

**TRIBUNALE DI LUCCA**  
**Ufficio Esecuzioni Immobiliari**

**AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO**  
**CON GARA SINCRONA MISTA**

Il sottoscritto Notaio Domenico Pallottino, quale delegato, ai sensi dell'art. 591-bis c.p.c., dal Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Antonia Libera Oliva, con ordinanza in data 14 settembre 2023, nella esecuzione immobiliare n. 40/2022,

**AVVISA**

che il giorno **14 gennaio 2025**, alle ore **16,00**, presso la sede della Associazione Notarile "ATLANTE - AND" in Lucca, Via di Tempagnano n. 150/B, piano I, si procederà alla vendita senza incanto con gara sincrona mista del bene di seguito indicato, risultante dalla consulenza estimativa giudiziaria redatta dal tecnico incaricato Stefano Lazzari in data 17 marzo 2023, che forma parte integrante del presente avviso e a cui si rinvia per una più completa descrizione e, in generale, per tutto quanto non riportato nel presente avviso.

**Custode dei beni pignorati:** IVG LUCCA SO.FI.R. SRL – Viale San Concordio, 996/B Lucca – custodieivg@gmail.com - tel. 0583.418555.

**IMMOBILE OGGETTO DI VENDITA**  
**LOTTO UNICO**

**Diritti:** proprietà gravata da diritto di abitazione

**Ubicazione:** Comune di Lucca, Loc. Corte Dettoni, Via Bordogna Traversa I 71/i, frazione Nozzano San Pietro.

**Identificazione dei beni:**

**A** Appartamento della superficie commerciale di 197,40 mq. Abitazione terra-tetto in contesto di corte, elevata su quattro piani fuori terra e composta al piano terreno da ingresso, soggiorno e cucina, al piano primo da disimpegno, due camere e bagno, al piano secondo da disimpegno, due camere e ripostiglio, al piano terzo ed ultimo, sottotetto, accessibile da botola con scala retrattile, da due locali ad uso soffitta ed un bagno. Corredata da piccola aia antistante il fabbricato, sia sul lato nord che sul lato sud, piccolo manufatto in muratura, elevato su due piani fuori terra, poco discosto dall'abitazione, in direzione nord, destinato a rimessa, e terreno pertinenziale pianeggiante di catastali mq. 78,00, in prossimità dell'abitazione, verso sud, su cui insiste, in parte, una tettoia in legno, priva di titolo edilizio. Corredata infine dalla proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato, ivi compresa in particolare la corte antistante l'intero fabbricato.

Identificazione catastale:

Catasto Fabbricati del Comune di Lucca, foglio 149, particella 1137, categoria A/4, classe 6, consistenza 10 vani, Rendita Euro 464,81, indirizzo catastale: TRAVERSA PRIMA DI VIA DELLA BORDOGNA n. SNC piano T-1-2-3:

Il mappale 1137 è graffato con il mappale 119 sub. 3, mappale 116 sub. 1, mappale 1249.

Coerenze: Corte comune da più lati, proprietà xxx, proprietà xxx, proprietà xxx, salvo se altri o più recenti.

**A.1** Terreno residenziale, composto da resede pertinenziale di catastali mq 10, posta in aderenza a nord del fabbricato per abitazione.

Identificazione catastale:

Catasto Fabbricati del Comune di Lucca, foglio 149, particella 1247, categoria F/1, consistenza 10 mq, indirizzo catastale: TRAVERSA PRIMA DI VIA DELLA BORDOGNA piano T.

Coerenze: Mappale 116, mappale 119, mappale 151, salvo se altri.

**A.2** Terreno residenziale, composto da resede pertinenziale posta in aderenza al fabbricato per abitazione sul lato sud, su superficie mq catastali 9,00.

Identificazione catastale:

Catasto Fabbricati del Comune di Lucca, foglio 149, particella 1248, categoria F/1, consistenza 9 mq, indirizzo catastale: TRAVERSA PRIMA DI VIA DELLA BORDOGNA piano T.

Coerenze: Mappale 1249, mappale 151, salvo se altri.

**A.3** Altro terreno, composto da terreno pertinenziale pianeggiante di catastali mq 78,00, poco discosto dall'abitazione.

Identificazione catastale:

Catasto Terreni del Comune di Lucca, foglio 149, particella 152, qualità/classe seminativo arborato di classe 3, superficie centiare 78, Reddito Agrario Euro 0,16, Reddito Dominicale Euro 0,28.

Coerenze: Mappale 151, mappale 153, mappale 1040, mappale 180, salvo se altri.

Sul terreno risulta realizzata una tettoia in legno, priva di titolo edilizio.

Si precisa che in catasto tutti i beni risultano intestati all'esecutato per il diritto di proprietà e ad altri soggetti per il diritto di abitazione in regime di comunione dei beni.

**Pratiche edilizie e situazione urbanistica:**

Il terreno rappresentato nel Foglio 149 dal mappale 152 ricade nel vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Lucca in parte in zona Art. 42 – Le Corti rurali, ed in parte in zona Art. 110 – Aree residenziali collinari – QU. Nel Piano Operativo adottato, lo stesso terreno ricade in zona Art. 58. Corti (rurali - lucchesi) di impianto storico (Nc).

Pratiche edilizie:

Permesso di Costruire n. 496, per lavori di Sopraelevazione a fabbricato per civile abitazione, presentata il 14/06/1963, rilasciata il 21/08/1963 con il n. 496 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a mappali 119 sub. 3, mappale 116 sub. 1, mappale 1249.

Permesso di Costruzione n. 513, per lavori di Costruzione di una legnaia, presentata il 01/08/1957, rilasciata il 18/09/1957 con il n. 513 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a mappale 1137.

Concessione Edilizia in sanatoria n. 1812, per lavori di Cambio di destinazione di due vani al piano terra, modifiche prospettiche, realizzazione di n. 2 tettoie a sbalzo e recinzione costituita da muretto in murature e rete metallica il tutto ad un fabbricato uso abitazione, presentata il 28/03/1986 con il n. 15312 di protocollo, rilasciata il 11/12/2002 con il n. 1812 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a mappale 1137 graffata con i mappali 119 sub. 3, mappale 116 sub. 1, mappale 1249.

Continuazione dell'oggetto della C.E. in sanatoria: Difformità rispetto alla L.E. n. 513/57 a un fabbricato uso garage relative a modifiche prospettiche e diverso dimensionamento planimetrico e realizzazione di piccolo wc.

Comunicazione Inizio Lavori CIL Interventi edilizia Libera Modello A n. 268, per lavori di Ordinaria Manutenzione, presentata il 24/06/2011 con il n. 39354 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a mappale 119 sub. 3, mappale 116 sub. 1, mappale 1249.

**Conformità edilizia:** Sono state rilevate difformità. L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile. Si rinvia alla consulenza estimativa giudiziaria.

**Conformità catastale:** Sono state rilevate difformità. L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile. Si rinvia alla consulenza estimativa giudiziaria.

**Conformità urbanistica:** Nessuna difformità.

**Stato di possesso del bene al momento del sopralluogo:** Risulta occupato dai genitori dell'esecutato, essendo titolari del diritto di abitazione.

**PREZZO BASE:** euro 34.629,00

**OFFERTA MINIMA AMMISSIBILE:** euro 25.972,00

**OFFERTE IN AUMENTO:** non inferiori a euro **2.000,00**

#### **Modalità della vendita**

La vendita verrà eseguita con modalità telematica *sincrona mista*, regolata dall'art. 22 del Decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32, utilizzando il gestore NOTARTEL.

E' quindi possibile presentare offerte di acquisto in via analogica o telematica.

#### **Modalità di presentazione delle offerte di acquisto**

##### Offerte di acquisto presentate in via telematica.

Le offerte di acquisto presentate in via telematica andranno depositate – **entro le ore 12.00 del giorno antecedente la vendita** - con le modalità ed i contenuti previsti dagli artt. 12 e seguenti del Decreto del Ministro della Giustizia n. 32 del 26 febbraio 2015, da intendersi qui richiamati, mediante accesso al portale delle vendite pubbliche gestito dal Ministero della Giustizia (<https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>) oppure dal portale del gestore della vendita telematica NOTARTEL (<https://astepubbliche.notariato.it>) compilando il modulo relativo.

Le offerte telematiche, in regola con l'imposta di bollo di euro 16,00 (da versarsi con modalità telematiche), dovranno contenere la prova del versamento della cauzione, nella misura almeno del 10% del prezzo offerto, con bonifico avente data valuta non successiva al giorno ultimo utile per la presentazione delle offerte, da effettuarsi sulle seguenti coordinate IBAN: IT470084611370000010999276 del c/c acceso presso CASTAGNETO BANCA 1910 – FILIALE DI LUCCA e intestato E.I. 40/2022 (la ricevuta completa del numero di identificazione del bonifico deve essere allegata all'offerta telematica).

Qualora il giorno fissato per la vendita non venga riscontrato l'accredito della somma sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica indicata, l'offerta sarà considerata inammissibile.

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.

Ai sensi dell'art. 571 c.p.c. l'offerta telematica può essere presentata unicamente dall'offerente (o da uno degli offerenti o dal legale rappresentante della società offerente) o dal suo procuratore legale anche a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c..

##### Offerte di acquisto presentate in via analogica (cartacee).

Le offerte di acquisto analogiche devono essere presentate in busta chiusa **entro le ore 12.00 del giorno antecedente la vendita** presso la sede dell'Associazione Notarile "ATLANTE – AND" in Lucca, Via di Tempagnano n. 150/B, piano I, previo appuntamento telefonico al n. 0583.952742 o posta elettronica all'indirizzo [atlante@notariato.it](mailto:atlante@notariato.it).

Sulla busta chiusa, contenente l'offerta, dovranno essere indicati soltanto il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente), il nome del professionista delegato e la data d'udienza fissata per l'esame delle offerte.

All'offerta dovrà essere allegata, nella stessa busta, una fotocopia del documento di identità dell'offerente.

L'offerta dovrà essere corredata da un deposito per cauzione pari almeno al 10% della somma offerta, deposito da effettuarsi mediante assegno circolare non trasferibile (inserito nella busta) intestato a **CASTAGNETO BANCA 1910 – FILIALE DI LUCCA**.

Le offerte sono soggette a imposta di bollo nella misura di euro 16,00.

#### **Ulteriori modalità di presentazione delle offerte di acquisto**

L'offerta dovrà contenere:

a1) offerta da parte di persona fisica: cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale,

domicilio, stato civile/regime patrimoniale, recapito telefonico, indirizzo e-mail; se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge;

a2) offerta da parte di ente: ragione/denominazione sociale, sede, codice fiscale, recapito telefonico, indirizzo e-mail o PEC dell'ente, cognome, nome, luogo e data di nascita del legale rappresentante;

b) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;

c) l'indicazione del prezzo offerto che può essere inferiore al prezzo base, purché nei limiti di un quarto;

d) il termine di pagamento del prezzo che non potrà essere superiore al termine massimo di giorni 120 dalla data di aggiudicazione; gli oneri tributari dovranno essere corrisposti entro trenta giorni dalla richiesta del professionista delegato;

e) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima.

Se l'offerente è minorenne, l'offerta deve essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare.

#### **Documenti che devono essere allegati alle offerte (sia analogiche che telematiche)**

- fotocopia del documento di identità valido e del codice fiscale/tessera sanitaria dell'offerente e del coniuge (se coniugato in regime di comunione legale dei beni);

- fotocopia del documento di identità valido del legale rappresentante, in caso di offerta da parte di ente;

- fotocopia del permesso di soggiorno per i cittadini stranieri;

- visura camerale aggiornata ed eventuali ulteriori documenti comprovanti la legittimazione ad agire del legale rappresentante (qualora non risultante dalla visura camerale);

- originale/copia autentica della procura in caso di offerta presentata da procuratore speciale (con la precisazione che la procura dovrà essere rilasciata con atto pubblico o scrittura privata autenticata da Notaio e potrà essere conferita esclusivamente ad un avvocato).

#### **Ulteriori prescrizioni**

L'offerta è irrevocabile, salvo quanto disposto dall'art. 571 c.p.c.

Non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta.

Nell'ipotesi in cui il procuratore legale, cioè avvocato, abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare (art. 583 c.p.c.), dovrà dichiarare al delegato nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa. In mancanza, l'aggiudicazione diviene definitiva al nome del procuratore.

#### **Esame delle offerte**

L'esame delle offerte e l'eventuale gara tra gli offerenti avverranno presso la sede dell'Associazione Notarile "ATLANTE – AND" in Lucca, Via di Tempagnano n. 150/B, piano I, il **giorno 14 gennaio 2025 alle ore 16.00**.

Ricorrendone i presupposti, si procederà all'aggiudicazione anche nel caso in cui l'offerente non sia presente alla gara.

#### **Aggiudicazione del bene**

##### **In caso di offerta unica**

Qualora in uno qualsiasi degli esperimenti di vendita sia stata proposta un'unica offerta pari o superiore al prezzo base, essa è senz'altro accolta.

Nel corso del primo esperimento di vendita se l'unica offerta sia inferiore (nei limiti di un quarto) al prezzo base, si opera come segue:

- qualora specifiche circostanze consentano di ritenere che, in tal caso, ricorra una seria possibilità di aggiudicare l'immobile a prezzo superiore, il professionista delegato dispone, anche in presenza di istanze di assegnazione, che si proceda ad un ulteriore tentativo di vendita alle stesse condizioni (e, dunque, telematica, 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 con partecipazione degli offerenti telematici che vi prenderanno parte in via telematica e degli offerenti analogici che vi prenderanno parte comparando personalmente, sulla base della offerta più alta; 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, come determinato nel presente avviso.

Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il professionista delegato dispone la aggiudicazione a favore di colui che abbia proposto la offerta più vantaggiosa (nell'individuare la offerta più vantaggiosa, si terrà sempre conto del prezzo ma, a parità di prezzo, sarà prescelta la offerta che preveda il versamento del saldo nel più breve tempo possibile, ovvero, in subordine, quella cui sia allegata la cauzione di maggiore entità); se le offerte sono identiche il bene sarà aggiudicato a chi ha presentato l'offerta per primo.

Quando all'esito della gara tra gli offerenti, ovvero, nel caso di mancata adesione alla gara, all'esito della comparazione delle offerte depositate, la offerta più alta ovvero la più vantaggiosa risulti pari al prezzo base il bene è senz'altro aggiudicato.

Se l'offerta più alta o più vantaggiosa sia inferiore al prezzo base:

- qualora un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;

- qualora nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato al miglior offerente.

#### **Pagamento del saldo prezzo**

Non è ammesso il pagamento rateale del prezzo.

Il prezzo (detratta la cauzione versata) dovrà essere versato dall'aggiudicatario entro il termine perentorio di 120 giorni dall'aggiudicazione (o nel minor termine, indicato dall'aggiudicatario, nell'offerta di acquisto) mediante versamento sul conto corrente bancario intestato alla procedura, aperto presso la CASTAGNETO BANCA 1910, sede di Lucca, Viale Europa n. 797/D; copia dell'attestazione dell'avvenuto versamento dovrà essere esibita entro i tre giorni successivi presso l'Associazione Notarile "ATLANTE – AND", anche a mezzo e-mail (atlante@notariato.it).

In caso di mancato versamento del prezzo nei termini stabiliti, troverà applicazione l'art. 587 c.p.c. (perdita della cauzione, obbligo di pagamento della differenza fra il prezzo offerto e quello inferiore per il quale avviene la vendita).

In caso di immobile gravato da ipoteca derivante da mutuo fondiario, è fatta salva l'applicazione dell'art. 41 del D.Lgs. n. 385/1993.

Qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo, intenda fare ricorso ad un

contratto di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo le somme dovranno essere erogate direttamente dall'ente mutuante mediante bonifico sul conto della procedura. Successivamente alla vendita, all'aggiudicatario definitivo verrà comunicato l'importo del fondo spese, comprensivo degli oneri tributari connessi al trasferimento e della quota di compenso del delegato prevista dall'art. 2, comma sette, del D.M. n. 227/2015, e le modalità di versamento del medesimo.

### **Caratteristiche della vendita forzata**

Si rende noto:

- che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive;
- che la vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;
- che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;
- 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;
- che l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura;
- che la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali;
- che alla vendita forzata non si applicano le disposizioni previste dall'art. 6 del D.Lgs. n. 122/2005 in materia di attestazione di prestazione energetica per gli atti di trasferimento volontari e che, pertanto, eventuali indicazioni sul punto contenute nella relazione di stima dell'esperto hanno valore puramente indicativo;
- che maggiori informazioni, anche relative alle generalità del soggetto passivo della procedura esecutiva, possono essere fornite dal custode a chiunque vi abbia interesse.

\* \* \*

### **INFORMAZIONI E VISITE**

Il bene offerto in vendita è oggetto di "*Consulenza Estimativa Giudiziaria*" visionabile sui siti [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), [www.portaleaste.com](http://www.portaleaste.com), [www.asteimmobili.it](http://www.asteimmobili.it), [www.astagiudiziaria.com](http://www.astagiudiziaria.com), [www.ivglucca.com](http://www.ivglucca.com), [www.asteguidiziarie.it](http://www.asteguidiziarie.it) Immobiliare.it, Idealista.it, Casa.it, Subito.it e Bakeca.it.

La richiesta di visita dell'immobile deve essere inoltrata attraverso il portale delle vendite pubbliche <https://portalevenditepubblichegiustizia.it> che provvederà a contattare il custode giudiziario (IVG LUCCA – tel. 0583.418555).

Ulteriori informazioni possono essere assunte presso la segreteria della Associazione Notarile "ATLANTE – AND" in Lucca, Via di Tempagnano n. 150/B, piano I, tel. 0583.952742, [atlante@notariato.it](mailto:atlante@notariato.it).

Il Delegato Notaio Domenico Pallottino