delle Entrate di Lucca, Ufficio del Territorio, Catasto Terreni del Comune di Capannori, Foglio 35 Particella 1204.

- ipoteca giudiziale nn.3741/471 del 26/03/2014 nascente da decreto ingiuntivo n.679/2014 emesso il 24 marzo 2014 dal Tribunale di Lucca a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A., c.f. 00884060526 contro \*\*\* \*\*\*, importo ipoteca € 334.000,00 e importo capitale € 311.803,42.

Il tutto gravante su: diritti di piena proprietà su beni censiti presso l'Agenzia delle Entrate di Lucca, Ufficio del Territorio, Catasto Terreni del Comune di Capannori, Foglio 35 Particella 555-562-566-567-552 e 515.

- ipoteca giudiziale nn.6748/878 del 3/06/2014 nascente da decreto ingiuntivo n.706/2013 emesso il 6 novembre 2013 dal Tribunale di Sondrio a favore di Credito Valtellinese S.C., c.f. 00043260140 contro \*\*\* \*\*\*, importo ipoteca € 95.501,59 e importo capitale € 95.501,59.

Il tutto gravante su: diritti di piena proprietà su beni censiti presso l'Agenzia delle Entrate di Lucca, Ufficio del Territorio, Catasto Terreni del Comune di Capannori, Foglio 35 Particella 555-562-566-567-552 e 515; diritti di 35/53 di piena proprietà su beni censiti presso l'Agenzia delle Entrate di Lucca, Ufficio del Territorio, Catasto Terreni del Comune di Capannori, Foglio 35 Particella 1204.

- ipoteca legale nn.1269/6219 del 3/10/2019 per crediti iscritti a ruolo il 3.10.19 da Agenzia delle Entrate - Riscossione, c.f. 13756881002 contro \*\*\* \*\*\*, importo ipoteca € 59.921,48 e importo capitale € 29.960,74.

Il tutto gravante su: diritti di piena proprietà su beni censiti presso l'Agenzia delle Entrate di Lucca, Ufficio del Territorio, Catasto Terreni del Comune di Capannori, Foglio 35 Particella 555-562-566-567-552 e 515; diritti di 35/53 di piena proprietà su beni censiti presso l'Agenzia delle Entrate di Lucca, Ufficio del Territorio, Catasto Terreni del Comune di Capannori, Foglio 35 Particella 1204.

## Pignoramenti

- verbale di pignoramento immobiliare n.3089/2022 del 15/07/2022, trascritto il 04/10/2022 a Lucca al n.12751 Reg. Part., a favore di Red Sea SPV S.r.l., c.f. 04938320266, contro \*\*\* \*\*\*.

Il tutto gravante su: diritti di piena proprietà su beni censiti presso l'Agenzia delle Entrate di Lucca, Ufficio del Territorio, Catasto Terreni del Comune di Capannori, Foglio 35 Particella 555-562-566-567-552 e 515; diritti di 35/53 di piena proprietà su beni censiti presso l'Agenzia delle Entrate di Lucca, Ufficio del Territorio, Catasto Terreni del Comune di Capannori, Foglio 35 Particella 1204.

- verbale di pignoramento immobiliare n.2199/2023 del 20/05/2023, trascritto il 30/06/2023 a Lucca al n.8427 Reg. Part., a favore di Red Sea SPV S.r.l., c.f. 04938320266 contro \*\*\* \*\*\*.

Il tutto gravante su: diritti di piena proprietà su beni censiti presso l'Agenzia delle Entrate di Lucca, Ufficio del Territorio, Catasto Terreni del Comune di Capannori, Foglio 35 Particella 555-562-566-



567-552 e 515; diritti di 35/53 di piena proprietà su beni censiti presso l'Agenzia delle Entrate di Lucca, Ufficio del Territorio, Catasto Terreni del Comune di Capannori, Foglio 35 Particella 1204.

#### **CONFORMITA'**

Il ctu ha precisato di non aver niente da relazionare sulla conformità dei terreni di cui al lotto 3, rilevando in particolare di non aver rintracciato titoli autorizzativi e di non aver potuto constatare l'eventuale presenza di ruderi in loco per lo stato di abbandono in cui versa l'area (coperta da fitta vegetazione).

#### **CARATTERI DELLA VENDITA**

La vendita è eseguita a corpo e non a misura e pertanto eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo di aggiudicazione.

La vendita forzata, i cui effetti sono regolati dagli artt. 2919 c.c. e seguenti del codice civile:

- avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano e non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, ne potrà essere oggetto di impugnativa per tali motivi; conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, compresi quelli occulti, la mancanza di qualità o le difformità del bene venduto, i pesi e gli oneri di qualsiasi tipo e genere (ivi compresi, a titolo esemplificativo ma non esaustivo, quelli relativi all'accesso, all'esistenza di eventuali servitù passive, alla situazione urbanistica, alla situazione degli impianti e alla loro conseguente eventuale necessità di adeguamento, alle spese condominiali gravanti sull'immobile e non adempiute dal debitore) non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;

- non è soggetta alle disposizioni in materia di conformità catastale e di attestazione di prestazione energetica prevista per gli atti di trasferimento volontari (pertanto eventuali indicazioni sul punto contenute nella relazione di stima dell'esperto hanno valore puramente indicativo).

Si precisa che per 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.

La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali; maggiori informazioni, anche relative alle generalità del soggetto passivo della procedura esecutiva, potranno essere fornite dal Custode a chiunque vi abbia interesse.

Si rimanda infine, anche in merito alle verifiche poste in essere dal CTU, alla perizia depositata dal designato esperto in data 14.02.24.

Il complesso di beni di cui al Lotto 3 sarà posto in vendita al

#### **PREZZO BASE**

- € 4.995,00 (quattromilanovecentonovantacinqueeuro/00).

In caso di gara tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c. le offerte in aumento non potranno essere inferiori a € 1.000,00 (milleeuro/00) sull'offerta più alta.

#### **OFFERTA MINIMA AMMISSIBILE**

- € 3.746,25 (tremilasettecentoquarantaseieuro/25).

Per effetto della delega ai sensi di legge si precisa che tutte le attività di cui agli artt. 571 e segg. c.p.c. relative al Lotto 3 saranno effettuate dal professionista Delegato il quale all'uopo

#### **FISSA**

la vendita il giorno **11 febbraio 2025 alle ore 9,00** presso l'Istituto Vendite Giudiziarie di Lucca con le modalità della vendita senza incanto con gara sincrona mista (le offerte di acquisto dovranno pertanto pervenire entro le ore 12,00 del giorno 10 febbraio 2025).

#### **MODALITÀ DI VENDITA**

La vendita sarà eseguita mediante **procedura di vendita sincrona mista** ex art. 22 D.M. n.32/2015, ovvero con la possibilità di ricezione delle offerte sia cartacee sia telematiche.

Le offerte di acquisto dovranno pervenire entro le ore 12.00 del giorno 10 febbraio 2025.

Tribunale di Lucca

Avviso di vendita - Esecuzione Immobiliare n.124/2023

Pagina 9

Ai sensi dell'art.579 c.p.c. ognuno, tranne il debitore, è ammesso a fare offerte per l'acquisto del bene pignorato, personalmente o a mezzo di mandatario munito di procura speciale: non sono ammesse offerte presentate da procuratori speciali che non siano avvocati (i quali dovranno esibire al Delegato procura notarile - speciale o generale - di data antecedente la vendita, in originale o in copia autentica cartacea); in caso di aggiudicazione per persona da nominare, l'avvocato dovrà comunicare al Delegato - entro e non oltre tre giorni dalla vendita - le generalità del soggetto a cui l'immobile dovrà essere definitivamente intestato, ai sensi dell'art. 583 c.p.c.

## CONTENUTO E MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE LE OFFERTE CARTACEE

### a) Contenuto

L'offerta di acquisto cartacea, irrevocabile ex art. 571, IV comma c.p.c., dovrà contenere i seguenti elementi:

- i dati identificativi dell'offerente, ovvero cognome, nome, luogo e data di nascita, domicilio, codice fiscale / partita iva, stato civile e recapito di telefonia fissa o mobile (N.B.: non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta) unitamente a copia di valido documento d'identità, copia del codice fiscale e, in caso di comunione legale dei beni, anche le generalità del coniuge o dell'unito civile con le seguenti precisazioni:

- quando l'offerta sia presentata da:

a) persona fisica non avente capacità o piena capacità di agire (es.: minore, interdetto, inabilitato, persona sottoposta ad amministrazione di sostegno, etc.), l'offerta dovrà essere sottoscritta da chi ne esercita la rappresentanza legale (es.: genitori, tutore, amministratore di sostegno, etc.) e dovrà essere allegata l'eventuale provvedimento di nomina del rappresentante, copia di valido documento di riconoscimento del rappresentato e del rappresentante e copia autentica cartacea del provvedimento giudiziale di autorizzazione all'acquisto;

b) persona fisica straniera non comunitaria, dovrà esser allegata copia del permesso di soggiorno e indicato il Trattato internazionale tra lo Stato italiano e quello di appartenenza che legittima l'acquisto di beni nel territorio Italiano (ovvero se sussista la cd. "condizione di reciprocità" tra lo Stato di appartenenza e lo Stato italiano); qualora l'offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non risulti attribuito il codice fiscale, si dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale;

c) persona coniugata in regime di comunione legale dei beni, va fornita copia del documento d'identità e del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo) oltre a copia della dichiarazione del coniuge, autenticata da pubblico ufficiale, di voler escludere il bene dalla comunione legale qualora trattasi di acquisto del bene da parte dell'altro coniuge a titolo personale;

d) più persone, va allegata copia della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata del soggetto che sottoscrive l'offerta;

e) una società o persona giuridica, occorre indicare i dati della società rappresentata e le generalità del legale rappresentante, fornire prova della sua legittimazione ad agire in nome e per conto della società medesima allegando copia del documento d'identità di questi e una certificazione camerale autentica aggiornata, non antecedente di giorni dieci la data di sottoscrizione dell'offerta (qualora la documentazione fornita non sia sufficiente a dimostrare i poteri di legittimazione, dovranno essere esibiti - in formato cartaceo - la delibera del consiglio di amministrazione e/o dell'assemblea dei soci);

- l'ufficio giudiziario, l'anno e il numero di ruolo della procedura;

- la descrizione del bene e l'eventuale dato identificativo del lotto;

- l'indicazione del referente della procedura, la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;

- l'indicazione del prezzo, che a pena di inefficacia non potrà essere inferiore al prezzo base indicato nel presente avviso, ridotto in misura non superiore ad 1/4 (un quarto);
- l'indicazione di tempo e modalità di pagamento del prezzo e degli oneri tributari che non potrà essere superiore al termine massimo di 120 giorni dalla data di aggiudicazione;
- il deposito per cauzione pari almeno al 10% della somma offerta, deposito da effettuarsi mediante assegno circolare bancario o postale intestato alla BPER Banca - Filiale di Lucca, con l'avvertimento che detta cauzione sarà trattenuta e acquisita alla procedura in caso di mancato versamento del saldo prezzo nei termini e con le modalità previste;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima 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), nonché sul Portale delle Vendite Pubbliche (<https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>) istituito con D.L. n. 83/2015;
- a pena di irricevibilità, le dichiarazioni antiriciclaggio ex art. 585 ultimo comma c.p.c. (modulo allegato all'avviso di vendita e reperibile in formato word sul sito internet del Tribunale <https://tribunale-lucca.giustizia.it/> nella sezione dedicata alle esecuzioni immobiliari), provvedendo inoltre al suo aggiornamento qualora entro il termine per il saldo prezzo mutassero le indicazioni rese;
- ogni ulteriore elemento utile alla valutazione dell'offerta.

Le offerte saranno inefficaci se:

- pervenute oltre il termine stabilito;
- se inferiori di oltre un quarto al prezzo stabilito dall'avviso di vendita;
- se l'offerente non avrà prestato cauzione con le modalità stabilite nell'ordinanza di vendita, in misura non inferiore al decimo del prezzo proposto.

#### **b) Modalità di presentazione**

Le offerte di acquisto cartacee - munite di marca da bollo da € 16,00 e in busta chiusa - dovranno essere presentate presso lo studio del Delegato Avv. Enrico Lattanzi in Lucca, Via Emma Castelnuovo n.21 entro e non oltre le ore 12,00 del giorno 10/02/2025, previo appuntamento.

Sulla busta contenente l'offerta dovranno essere indicati ex art.571 IV comma c.p.c.: il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente), il nome del Delegato e la data fissata per l'esame delle offerte.

### LE OFFERTE TELEMATICHE

#### **a) Contenuto**

L'offerta telematica di acquisto, irrevocabile ex art. 571, IV comma c.p.c., dovrà contenere i seguenti elementi:

- i dati identificativi dell'offerente, ovvero cognome, nome, luogo e data di nascita, domicilio, codice fiscale / partita iva, stato civile e recapito di telefonia fissa o mobile (N.B.: non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta) unitamente a copia di valido documento d'identità e copia del codice fiscale con le seguenti precisazioni:

a) nel caso di persona fisica non avente capacità o piena capacità di agire (es.: minore, interdetto, inabilitato, persona sottoposta ad amministrazione di sostegno, etc.), l'offerta dovrà essere sottoscritta da chi ne esercita la rappresentanza legale (es.: genitori, tutore, amministratore di sostegno, etc.) e dovrà essere allegata l'eventuale provvedimento di nomina del rappresentante, copia di valido documento di riconoscimento del rappresentato e del rappresentante e copia autentica cartacea del provvedimento giudiziale di autorizzazione all'acquisto;

b) nel caso di soggetto straniero non comunitario, andrà prodotta copia del permesso di soggiorno e indicato il Trattato internazionale tra lo Stato italiano e quello di appartenenza che legittima l'acquisto di beni nel territorio Italiano (ovvero se sussista la cd. "condizione di reciprocità" tra lo Stato di appartenenza e lo Stato italiano); qualora l'offerente risieda fuori dal

territorio dello Stato e non risulti attribuito il codice fiscale, si dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale;

c) se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, va fornita copia del documento d'identità e del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo) oltre a copia della dichiarazione del coniuge, autenticata da pubblico ufficiale, di voler escludere il bene dalla comunione legale qualora trattasi di acquisto del bene da parte dell'altro coniuge a titolo personale;

d) se l'offerta è formulata da più persone, va allegata copia della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;

e) se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, occorre indicare i dati della società rappresentata e le generalità del legale rappresentante, fornire prova della sua legittimazione ad agire in nome e per conto della società medesima allegando copia del documento d'identità di questi e una certificazione camerale autentica aggiornata, non antecedente di giorni dieci la data di sottoscrizione dell'offerta (qualora la documentazione fornita non sia sufficiente a dimostrare i poteri di legittimazione, dovranno essere esibiti - in formato cartaceo - la delibera del consiglio di amministrazione e/o dell'assemblea dei soci);

- l'ufficio giudiziario, l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- la descrizione del bene e il numero o altro dato identificativo del lotto;
- l'indicazione del referente della procedura la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- l'indicazione del prezzo, che a pena di inefficacia non potrà essere inferiore al prezzo base indicato nel presente avviso, ridotto in misura non superiore ad 1/4 (un quarto);
- l'indicazione del tempo e delle modalità di pagamento del prezzo e degli oneri tributari che non potrà essere superiore al termine massimo di 120 giorni dalla data di aggiudicazione;
- l'indicazione di data, orario e numero di CRO del bonifico di versamento della cauzione allegando la ricevuta di avvenuta disposizione.

Il versamento della cauzione, pari almeno al 10% del prezzo offerto, dovrà essere eseguito tramite bonifico bancario con accredito sul conto della procedura esecutiva n.3900-04130395 intestato a "E/I 124/23 TRIB LU C/CHELINI MICHELE" (IBAN: IT06S0538713702000004130395) presso Bper Banca S.p.A. con causale "*cauzione per offerta di acquisto*", con data di valuta non successiva al giorno ultimo utile per la presentazione delle offerte; il bonifico dovrà essere effettuato in tempo utile, tenendo conto dei tempi tecnici bancari e il mancato accredito del bonifico entro il termine sopra indicato determinerà l'invalidità dell'offerta.

Nessuna responsabilità potrà essere addebitata agli organi della procedura per la mancata visibilità dei bonifici istantanei effettuati oltre l'orario utile per la loro lavorazione da parte della Banca ricevente e per la conseguente dichiarazione di inammissibilità dell'offerta.

Nel caso di bonifico estero in modalità "OUR", lo stesso andrà inoltrato all'Istituto con la clausola "*senza spese per il beneficiario*"; in difetto, le commissioni saranno automaticamente decurtate dall'importo versato e, qualora la cauzione - così decurtata - non dovesse essere congrua rispetto a quanto previsto nell'avviso, ciò costituirà motivo di esclusione dell'offerta.

- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui al punto precedente;

- a pena di irricevibilità, le dichiarazioni antiriciclaggio ex art. 585 ultimo comma c.p.c. (modulo allegato all'avviso di vendita e reperibile in formato word sul sito internet del Tribunale <https://tribunale-lucca.giustizia.it/> nella sezione dedicata alle esecuzioni immobiliari), provvedendo

inoltre al suo aggiornamento qualora entro il termine per il saldo prezzo mutassero le indicazioni rese;

- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni;

- la dichiarazione di aver preso visione della perizia e dell'avviso di vendita e ogni elemento utile alla valutazione dell'offerta.

Il bollo virtuale di € 16,00 dovrà essere versato sul Portale dei Servizi Telematici (all'indirizzo web <http://pst.giustizia.it>, sezione Servizi, Pagamenti online tramite pagoPA - utenti non registrati, Bollo su documento, tramite la funzione Nuova richiesta di pagamento) con la precisazione che il mancato versamento del bollo non determinerà comunque l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo).

La ricevuta di avvenuto pagamento del bollo in formato xml, scaricata dal Portale dei Servizi Telematici, andrà allegata alla PEC con cui viene inviato il pacchetto dell'offerta generato tramite il modulo web ministeriale.

Le offerte saranno inefficaci se:

- pervenute oltre il termine stabilito;

- se inferiori di oltre un quarto al prezzo stabilito dall'avviso di vendita;

- se l'offerente non avrà prestato cauzione con le modalità stabilite nell'ordinanza di vendita, in misura non inferiore al decimo del prezzo proposto.

#### **b) Modalità di presentazione**

Le offerte di acquisto mediante modalità telematica dovranno essere presentate - entro e non oltre le ore 12.00 del giorno 10/02/2025 - con le modalità ed i contenuti previsti dagli articoli 12 e seguenti del Decreto del Ministero di Giustizia n.32 del 26 febbraio 2015.

La presentazione dell'offerta avverrà mediante compilazione del modulo web "Offerta Telematica" fornito dal Ministero della Giustizia, accessibile dalla scheda del Lotto in vendita presente sul portale del gestore della vendita telematica [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) di titolarità di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia.

Il file criptato in formato zip.p7m, contenente l'offerta integrale e gli allegati all'offerta, ricevuto al termine del processo di compilazione dell'offerta, dovrà essere inviato all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia [offerta@pvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offerta@pvp.dgsia@giustiziacert.it) utilizzando la "casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica" appositamente rilasciata da un gestore PEC o, in alternativa, mediante casella di posta certificata priva dei predetti requisiti ove l'offerta sia firmata digitalmente utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati prima di essere 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.

Nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. n. 32 del 2015, l'offerta va formulata mediante invio a casella di posta elettronica certificata all'indirizzo di posta elettronica certificata del Delegato alla vendita; nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. n. 32 del 2015, l'offerta si intende depositata nel momento in cui venga generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e, in tale eventualità, previa documentazione a cura dell'offerente della tempestiva presentazione dell'offerta, il gestore della vendita è tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita.

#### Differenze tra offerente e presentatore

Tribunale di Lucca

Avviso di vendita - Esecuzione Immobiliare n.124/2023

Pagina 13

Ai sensi del D.M. n.32/2015 il "presentatore dell'offerta" è il titolare della casella di posta elettronica certificata attraverso la quale l'offerta viene materialmente inviata mentre l'"offerente" è il soggetto cui l'offerta è direttamente riferibile e che beneficerà degli effetti dell'eventuale aggiudicazione.

Al momento della presentazione dell'offerta, possono verificarsi tre ipotesi:

*a) l'offerente e il presentatore coincidono*

In tal caso, per la presentazione dell'offerta con modalità telematica, l'offerente deve necessariamente trovarsi in una delle seguenti condizioni:

- disporre di una casella di posta elettronica certificata "tradizionale" e di un dispositivo di firma digitale;

- disporre di una "casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica" ovvero una particolare casella pec identificativa, rilasciata da un gestore autorizzato dal Ministero di Giustizia ai sensi dell'art. 12, comma 4, del D.M. n. 32/2015, il cui utilizzo è limitato alla sola partecipazione alla vendita telematica (ad oggi, il servizio non è ancora disponibile in quanto non vi sono gestori iscritti nel registro PEC per la vendita telematica);

*b) l'offerente e il presentatore non coincidono, l'offerente è munito di firma digitale ma non possiede una casella di posta elettronica certificata*

In tal caso, per la presentazione dell'offerta con modalità telematica l'offerente, firmata l'offerta con la propria firma digitale, potrà utilizzare la PEC di qualunque altro soggetto - detto presentatore - per inviare l'offerta; gli effetti di una eventuale aggiudicazione si produrranno direttamente in favore dell'offerente firmatario dell'offerta, costituendo la PEC del presentatore soltanto il mezzo di invio dell'offerta; non occorre pertanto che l'offerente conferisca alcuna procura al presentatore dell'offerta (si precisa che, al fine di consentire la partecipazione alle operazioni di vendita, le credenziali personali per l'accesso al portale del gestore della vendita telematica vengono trasmesse da quest'ultimo almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita esclusivamente alla casella di posta elettronica certificata, ovvero alla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica, utilizzata per trasmettere l'offerta);

*c) l'offerente e il presentatore non coincidono, l'offerente non possiede una firma digitale né una PEC*

In tal caso, chi intenda formulare un'offerta con modalità telematiche dovrà avvalersi di un avvocato, munito di procura redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata (la procura non potrà essere autenticata dallo stesso avvocato mandatario); l'assistenza di avvocato munito di predetta procura è richiesta inoltre nel caso in cui l'offerta di acquisto sia formulata da più persone ai sensi del combinato disposto dell'art. 12, commi 4 (terzo periodo) e 5, del D.M. n. 32/2015.

\*\*\* \*\*

### MODALITÀ DI SVOLGIMENTO DELLA GARA

Il Delegato procederà all'apertura delle buste, all'esame delle offerte e alla successiva gara tra gli offerenti - con l'eventuale presenza delle parti e dei creditori iscritti non intervenuti - presso gli uffici dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Lucca (IVG Sofir S.r.l.) alle ore 9:00 dell'11 febbraio 2025, giorno successivo alla scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto.

Le buste cartacee saranno aperte dal Delegato ed inserite nel portale, così rendendole visibili a coloro che parteciperanno alla vendita con modalità telematiche.

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

Coloro che hanno formulato l'offerta cartacea sono tenuti a comparire personalmente innanzi al Delegato (altrimenti, ricorrendone i presupposti, il bene potrà esser loro legittimamente aggiudicato).

Coloro che hanno formulato l'offerta telematica parteciperanno invece alle operazioni di vendita da remoto, collegandosi al portale del gestore della vendita telematica [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) di titolarità di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a. (almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita,

Tribunale di Lucca

Avviso di vendita - Esecuzione Immobiliare n.124/2023

Pagina 14

il gestore della vendita telematica invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta un invito a connettersi al proprio portale con l'indicazione delle credenziali per accesso).

Gli offerenti telematici sono tenuti a partecipare alla vendita da remoto (altrimenti, ricorrendone i presupposti, il bene potrà esser loro legittimamente aggiudicato).

#### **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 Delegato dispone - anche in presenza di istanze di assegnazione - che si proceda ad un ulteriore tentativo di vendita alle stesse condizioni (e, dunque, telematica, sincronica 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 pluralità di offerte**

Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara sulla base della offerta più alta, con partecipazione degli offerenti telematici che vi prenderanno parte da remoto e degli offerenti analogici che vi prenderanno parte comparando personalmente; nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di un minuto dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore al **rilancio minimo di € 1.000,00 (milleeuro/00)**.

I rilanci effettuati in via telematica dovranno essere riportati nel portale del gestore della vendita telematica e resi visibili a coloro che partecipano personalmente alle operazioni di vendita così come i rilanci effettuati da questi ultimi dovranno essere riportati nel portale del gestore della vendita telematica e resi visibili ai partecipanti da remoto.

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

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

Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il Delegato dispone l'aggiudicazione a favore di colui che abbia proposto l'offerta più vantaggiosa (e, nell'individuare l'offerta più vantaggiosa, si terrà sempre conto del prezzo ma - a parità di prezzo - sarà prescelta l'offerta che preveda il versamento del saldo nel più breve tempo possibile, ovvero, in subordine, quella cui sia allegata la cauzione di maggiore entità, ovvero, in subordine, quella depositata prima).

Quando, all'esito della gara tra gli offerenti - ovvero, nel caso di mancata adesione alla gara, all'esito della comparazione delle offerte depositate - l'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 è 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.

La gara telematica sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo di un minuto senza che vi siano state offerte migliorative rispetto all'ultima offerta valida.

L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario del bene e non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara.

Si precisa inoltre che:

- il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo dovrà dichiarare al professionista, nei cinque giorni dal provvedimento di assegnazione, il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito l'immobile, depositando la dichiarazione del terzo di volerne profittare, con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale e i documenti comprovanti poteri ed autorizzazioni eventualmente necessari (in mancanza, il trasferimento è fatto a favore del creditore);

- nel caso in cui l'aggiudicatario si avvalga di mutuo per il pagamento del prezzo, conformemente a quanto previsto dall'art.585 ultimo comma c.p.c. nella bozza di decreto di trasferimento predisposta dal Delegato sarà inserita la seguente dizione: *"rilevato che il pagamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente decreto è avvenuto mediante erogazione della somma di ..... da parte di ..... a fronte del contratto di mutuo a rogito ..... del ..... Rep. .... e che le parti mutuante e mutuataria hanno espresso il consenso all'iscrizione di ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento, si rende noto che, conformemente a quanto disposto dall'art. 585 c.p.c., è fatto divieto al Conservatore dei Registri Immobiliari presso il Servizio di pubblicità immobiliare dell'Agenzia delle entrate di trascrivere il presente decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca di cui all'allegata nota"* e, in caso di revoca dell'aggiudicazione, le somme erogate saranno restituite direttamente all'istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

All'esito della gara, i bonifici saranno restituiti al netto degli oneri bancari a coloro che non risulteranno aggiudicatari.

Per ulteriori informazioni si rimanda all'ordinanza di nomina del Delegato.

\*\*\* \*\*

#### ADEMPIMENTI SUCCESSIVI

Il pagamento del prezzo e degli oneri tributari connessi e conseguenti al trasferimento deve essere effettuato nel **perentorio termine di 120 (centoventi) giorni** dall'aggiudicazione (o nel minor termine, indicato dall'aggiudicatario, nell'offerta di acquisto).

Il detto termine non è soggetto alla sospensione feriale.

Gli oneri tributari dovranno essere corrisposti entro trenta giorni dalla richiesta del professionista Delegato.

L'aggiudicatario potrà avvalersi delle agevolazioni fiscali previste dalla legge (prima casa etc.), ove ne faccia espressa richiesta mediante dichiarazione da effettuarsi presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari del Tribunale di Lucca.

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, come da D.M. n. 227 del 15 ottobre 2015.

Il Delegato provvederà alla esecuzione delle formalità di **registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento**, alla comunicazione dello stesso alle pubbliche amministrazioni negli stessi casi previsti per le comunicazioni di atti volontari di trasferimento, a spese dell'aggiudicatario (e, nel caso in cui questi non le corrisponda, potranno essere imputate al saldo prezzo con conseguente decadenza dell'aggiudicatario) nonché all'espletamento delle formalità di **cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie conseguenti al decreto di trasferimento** pronunciato dal Giudice dell'esecuzione ai sensi dell'art. 586 c.p.c., a spese della procedura; per tali incombenze preleverà dal conto corrente della procedura le somme necessarie senza necessità di autorizzazione alcuna.

Tribunale di Lucca

Avviso di vendita - Esecuzione Immobiliare n.124/2023

Pagina 16



In caso di **credito assistito dal privilegio fondiario ex art. 41 TUB**, il Delegato, previa verifica della natura fondiaria del credito, provvederà al versamento al creditore fondiario del saldo prezzo, che dovrà comunque essere versato dall'aggiudicatario sul conto corrente della procedura; ove il prezzo di vendita sia inferiore ad €. 100.000,00 il versamento diretto del saldo prezzo sarà limitato al 60% dell'importo, per importi superiori resterà limitato all'80%; resta inteso che laddove il Delegato ritenga, per le specifiche caratteristiche della procedura, che le percentuali sopra dette non garantiscano la copertura delle spese prededucibili, debba chiedere autorizzazione al G.E. a versare al creditore fondiario percentuali anche minori del saldo prezzo, in via cautelativa; non si farà luogo al versamento diretto ove il prezzo di vendita sia inferiore ad €. 20.000,00.

La partecipazione alla vendita giudiziaria implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nella relazione peritale e nei suoi eventuali allegati.

Ulteriori informazioni potranno essere:

- richieste via e-mail all'indirizzo [e.lattanzi@lattanzistudio.it](mailto:e.lattanzi@lattanzistudio.it) oppure personalmente, nei trenta giorni che precedono la vendita, presso lo Studio del Delegato in Lucca Piazza San Quirico n.4, ove sarà possibile prender visione della perizia, previo appuntamento;

- acquisite dai siti internet [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), [www.portaleaste.com](http://www.portaleaste.com), [www.asteimmobili.it](http://www.asteimmobili.it), Newspaper Aste versione digitale, [www.astagiudiziaria.com](http://www.astagiudiziaria.com), [www.ivglucca.com](http://www.ivglucca.com), [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), siti internet Immobiliare.it, Idealista.it, Casa.it, Subito.it, Bakeca.it e <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>.

Per partecipare alle vendite giudiziarie non è necessaria alcuna forma di intermediazione e nello specifico si precisa che il Tribunale di Lucca non ha conferito alcun incarico a intermediari / agenzie immobiliari per la pubblicità giudiziaria e l'assistenza alla partecipazione all'asta.

Lucca, 8 novembre 2024.

Il Delegato  
*Avv. Enrico Lattanzi*

.....