

**TRIBUNALE DI LUCCA**  
**AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE DELEGATA A PROFESSIONISTA**  
**MEDIANTE PROCEDURA COMPETITIVA SINCRONA MISTA**  
**NELLA CAUSA RG N. 541/2019**  
**PRIMO INCANTO**

Il Dott. ALESSANDRO SISTI professionista delegato ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. dal Giudice del Contenzioso civile, Dott.ssa Maria Giulia D'Ettore con ordinanza del 08 ottobre 2021 nella causa **RG N. 541/2019**

**AVVISA**

che il giorno **diciassette (17) gennaio duemilaventicinque (2025) alle ore 09.00** presso gli Uffici dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Lucca (I.V.G) – So.Fi.R. S.r.l. in Lucca, Viale San Concordio, 996/B, si darà luogo allo svolgimento della vendita ed alla eventuale e consequenziale gara di vendita senza incanto degli immobili sotto descritti, nelle condizioni di fatto e di diritto in cui si trovano, anche in relazione alla Legge n. 47/1985 e sue successive modificazioni e integrazioni (anche in riferimento alla situazione degli eventuali impianti tecnologici), alle condizioni e modalità di seguito indicate.

La vendita riguarda la piena proprietà dei beni oggetto della domanda, così come descritti ed individuati per confini, dati catastali, titoli di provenienza e situazione urbanistica nella sopra citata perizia, qui da intendersi richiamata *per relationem*.

<b>LOTTO N.1 UNICO</b>
------------------------

**DESCRIZIONE DEL LOTTO UNICO**

La piena proprietà su di un compendio immobiliare oggetto di divisione posto in Capannori, frazione di Segromigno in Monte, Località Vignale, Via di Valgiano n°55, 57 e 59.

Si compone di un edificio a costruzione isolata, di notevoli dimensioni, di chiara derivazione rurale, corredato da antistante corte e da manufatti pertinenziali e poco terreno il tutto a formare un unico corpo. L'edificio principale comprende, catastalmente, quattro unità abitative oltre a due manufatti pertinenziali catastalmente uniti all'abitazione identificata dalla particella 201 sub.3

Il fabbricato principale, a pianta regolare rettangolare, è elevato tre piani fuori terra e comprendente quattro unità abitative, corredato su tre lati da terreno di proprietà esclusiva a uso resede su cui insistono due manufatti pertinenziali.

Si tratta di un compendio immobiliare avente la classica conformazioni delle corti della piana lucchese con il fabbricato principale con il fronte nord a confine con la via pubblica e il fronte sud antistante alla corte comune ai margini della quale vi sono i manufatti pertinenziali destinati originariamente a stalla e fienile.

Allo stato attuale i fabbricati che compongono l'intero compendio si trovano in scadenti condizioni di manutenzione e conservazione e in precarie condizioni statiche tanto da essere inagibili.

All'interno del fabbricato principale buona parte dei solai sono crollati o hanno ceduto, le murature presentano importanti lesioni e pertanto non è possibile l'accesso all'interno dell'edificio.

La **consistenza immobiliare dello stabile** risulta la seguente:

**1) Una prima abitazione posta sul lato ovest dell'edificio identificata dal civico n°55.**

Vi si accede dal lato ovest e sud tramite due porte che si aprono sulla corte. Internamente si compone al piano terreno di vano di ingresso/soggiorno da cui si può accedere a un locale bagno, disimpegno/vano scale, cucina con finestra sul lato nord. Al primo piano due camere e al secondo piano due vani sottotetto; Il tutto è in scadenti condizioni di manutenzione e conservazione tanto

da non essere agibile e accessibile. Da quanto emerge dalla planimetria catastale l'unità immobiliare sarebbe corredata dalla proprietà esclusiva di una piccola resede lungo i fronti sud e ovest del fabbricato. La superficie interna lorda (S.I.L.) è di circa mq. 98,00 come ricostruito dai dati catastali desunti dalla planimetria catastale e da vecchi rilievi prodotti dal C.T. di parte attrice (compreso soffitta).

L'unità immobiliare risulta **censita** all'Agenzia delle Entrate, Comune di Capannori, al foglio 25, particella 201 subalterno 2, categoria A/4, classe 2<sup>^</sup>, Consistenza vani 5,5, superficie catastale mq. 90,00, escluso aree scoperte mq. 90,00, rendita catastale Euro 181,51, Via di Valgiano 879, piano T-1. Tali dati sono rimasti invariati dall'impianto meccanografico risalente al 30.06.1987. Il perito a causa delle precarie condizioni statiche dell'edificio non ha potuto verificare la corrispondenza tra la planimetria catastale e l'attuale stato dei luoghi anche se va evidenziato che nella planimetria catastale parte della resede viene rappresentata come di proprietà esclusiva mentre nelle altre planimetrie risulta di proprietà comune alle quattro unità immobiliari.

**Vi confinano** a nord la Via detta di Vignale, a est e sud cespiti descritti al punto 2, a ovest particella 197 salvo se altri o come meglio di fatto

### **2) Una seconda abitazione in posizione centrale dell'edificio identificata dal civico n°57.**

Vi si accede dal lato sud tramite porta che si apre sulla corte comune e internamente si compone al piano terreno di vano di ingresso/soggiorno, disimpegno/vano scale, cucina con due finestre sul lato nord. Al primo piano due camere e al secondo piano due vani per soffitta; Il tutto è in scadenti condizioni di manutenzione e conservazione tanto da non essere agibile e accessibile. L'unità immobiliare è corredata da ampia resede a comune con le altre unità immobiliari descritte ai punti 1, 3 e 4. Su tale resede insistono due manufatti pertinenziali elevati in parte un solo piano fuori terra e in parte due piani, già destinati a stalla, fienile e legnaia e attualmente semidiroccati. La superficie interna lorda (S.I.L.) dell'abitazione è di circa mq. 126,00 come ricostruito dai dati catastali desunti dalla planimetria catastale e da vecchi rilievi prodotti dal C.T. di parte attrice (compreso soffitta). Da quanto risulta dalla planimetria catastale l'unità immobiliare sarebbe corredata dalla comunanza della resede posta a est, sud e ovest dell'intero stabile ove insistono due manufatti con una superficie interna lorda (S.I.L.) di circa mq. 71,00, in parte diruta, + come ricostruito dai dati catastali desunti dalla planimetria catastale e da vecchi rilievi prodotti dal C.T. di parte attrice.

L'unità immobiliare risulta **censita** all'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Lucca, Ufficio Provinciale – Territorio, Servizi Catastali, al Catasto Fabbricati del Comune di Capannori, sul foglio 25, particelle graffate 201 subalterno 3, 198 e 199, categoria A/6, classe 4<sup>^</sup>, Consistenza vani 7,5, superficie catastale mq. 164,00, escluso aree scoperte mq. 160,00, rendita catastale Euro 181,28, Via di Valgiano 57, piano T-1-2. Tali dati sono rimasti invariati dall'impianto meccanografico risalente al 30.06.1987 fatto salvo per una variazione catastale del 28.07.2017 protocollo n.LU0076686 in atti dal 21.07.2017 per Presentazione Planimetria Mancante (n.12043.1/2017). Il perito a causa delle precarie condizioni statiche dell'edificio non ha potuto verificare la corrispondenza tra la planimetria catastale e l'attuale stato dei luoghi.

**Vi confinano** a nord la Via detta di Vignale, a est cespiti descritti ai punti 3 e 4, a sud resede comune e terreno descritto al punto 5, a ovest cespiti descritti al punto 1 salvo se altri o come meglio di fatto

### **3) Altre due abitazioni sono poste sul lato est dell'edificio e presentano alcuni vani a comune.**

Una prima abitazione, ubicata nel vertice sud-est dell'edificio, è identificata dal civico n°59 e vi si accede dal fronte sud tramite porta che si apre sulla corte comune. Internamente si compone al piano terreno di vano per cucina da cui si può accedere al vano scale, a comune con la quarta abitazione, che porta al primo piano ove, tramite disimpegno sempre a comune, si può accedere a una camera. Tramite scale comuni si accede poi a un vano per soffitta al secondo piano.

L'unità immobiliare risulta **censita** all'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Lucca, Ufficio Provinciale – Territorio, Servizi Catastali, al Catasto Fabbricati del Comune di Capannori, sul foglio

25, particella 201 subalterno 4, categoria A/4, classe 3<sup>^</sup>, Consistenza vani 2,5, superficie catastale mq. 32,00, escluso aree scoperte mq. 32,00, rendita catastale Euro 97,09, Via di Valgiano 57, piano T-1 Tali dati sono rimasti invariati dall'impianto meccanografico risalente al 30.06.1987. Il perito a causa delle precarie condizioni statiche dell'edificio non ha potuto verificare la corrispondenza tra la planimetria catastale e l'attuale stato dei luoghi.

**Vi confinano** a nord il cespite descritto al punto 5, a est particella 197 resede comune mediante, a sud manufatti di cui al cespite 2 e terreno descritto al cespite 5, a ovest cespite descritto al punto 2 salvo se altri o come meglio di fatto

#### **4) La seconda abitazione, ubicata nel vertice nord-est dell'edificio, priva di numero civico.**

Ha accesso dal fronte nord tramite porta che si apre sulla via pubblica. Internamente si compone al piano terreno di vano per cucina da cui si può accedere al vano scale, a comune con la terza abitazione, che porta al primo piano ove, tramite disimpegno sempre a comune, si può accedere a una camera. Tramite scale comuni si accede poi a due vani per soffitta al secondo piano.

L'unità immobiliare risulta **censita** all'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Lucca, Ufficio Provinciale – Territorio, Servizi Catastali, al Catasto Fabbricati del Comune di Capannori, sul foglio 25, particella 201 subalterno 1, categoria A/4, classe 3<sup>^</sup>, Consistenza vani 5,0, superficie catastale mq. 118,00, escluso aree scoperte mq. 118,00, rendita catastale Euro 194,19, Via di Valgiano 522, piano T-1. Tali dati sono rimasti invariati dall'impianto meccanografico risalente al 30.06.1987. Il perito a causa delle precarie condizioni statiche dell'edificio non ha potuto verificare la corrispondenza tra la planimetria catastale e l'attuale stato dei luoghi.

**Vi confinano** a nord la Via detta di Vignale, a est particella 197 resede comune mediante, a sud cespite descritto al punto 4, a ovest cespite descritto al punto 2 salvo se altri o come meglio di fatto La superficie interna lorda (S.I.L.) delle due abitazioni, di cui ai punti 3 e 4 è di circa mq. 104,00 come ricostruito dai dati catastali desunti dalla planimetria catastale e da vecchi rilievi prodotti dal C.T. di parte attrice (compreso soffitte).

**5) Piccolo appezzamento di terreno agricolo pianeggiante, di forma irregolare, olivato**, che costituisce un unico corpo con i beni descritti ai precedenti punti da 1 a 4, della superficie catastale di mq. 272.

Tale terreno risulta **censito** all'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Lucca, Ufficio Provinciale – Territorio, Servizi Catastali, al Catasto Terreni del Comune di Capannori, sul foglio 25, particella 200 Uliveto di 1<sup>^</sup> classe, di are 2 e centiare 72 e redditi pari a Euro 1,05 il domenicale ed Euro 1,05 l'agrario. Tali dati sono rimasti invariati dall'impianto meccanografico risalente al 03.03.1975.

**Vi confinano** a nord la corte a comune particella 201 e i manufatti che corredano il cespite descritto al punto 2, a est, sud e ovest la particella 197 salvo se altri o come meglio di fatto

#### **PROVENIENZA ED INTESTAZIONE CATASTALE**

La proprietà dei beni oggetto di divisione è particolarmente frammentata in quanto conseguente a una serie di passaggi di proprietà per successione *mortis causa* e allo stato attuale risulta essere come da perizia agli atti ed allegata al presente avviso:

[...dato oscurato...]	197,90/1000
[...dato oscurato...]	72,90/1000
[...dato oscurato...]	57,90/1000
[...dato oscurato...]	44,00/1000
[...dato oscurato...]	14,70/1000
[...dato oscurato...]	4,90/1000
[...dato oscurato...]	4,90/1000
[...dato oscurato...]	4,90/1000
[...dato oscurato...]	14,70/1000
[...dato oscurato...]	10,40/1000

[...dato oscurato...]	10,40/1000
[...dato oscurato...]	34,70/1000
[...dato oscurato...]	34,70/1000
[...dato oscurato...]	34,70/1000
[...dato oscurato...]	41,70/1000
[...dato oscurato...]	72,90/1000
[...dato oscurato...]	72,90/1000
[...dato oscurato...]	97,20/1000
[...dato oscurato...]	24,30/1000
[...dato oscurato...]	24,30/1000
[...dato oscurato...]	125,00/1000
Totale	1.000,00/1.000

Per la ricostruzione delle provenienze si rinvia alla perizia, relativi integrazione ed atti di accettazione di eredità agli atti della procedura qui integralmente richiamati *per relationem*.

## POSSESSO

Libero.

## ULTERIORI INFORMAZIONI

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 potranno essere fornite dal delegato a chiunque vi abbia interesse.

Per maggiori informazioni e dettagli si rinvia alla perizia del CTU.

## PREZZO BASE DEL LOTTO N. 1 UNICO

€ 102.000,00 (centoduemila/00). In caso di gara tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c. le offerte in aumento non potranno essere inferiori ad € 1.000,00 (mille/00) sull'offerta più alta.

**Offerta minima: € 76.500,00** (settantaseimilacinquecento/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 n. 1 unico** saranno effettuate dal professionista delegato il quale all'uopo:

#### **FISSA**

la vendita il giorno **17 gennaio 2025 alle ore 09.00** presso gli Uffici dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Lucca (I.V.G.) – So.Fi.R. S.r.l., Viale San Concordio, 996/B con le modalità della vendita senza incanto con gara sincrona mista.

#### **DETERMINA**

le seguenti modalità di:

#### **VENDITA**

Alla vendita può partecipare chiunque, tranne il debitore. La vendita sarà eseguita mediante PROCEDURA DI VENDITA SINCRONA MISTA (possibilità di ricezione offerte cartacee e telematiche, ex art. 22 D.M. 32/2015).

**Le offerte di acquisto dovranno pervenire entro le 12.00 del giorno 16 gennaio 2025**

#### **MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE "CARTACEE"**

**A) Le offerte di acquisto di cui all'art 571 c.p.c. cartacee**, dovranno essere presentate, in busta chiusa, presso lo studio del delegato alla vendita Dott. Alessandro Sisti, in Via Aurelia Nord Km 367 Pietrasanta (LU) **entro e non oltre le 12.00 del giorno 16 gennaio 2025**

Le offerte non saranno efficaci se:

- pervenute oltre il termine sopra stabilito;
- contenenti un prezzo inferiore di oltre un quarto al prezzo base indicato nel presente avviso di vendita ai sensi dell'art. 571 comma 2 c.p.c.;
- non corredate da cauzione pari al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto.

Le offerte di acquisto dovranno essere presentate a norma dell'art. 571 c.p.c. personalmente o a mezzo di mandatario munito di procura speciale anche ai sensi dell'art. 579 c.p.c. I procuratori legali, sempre ex art. 579 c.p.c., possono fare offerte per persone da nominare ed in tale ipotesi in caso di aggiudicazione si applicherà l'art. 583 c.p.c. Il ricevente annoterà sulla busta, previa identificazione, il nome di chi materialmente provvede al deposito, il nome del professionista delegato ai sensi del 591 bis c.p.c. e la data fissata per l'esame delle offerte.

Le offerte, irrevocabili ex art. 571 comma 4 c.p.c., **corredate da marca da bolla da euro 16,00** dovranno contenere:

**a)** le generalità complete dell'offerente (cognome, nome, luogo e data di nascita, domicilio, codice fiscale, partita iva, recapito telefonico, eventuale numero di fax ed indirizzo email, copia di valido documento d'identità, stato civile e, in caso di comunione dei beni anche la generalità del coniuge).

Nel caso di più soggetti offerenti, essi potranno predisporre una sola offerta d'acquisto, completa dei dati di tutti gli offerenti, e da essi sottoscritta. Qualora l'offerente sia coniugato in regime di comunione legale, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge (nome, cognome, luogo e data di nascita, codice fiscale).

Qualora l'offerente sia un minore, e/o un interdetto, e /o inabilitato, l'offerta dovrà essere sottoscritta da chi ne esercita la potestà, la tutela o la curatela, e dovrà essere allegata una copia autentica del provvedimento giudiziale di autorizzazione all'acquisto.

Qualora offerente fosse una persona giuridica, oltre all'indicazione delle generalità del legale rappresentante, corredata da una copia del documento d'identità di questi, dovrà indicare i dati della società rappresentata nonché fornire prova della propria legittimazione ad agire in nome e per conto della società medesima, allegando all'offerta una certificazione camerale autentica

aggiornata. L'istanza, contenente l'offerta, deve essere sottoscritta da tutti i soggetti a favore dei quali l'immobile deve essere intestato, con la precisazione della misura delle quote dei diritti che ciascuno intende acquistare.

**b)** i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta, da esprimersi anche con la semplice indicazione del numero di procedura e del lotto prescelto per l'offerta, così come indicato nel presente avviso di vendita;

**c)** la dichiarazione di residenza o elezione del domicilio nel comune di Lucca, in mancanza della quale le eventuali comunicazioni saranno effettuate presso la Cancelleria del Tribunale di Lucca;

**d)** l'indicazione del prezzo, del tempo e modo del pagamento e ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta, tra cui l'indicazione di eventuali garanzie offerte per il pagamento del prezzo (fidejussione di istituto di credito o primaria compagnia assicuratrice), con la relativa documentazione asseverativa;

**e)** un assegno circolare **non trasferibile** intestato alla "**Bper Banca Spa**", per un importo non inferiore al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto, a titolo di cauzione, 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; in caso di mancata allegazione della predetta cauzione all'offerta ovvero in caso di versamento della cauzione in misura inferiore a quella minima o con modalità difformi da quelle prescritte l'offerta sarà considerata inefficace;

**f)** l'espressa dichiarazione di avere preso visione della perizia e del presente avviso di vendita, documenti visionabili anche sui siti internet: [www.ivglucca.com](http://www.ivglucca.com), [www.astelegale.net](http://www.astelegale.net), sui siti [www.entietribunali.it](http://www.entietribunali.it), [www.aste.immobiliare.it](http://www.aste.immobiliare.it), nonché sul Portale delle Vendite Pubbliche (<https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>) istituito con D.L. n. 83/2015.

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

**h)** il nome del professionista delegato ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. e la data fissata per l'esame delle offerte.

L'offerta d'acquisto, una volta presentata, è irrevocabile ai sensi dell'art. 571 3° comma c.p.c..

#### **MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE DI ACQUISTO "TELEMATICHE"**

**Le offerte di acquisto mediante modalità telematica** dovranno essere presentate accedendo al Portale delle Vendite Telematiche gestito dal Ministero della Giustizia (<https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>) oppure dal portale del gestore della vendita telematica SPAZIOASTE (<https://www.spazioaste.it>) entro il suindicato termine.

Le offerte di acquisto mediante modalità telematica dovranno essere redatte tramite Modulo web ministeriale "Offerta Telematica" accessibile da apposita funzione "invia offerta" presente all'interno dell'annuncio pubblicato su [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 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. Il tutto **entro e non oltre le ore 12,00 del giorno 16 gennaio 2025**.

Nelle pagine 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 l'invio dell'offerta telematica.

L'offerta per la vendita telematica dovrà contenere:

a) le generalità complete 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 ed 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 fissate per l'inizio delle operazioni di vendita;
- h) il prezzo offerto, secondo quanto riportato dall'art. 571 c.p.c. come modificato dal D.L. n. 83/2015 a pena di esclusione dalla partecipazione, e il termine per il relativo pagamento;
- i) l'importo versato a titolo di cauzione;
- j) la data, l'orario ed il numero di CRO o TRN del bonifico effettuato per il versamento della cauzione stessa, nonché il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma;
- k) le coordinate bancarie - IBAN – per la restituzione della cauzione in caso di mancata aggiudicazione del bene;
- l) l'indirizzo di casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le successive comunicazioni;
- m) l'eventuale recapito telefonico ove ricevere le comunicazioni previste;
- n) 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 di 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 del conto corrente della procedura RG 541/2019 (IBAN: **IT4300538713702000048003123**, c/c intestato a **"DIV IMM RG 541/19 TRIB LU"**) con causale **"cauzione per offerta di acquisto"** ed indicazione del lotto prescelto, con **data di valuta NON successiva al giorno precedente l'asta**. 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.

La ricevuta, completa del numero di identificazione del versamento stesso, va allegata alla busta telematica contenente l'offerta.

Si rammenta che, unitamente alla cauzione, **va versato l'importo di Euro 16,00 per la marca da bollo virtuale**, il tutto con modalità indicate nel portale telematico. A coloro che, all'esito della gara, non risulteranno aggiudicatari, i bonifici saranno restituiti al netto degli oneri bancari e dell'importo del corrispondente bollo.

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

Le offerte irrevocabili pervenute sia in modo telematico sia in modo cartaceo saranno esaminate e valutate dal professionista delegato Dott. Alessandro Sisti, presso gli Uffici dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Lucca (I.V.G.) – So.Fi.R. S.r.l. in Lucca, Viale San Concordio, 996/b, alla presenza degli offerenti, nel seguente giorno ed orario: **17 gennaio 2025 alle ore 09,00**.

Coloro che hanno effettuato l'offerta cartacea parteciperanno comparando innanzi al professionista delegato all'indirizzo sopra indicato. 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.

Coloro che hanno formulato l'offerta con modalità telematiche partecipano alle operazioni di vendita con modalità telematiche, collegandosi al portale [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it).

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 **unica offerta** di un importo pari o superiore al prezzo base dell'immobile, l'offerta stessa sarà senz'altro accolta e l'offerente sarà dichiarato aggiudicatario. In caso di **unica offerta** di un importo inferiore rispetto al prezzo base in misura non superiore ad un quarto, il professionista delegato potrà far luogo alla vendita quando ritenga che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'articolo 588 c.p.c.

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 all'importo indicato per ciascun lotto.

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 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.

L'aggiudicatario del bene dovrà provvedere al **pagamento del saldo del prezzo, detratta la cauzione già versata, entro il termine perentorio di giorni 120 (cento)**, decorrenti dall'avvenuta aggiudicazione. **Non è ammesso il pagamento rateale del bene.** L'adempimento dovrà effettuarsi mediante versamento sul conto corrente intestato alla procedura che sarà stato aperto presso la BPER Banca Spa sede di Lucca Piazza San Martino. In caso di mancato versamento del prezzo nei termini stabiliti, si procederà ai sensi dell'art. 587 c.p.c..

Prima dell'emissione del decreto di trasferimento, l'aggiudicatario dovrà provvedere al pagamento di tutte le imposte dovute, spese di trascrizione, diritti di cancelleria e marche e quant'altro necessario per l'emissione, registrazione e trascrizione del Decreto di Trasferimento e relative volture catastali, mediante versamento della somma complessivamente dovuta sul sopradetto conto corrente intestato alla procedura aperto presso la BPER Banca Spa. oppure tramite consegna al sottoscritto Professionista Delegato di Assegno Circolare intestato a "BPER Banca Spa". L'espletamento delle formalità di cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie e di qualsiasi altra iscrizione o trascrizione conseguenti al decreto di trasferimento, pronunciato dal Giudice della causa ai sensi dell'art. 586 c.p.c., sono a cura e spese della procedura.

L'aggiudicatario, inoltre, dovrà corrispondere prima del decreto di trasferimento 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.

L'espletamento delle formalità di cancellazione delle trascrizioni, dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie conseguenti al decreto di trasferimento, pronunciato dal Giudice della causa ai sensi dell'art. 586 c.p.c., avverrà a spese della procedura.

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

**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 D.P.R. 380/01, a corpo e non a misura, con tutte le eventuali pertinenze, accessori, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, apparenti e non. La vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo.** L'aggiudicatario definitivo potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli articoli 40, comma sesto,



della legge 47/85 e 46 comma quinto del D.P.R. 380/2001. Conseguentemente **l'eventuale esistenza di vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere (ivi compresi quelli urbanistici, ovvero quelli condominiali per l'anno corrente e per quello precedente la vendita), per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti o non presenti nella perizia di stima, non potranno dare luogo a nessun risarcimento, indennità e/o riduzione del prezzo, essendosi tenuto conto di tale alea nella determinazione del valore dei beni.** È posto a carico dell'acquirente l'onere di dotare l'immobile dell'attestato di qualificazione energetica e di ogni altra certificazione prevista per legge. L'eventuale sanatoria e/o rimessa in pristino dello stato dei luoghi è a totale carico dell'aggiudicatario.

L'immobile aggiudicato, se occupato dal debitore o da terzi senza titolo opponibile alla procedura, sarà liberato a cura dell'aggiudicatario. Per quanto qui non previsto, si applicheranno le vigenti disposizioni di Legge. La descrizione dell'immobile in vendita è effettuata sulla base della relazione tecnica di ufficio redatta dal tecnico Geom. Marco Benucci depositata in atti e dei suoi allegati. La partecipazione degli offerenti implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nella predetta relazione e nei suoi allegati.

Maggiori informazioni potranno essere assunte gratuitamente dal sito [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), [www.ivglucca.com](http://www.ivglucca.com), [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it) nonché sui siti [www.entietribunali.it](http://www.entietribunali.it), [www.aste.immobiliare.it](http://www.aste.immobiliare.it), nonché sul Portale delle Vendite Pubbliche istituito con D.L. n. 83/2015, compresa l'ordinanza di vendita e la perizia di stima dell'immobile, indicando il Tribunale precedente (Lucca) ed il numero di procedura (**R.G.E. n. 541/2019**) o richieste via e-mail all'indirizzo [ale.sisti@tin.it](mailto:ale.sisti@tin.it), oppure nei quindici giorni che precedono la vendita presso lo Studio del professionista delegato, previa richiesta telefonica al n. 0584/361559 nei giorni lunedì e mercoledì dalle ore 15,30 alle 18,30.

Pietrasanta, 14 novembre 2024

Il professionista delegato  
Dott. Alessandro Sisti