

AVV. ENRICO LATTANZI
enrico.lattanzi@pec.avvocatilucca.it
Via Emma Castelnuovo n.21
Tel. 347/4479061 - 55100 Lucca

TRIBUNALE DI LUCCA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

L'Avv. Enrico Lattanzi, Delegato per le operazioni di vendita ex art.591 *bis* c.p.c. dei beni pignorati dall'esecuzione immobiliare **n.182/2021** con ordinanza del 17 novembre 2022 dal G.E. Dott.ssa Antonia Libera Oliva, visti i successivi provvedimenti del G.E. del 18.01.23 e 7.11.24,

AVVISA

che il **giorno 18 marzo 2025 alle ore 9.00** presso gli uffici dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Lucca (IVG - Sofir s.r.l.) in Lucca, Viale San Concordio n.996/B, si procederà alla **vendita telematica senza incanto 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 - meglio descritta nella consulenza tecnica d'ufficio resa il 28.06.22 dal designato Esperto Geom. Danilo Evangelisti e alla quale si rinvia per ogni ulteriore riferimento cognitivo.

Eventuali ulteriori informazioni - anche sullo stato di occupazione degli immobili e sull'eventuale procedura di liberazione - si potranno ottenere consultando il **Custode Giudiziario: Avv. Enrico Lattanzi, con studio in Lucca, Via Emma Castelnuovo n.21, telefono 347-4479061** giusto provvedimento del 19.08.21.

La richiesta di visita dell'immobile potrà essere formulata direttamente al Custode o inoltrata attraverso il portale delle vendite pubbliche (<https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>) che provvederà a contattare il Custode.

* * *

LOTTO UNICO

DESCRIZIONE

Diritti dell'intero della piena proprietà di un fondo commerciale della superficie di 37,20 mq sito in Viareggio (LU), Via Rosmini n.166/A, situato al piano terra di un più ampio fabbricato e accessibile direttamente dalla Via Rosmini, composto da vano ad uso negozio più retrostante locale (in cui si trova un disimpegno e un bagno); il fondo è corredato dai corrispondenti diritti condominiali come per legge, destinazione ed uso.

Confini e dati catastali

Coerenze: il bene confina con la pubblica Via Rosmini, beni *** su più lati e corte comune sul retro salvo se altri o meglio di fatto.

Il bene risulta identificato al Catasto dei Fabbricati del Comune di Viareggio nel Foglio 11 Particella 25 Subalterno 2, categoria C/1, classe 10, consistenza 30 mq, rendita 1.324,71 Euro, indirizzo catastale via Antonio Rosmini n. 166/a, piano T.

STATO

L'immobile risulta libero da cose e persone.

INTESTAZIONE E PROVENIENZA

Attuale proprietario

L'immobile risulta legittimamente intestato a *** ** per i diritti dell'intero della piena proprietà che sono pervenuti a parte eseguita, quanto ai diritti di 1/2, per atto di cessione ai rogiti Notaio Rizzo del 29/11/2005 rep. n.252704/39045, trascritto a Lucca il 22/12/2005 al n.14523 reg. part. in favore di *** ** contro *** ** e, quanto ai restanti diritti di 1/2, per divisione con *** ** giusto atto ai rogiti Notaio Rizzo del 29/11/2005 rep. n.252704/39045 trascritto a Lucca il 22/12/2005 al n.14521 reg. part., a seguito di successione di *** ** apertasi in data 03/08/2004 n.15 vol. 684 registrata a Viareggio il 06/10/2004 e trascritta a Lucca il 18/11/2004 al n.12825 reg. part.

Precedenti Proprietari

In precedenza i diritti di 1/2 ciascuno pervennero a *** ** e *** ** in forza di compravendita per atto ai rogiti Notaio Torrisi del 01/07/1985 rep. n.72849, trascritto a Lucca in data 03/07/1985 al n.4808 reg. part.

PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA

Pratiche Edilizie

Il fabbricato di cui fa parte la porzione in discorso è stato costruito in esecuzione della Licenza Edilizia n.268 del 9 aprile 1963 e successiva Variante n.469 del 2 luglio 1963.

Non è stato rintracciato il certificato di abitabilità ma sul citato atto Rizzo rep. n.252704 del 29.11.05 è riportato che l'unità immobiliare è stata dichiarata abitabile in data 25 luglio 1965.

E' stata inoltre presentata domanda di condono edilizio in data 15 aprile 1986 prot. n.6408 per interventi apportati alle parti comuni del fabbricato, in assenza di autorizzazione.

In positivo esito della predetta domanda il Comune di Viareggio ha poi rilasciato Concessione Edilizia in Sanatoria n.1237 del 26 giugno 1997.

Situazione Urbanistica

Nessuna informazione aggiuntiva.

GIUDIZI DI CONFORMITÀ

Conformità Edilizia

Il ctu ha precisato che tipologia e caratteristiche costruttive dell'unità immobiliare e del fabbricato sono da considerarsi ordinarie in relazione all'epoca di realizzazione anche se attualmente necessitano di interventi di manutenzione.

Conformità Catastale

Dal raffronto tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale depositata agli atti dell'Agenzia delle Entrate ufficio Territorio l'esperto non ha altresì riscontrato difformità significative ai fini censuari.

Conformità Urbanistica

Dal raffronto fra lo stato dei luoghi e i disegni allegati ai titoli edilizi rilasciati dal Comune di Viareggio il ctu ha riscontrato invece alcune differenze prospettiche riguardanti sia la singola unità immobiliare che l'intero fabbricato.

A titolo esemplificativo e non esaustivo viene in particolare evidenziata: la presenza di una singola finestra nel w.c. (invece di una più ampia finestrazione a nastro rappresentata graficamente) e la differente posizione dell'infisso di ingresso.

L'aggiudicatario dovrà procedere alla rimessione in pristino dello stato dei luoghi o, qualora lo ritenga possibile e conveniente, potrà adire la procedura di sanatoria o fiscalizzazione in base alle vigenti normative.

Corrispondenza Dati Catastali/Atto

Quanto indicato nell'atto di pignoramento corrisponde alla attuale situazione catastale.

Conformità tecnica impiantistica

Non sono state rintracciate le certificazioni di conformità e regolare esecuzione dell'impianto elettrico; non risulta la certificazione APE relativa all'unità immobiliare in esame.

FORMALITÀ

* Ipoteca giudiziale del 25/09/2015 reg. part.1723 reg. gen.12173 in forza di d.i. del Tribunale di Lucca del 23/03/2015 n.2656/2014 a favore di Banca Versilia Lunigiana e Garfagnana Credito Cooperativo Società Cooperativa con sede in Pietrasanta (LU) contro *** *** per €.200.000,00 di cui in linea capitale €.88.645,36.

* Ipoteca volontaria del 14/09/2010 reg. part.3065 reg. gen.15773 in forza di mutuo fondiario per atto ai rogiti Notaio Villari di Seravezza (LU) del 10/09/2010 n.52062/12296 a favore di Banca Versilia Lunigiana e Garfagnana Credito Cooperativo Società Cooperativa con sede in Pietrasanta (LU) contro *** *** per €.130.000,00 di cui in linea capitale €.65.000,00.

* Trascrizione reg. part.8297 reg. gen.11384 del 23/06/2021 relativa a verbale di pignoramento immobiliare del 19/05/2021 n.1872 a favore di Banca Versilia Lunigiana e Garfagnana Credito Cooperativo Società Cooperativa con sede in Pietrasanta (LU) contro *** ***.

SPESE

Spese condominiali

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: €.252,82.

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: €.68,00.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: €.3.041,89.

Millesimi condominiali: 34.

Spese di gestione

L'esperto ha precisato che le spese di gestione non sono ipotizzabili poiché dipendono essenzialmente dal tipo di conduzione dei possessori.

In relazione alle verifiche di sanabilità delle eventuali difformità registrate sugli immobili, in ordine alle limitazioni d'indagine esposte, il ctu ha constatato la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto; similmente, per quanto attiene gli eventuali adeguamenti degli impianti alle vigenti normative e per l'acquisizione della certificazione APE non è stato possibile determinare l'onere economico.

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 articoli 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).

Il compendio viene aggiudicato nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, anche in relazione alle leggi e regolamenti urbanistici ed edilizi ed in particolare alla legge n.47/1985 e successive modifiche ed integrazioni (e anche in riferimento alla situazione degli eventuali impianti tecnologici).

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.

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

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.

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

PREZZO BASE

- € 52.000,00 (cinquantaduemilaeuro/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

- € 39.000,00 (trentanovemilaeuro/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 unico saranno effettuate dal professionista Delegato il quale all'uopo

FISSA

la vendita il giorno **18 marzo 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 17 marzo 2025).

* * *

MODALITA' DI VENDITA

La vendita sarà eseguita mediante **PROCEDURA DI VENDITA SINCRONA MISTA** e, quindi, con la possibilità di ricevere offerte cartacee e telematiche (ex art.22 del vigente Decreto del Ministero della Giustizia n.32 del 26.02.15).

Le offerte d'acquisto – sia cartacee sia telematiche – dovranno essere formulate, a pena di inefficacia, entro e non oltre le ore 12,00 del 17 marzo 2025 (giorno antecedente la vendita).

Non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara.

Alla vendita può partecipare chiunque, tranne il debitore, i suoi eredi e chi si trova in particolari situazioni di incompatibilità (artt.323, 378 e 1471 c.c.) e l'offerta è irrevocabile, salvi i casi di cui all'art.571 c.p.c.

Le offerte di acquisto potranno essere presentate, nelle modalità di cui sopra, personalmente o a mezzo di Avvocato munito di procura speciale notarile ai sensi degli artt.571 e 579 c.p.c. e solo gli Avvocati muniti di procura speciale notarile potranno partecipare per persona da nominare; non è ammesso il versamento rateale del prezzo.

Nell'ipotesi in cui l'Avvocato abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al professionista 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.

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 gli eventualmente necessari poteri ed autorizzazioni; in mancanza, il trasferimento è fatto a favore del creditore.

In ogni caso, gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore.

CONTENUTO E PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Le offerte d'acquisto cartacee e telematiche - irrevocabili ex art.571 IV comma c.p.c. - dovranno indicare:

1) **le generalità complete dell'offerente** (nome, cognome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, indirizzo e-mail o pec, recapito telefonico), **allegando in copia un valido documento d'identità e il tesserino del codice fiscale**, con l'indicazione - in caso sia coniugato/a - del regime patrimoniale prescelto.

Se l'offerente è in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati i corrispondenti dati del coniuge.

Nel caso in cui i beni da acquistare debbano essere esclusi dalla comunione legale, il coniuge dell'offerente dovrà rendere la dichiarazione prevista dall'art.179 c.c. ultimo comma prima della pronuncia del decreto di trasferimento allegando copia - anche per immagine - della predetta dichiarazione autenticata da pubblico ufficiale.

Se l'offerente intende partecipare in qualità di titolare di impresa individuale, dovrà essere indicata la partita iva e all'offerta dovrà essere allegata copia di un certificato camerale della ditta risalente a non più di tre mesi, dichiarando di acquistare nell'esercizio di impresa, arte o professione.

Qualora l'offerente sia un minore, e/o un interdetto, e/o un inabilitato, e/o un amministrato, l'offerta dovrà essere sottoscritta da entrambi i genitori o da chi esercita la potestà, la tutela, la curatela o l'amministrazione allegando copia autentica del provvedimento giudiziale di autorizzazione all'acquisto.

Se l'offerente non è cittadino italiano, questi dovrà dichiarare e sottoscrivere di conoscere la lingua e comprendere il contenuto del presente avviso di vendita e dei richiamati documenti; nel caso di soggetto straniero non comunitario, oltre ai documenti suddetti, copia del permesso di soggiorno ovvero indicazione del Trattato internazionale tra lo Stato italiano e quello di appartenenza che legittimi l'acquisto di beni nel territorio Italiano, ovvero se sussista la cd. "condizione di reciprocità" tra lo Stato di appartenenza e lo Stato italiano.

Se l'offerta è formulata da più persone, dovrà essere specificata la misura della quota dei diritti dei singoli offerenti (considerandoli, in difetto, paritari).

Nell'ipotesi in cui l'offerente sia una società e/o persona giuridica, occorrerà indicare i dati identificativi dell'ente, il codice fiscale e/o la partita iva, l'indirizzo di posta elettronica certificata e le generalità del legale rappresentante corredate da copia del documento di identità di questi; dovrà inoltre essere fornita la prova della Sua legittimazione ad agire in nome e per conto della società e/o persona giuridica medesima (tramite, se necessario, la produzione delle delibere consiliari e

assembleari) allegando certificazione risalente a non più di tre mesi della Camera di Commercio e/o altro documento valido e necessario.

2) **l'ufficio giudiziario** presso il quale pende la procedura, **l'anno e il numero di ruolo** generale della procedura, **la descrizione e i dati identificativi del bene** (e eventualmente del Lotto) per il quale l'offerta è proposta.

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

4) la **dichiarazione di residenza o l'elezione di domicilio** nel Comune di Lucca (in difetto, le comunicazioni verranno fatte presso la Cancelleria del Tribunale di Lucca).

5) il **prezzo offerto** che, a pena di inefficacia, non potrà essere inferiore al prezzo base di vendita (così indicato nel presente avviso), ridotto in misura non superiore ad $\frac{1}{4}$ (un quarto).

6) **l'importo corrisposto a titolo di cauzione** (pari, a pena di inefficacia, ad almeno il 10 % del prezzo offerto) e di **imposta di bollo** (attualmente €16,00), unitamente alla **prova dell'effettivo versamento**.

7) **le modalità di pagamento** (nel caso, anche avvalendosi di mutuo) e il termine entro cui corrispondere - al massimo entro il termine di 120 giorni dall'aggiudicazione, non soggetto alla sospensione feriale - sia il saldo prezzo sia gli oneri tributari connessi e conseguenti al trasferimento (l'aggiudicatario dovrà in particolare versare sul conto corrente della Procedura la somma necessaria per l'imposta di registro, per l'IVA se dovuta, per le spese di trascrizione e voltura catastale, nonché i diritti di cancelleria e i bolli dovuti per il decreto di trasferimento e per la copia autentica ad uso trascrizione).

8) **l'espressa dichiarazione di avere preso visione della perizia e del presente avviso di vendita**, documenti visionabili anche su: portale delle vendite pubbliche <https://pvp.giustizia.it> e siti www.astalegale.net, www.portaleaste.com, www.asteimmobili.it (e sulla pubblicazione Newspaper Aste formato digitale); www.astagiudiziaria.com e www.ivglucca.com; www.astegiudiziarie.it e su "Rete Aste Real Estate" (www.immobiliare.it, www.idealista.it, www.casa.it, www.subito.it e www.bakeca.it).

9) **ogni altro documento / elemento utile** per la partecipazione all'asta e la valutazione dell'offerta, tra cui - ad esempio - l'indicazione di regimi fiscali agevolati per la tassazione del decreto di trasferimento (qualora l'offerente ne possedga i requisiti di legge ed intenda inoltre avvalersene).

Si precisa inoltre che:

A) Offerta cartacea

Le offerte d'acquisto analogiche di cui all'art.571 c.p.c. dovranno essere presentate, mediante dichiarazione scritta, presso lo studio del sottoscritto Delegato, in Lucca, Via Emma Castelnuovo n.21 previo appuntamento entro e non oltre le ore 12 del giorno antecedente la vendita; nel caso di pluralità di soggetti, questi potranno predisporre una sola offerta di acquisto (completa dei dati di tutti gli offerenti e da essi sottoscritta).

L'offerta, corredata da marca da bollo di €16,00 - dovrà essere formulata in busta chiusa (non recante alcuna scritta esterna) all'interno della quale, a pena di inefficacia, dovrà essere inserito la fotocopia del documento di identità dell'offerente e un assegno circolare non trasferibile, versato a titolo di deposito cauzionale, intestato a "*Bper Banca S.p.A.*" (per un importo non inferiore al decimo del prezzo proposto) che poi, a seguito dell'aggiudicazione, il Delegato verserà senza indugio sul conto corrente dedicato alla procedura.

L'offerta sarà inefficace qualora risulti pervenuta oltre il termine stabilito, priva di sottoscrizione, inferiore di oltre un quarto del prezzo base d'asta, firmata da soggetto diverso dall'offerente o con cauzione non conforme a quanto sopra descritto.

All'esterno della busta dovranno essere annotati, a cura del ricevente, previa identificazione: il nome di chi materialmente provvede al deposito (anche diverso da offerente), il nome del Delegato e la data fissata per l'esame delle offerte.

B) Offerta telematica

Le modalità di predisposizione dell'offerta telematica e dei documenti allegati sono quelle previste, in particolare, dagli articoli 12 e seguenti del D.M. n.32/2015, da intendersi qui richiamate *per relationem*.

Le offerte telematiche dovranno contenere, ai sensi del predetto art.12:

a) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione - nella misura del 10 % del prezzo offerto - e dell'imposta di bollo, da eseguirsi a pena di inefficacia sul conto corrente intestato alla Procedura esecutiva (**IBAN IT43R0538713702000003743694** - causale **“versamento cauzione per offerta lotto unico”**).

b) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 dell'art.12 del D.M. n.32/2015 o, in alternativa, quello di cui al comma 5 dello stesso articolo, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dallo stesso.

Il bonifico dovrà avere, a pena di inefficacia, la data di valuta non successiva al giorno 17 marzo 2025 (data ultima per la presentazione delle offerte) e la ricevuta, completa del numero identificativo del versamento stesso, andrà allegata alla busta telematica contenente l'offerta.

Le offerte telematiche dovranno essere presentate - accedendo al portale del gestore della vendita telematica IVG Lucca all'indirizzo www.spazioaste.it a pena di inefficacia, 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.

Nell'ipotesi di offerta formulata da più persone, alla stessa dovrà essere allegata - anche in copia per immagine - la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata utilizzata per l'offerta (nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata da Notaio).

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 offertapvp.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.

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 sia 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.

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 fini della presentazione dell'offerta telematica si precisa inoltre quanto appresso.

Quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato, e non risulti attribuito il codice fiscale, si deve 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 o un codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'International Organization for Standardization.

Le dichiarazioni ed i dati richiesti non previsti dal modulo ministeriale dovranno essere oggetto di separata dichiarazione da allegare telematicamente all'offerta.

Differenze tra offerente e presentatore

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.

Si precisa inoltre:

- 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; 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" e in difetto le commissioni saranno automaticamente decurtate dall'importo versato da parte della banca ricevente; se la cauzione così decurtata non dovesse essere congrua rispetto a quanto previsto nell'avviso, sarà motivo di esclusione dell'offerta);

- che unitamente alla cauzione deve essere corrisposto l'importo di €.16,00 per la marca da bollo virtuale, salvo che sia esentato ai sensi del DPR N.447/2000, tramite versamento sul Portale dei Servizi Telematici all'indirizzo web <http://pst.giustizia.it> fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta ma soltanto 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.

* * *

MODALITÀ DI SVOLGIMENTO DELLA GARA

Il Delegato procederà all'esame delle offerte e all'eventuale gara tra gli offerenti, ai sensi degli articoli 572 e 573 c.p.c., presso gli uffici dell'Istituto Vendite Giudiziarie (I.V.G.) in Lucca, Viale San Concordio n. 996/B, il giorno **18 marzo 2025 ore 9,00**.

Almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni il gestore della vendita telematica invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'eventuale offerta telematica un invito a connettersi al portale con l'indicazione delle credenziali per l'accesso.

Ogni creditore, nel termine di 10 giorni prima dell'asta, potrà presentare in Cancelleria istanza di assegnazione per sé o a favore di un terzo, a norma dell'art.588 c.p.c. per il caso in cui la vendita non abbia luogo; se il creditore rimane aggiudicatario a favore di un terzo, egli dovrà rendere la dichiarazione di cui all'art.590 *bis* c.p.c. nei modi e nei termini di legge.

In caso di assenza degli offerenti, il Delegato aprirà le buste cartacee e/o telematiche e - verificata l'efficacia delle offerte - aggiudicherà il bene a chi avrà offerto il prezzo più alto anche se non presente o non collegato telematicamente.

In caso di offerta unica

Se l'offerta è pari o superiore al prezzo base, essa è senz'altro accolta (in qualsiasi esperimento di vendita sia stata proposta).

Se l'unica offerta sia inferiore (nei limiti di un quarto) al prezzo base, si distingue:

a) nel corso del primo esperimento di vendita

- 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.

b) nel corso degli esperimenti di vendita successivi al primo

- 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

Se vi sono più offerte valide, si procederà ad una gara in modalità sincrona mista con partecipazione degli offerenti telematici che vi prenderanno parte collegandosi al portale del gestore della vendita (seguendo le regole previste dal D.M. n.32/2015) e degli offerenti cartacei che dovranno comparire direttamente dinanzi al sottoscritto Delegato.

Le buste presentate in forma cartacea saranno aperte dal Delegato ed inserite nel portale, rendendole così visibili anche a coloro che partecipano alla vendita con modalità telematiche mentre quelle telematiche saranno aperte dal Delegato attraverso il portale e rese note agli altri offerenti fisicamente comparsi davanti al Delegato.

Si partirà dall'offerta più alta con rilanci, da effettuarsi nel termine di un minuto dall'offerta precedente, che rispettino l'aumento minimo fissato in calce ad ogni singolo lotto (e nel particolare caso in cui sia assente l'offerente che ha presentato l'offerta più alta, si farà luogo alla gara tra i presenti assumendo a base l'offerta formulata dall'assente).

Il termine di un minuto per il rilancio decorrerà dal momento indicato dal Delegato, previo accertamento della visibilità per tutti i partecipanti della precedente offerta; l'ordine dei rilanci sarà deciso dal Delegato.

I rilanci effettuati dai presenti saranno riportati sul portale a cura del Professionista e resi visibili a coloro che partecipano alle operazioni di vendita con modalità telematiche; quelli formulati dai partecipanti connessi al portale saranno ugualmente resi visibili ai partecipanti presenti innanzi al Delegato (sempre tramite il portale).

La gara sarà considerata conclusa una volta trascorso il tempo massimo senza che vi siano state offerte migliorative rispetto all'ultima offerta valida (e non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara).

Nel caso invece di più offerte del medesimo importo, il bene sarà aggiudicato all'offerente che abbia presentato più idonea garanzia di pagamento (e, nell'ulteriore ipotesi di medesime garanzie, a chi abbia presentato l'offerta anteriormente).

Se la gara non può aver luogo per la mancanza di adesioni degli offerenti, potrà essere disposta la vendita a favore del soggetto che ha presentato l'offerta più vantaggiosa (a parità di prezzo, sarà prescelta quella che preveda il versamento del saldo nel più breve tempo possibile, ovvero, in subordine, quella cui sia allegata la cauzione di maggiore entità).

In tal caso il bene sarà senz'altro aggiudicato se 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.

Se l'offerta più alta o più vantaggiosa sarà invece 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.

In caso di mancata aggiudicazione

Nel caso di esito negativo del primo esperimento di vendita e in mancanza di istanze d'assegnazione, il Delegato fisserà ulteriori esperimenti di vendita (fino al limite di cinque compreso il primo), da espletarsi tutte con le stesse modalità e senza incanto, previa riduzione del relativo prezzo base nei limiti di un quarto di quello precedente.

Qualora all'esito degli esperimenti tentativi di vendita, il prezzo residuo posto a base d'asta risulti pari o inferiore a €15.000,00 (in caso di compendio composto da un unico bene) o €20.000,00 (nelle ipotesi in cui il pignoramento colpisca due o più beni), il Delegato rimetterà gli atti al G.E. per l'eventuale adozione del provvedimento di chiusura anticipata del procedimento per infruttuosità, ex art. 164 bis disp. att. c.p.c. previo deposito di relazione del Delegato - entro 60 gg. dall'ultimo tentativo di vendita - che riepiloghi gli elementi essenziali della procedura (durata delega, descrizione del compendio e degli aspetti che lo hanno reso inappetibile, spese sostenute a titolo di custodia e di delega, somma liquidata dal G.E. a favore del ctu, ammontare dei crediti per cui si procede con acquisizione di nota aggiornata del credito e delle eventuali cause di prelazione, numero di vendite esperite, prezzo iniziale e finale di vendita, presenza di interessati e effettuazione di visite, stato di occupazione del bene).

Qualora, però, il valore di stima dell'intero compendio pignoratorio (anche se costituito da due o più beni) risulti sin dall'origine non particolarmente elevato ma ancora comunque idoneo a determinare la fruttuosità della procedura, il Delegato, una volta raggiunte le soglie di cui sopra (15.000,00 o 20.000,00), dovrà rimettere gli atti al G.E. unitamente alla relazione di cui sopra, solo quando i costi complessivi della procedura esecutiva maturati fino a quel momento (inclusa la liquidazione dell'esperto stimatore) non consentano più di conseguire alcun soddisfacimento delle pretese creditorie, altrimenti dovrà proseguire con i ribassi secondo le modalità precedentemente indicate.

Ove invece sia stata già venduta parte del compendio pignorato e il residuo prezzo da porre a base d'asta per le successive vendite della restante parte del suddetto compendio sia pari o inferiore ad €10.000,00 il Delegato interpellerà i creditori al fine di verificare l'interesse degli stessi alla prosecuzione delle operazioni di vendita e, all'esito, rimetterà gli atti al G.E. con apposita ed analitica relazione - dal contenuto analogo a quello sopra indicato - per consentire al Giudice l'adozione dei provvedimenti opportuni.

In caso di aggiudicazione

In tale ipotesi l'aggiudicatario dovrà provvedere al pagamento del saldo prezzo, detratta la cauzione già versata, e degli oneri tributari connessi e conseguenti al trasferimento entro il termine perentorio di 120 (centoventi) giorni decorrenti dall'avvenuta aggiudicazione.

Il pagamento dovrà avvenire mediante disposizione di bonifico bancario sul conto corrente all'uopo aperto a nome della procedura presso la Bper Banca S.p.A., sede di Lucca, Piazza S. Martino fatta salva l'applicazione dell'articolo 41 D. Lgs. n.385/1993.

Ai sensi infatti di quest'ultimo articolo, qualora sia stato azionato nella procedura un credito derivante da un finanziamento fondiario e ove ne sussistano i presupposti l'aggiudicatario - previa

autorizzazione del Delegato - dovrà versare il saldo prezzo direttamente al creditore fondiario nelle seguenti misure:

- 60 % del saldo prezzo residuo se il prezzo di aggiudicazione è inferiore a €.100.000,00
- 80 % del saldo prezzo residuo per importi di aggiudicazione superiori
- niente se il prezzo di aggiudicazione è inferiore a €.20.000,00.

Copia dell'attestazione dell'avvenuto versamento dovrà essere esibita e depositata immediatamente, e comunque entro i tre giorni successivi, presso lo studio dell'Avv. Enrico Lattanzi.

Gli oneri fiscali derivanti dalla vendita (ad esempio, l'iva eventualmente dovuta sul prezzo di aggiudicazione) saranno a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario; ai fini dell'applicazione dell'iva si rimanda a quanto previsto dal D.P.R. n.633/1972 e successive modifiche.

Eventuali revisioni o accertamenti di diverse e/o maggiori imposte da parte degli uffici finanziari rimarranno comunque a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario.

La proprietà dei beni ed i conseguenti oneri saranno a favore ed a carico dell'aggiudicatario dalla data del decreto di trasferimento; nel caso di vendita di beni vincolati ex D. Lgs. n.42/2004 e successive modifiche ed integrazioni, il trasferimento sarà invece condizionato al mancato esercizio del diritto di prelazione da parte della Pubblica Amministrazione competente.

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

A coloro che non risulteranno aggiudicatari al termine della gara saranno restituiti quanto precedentemente versato a titolo di cauzione, al netto di eventuali oneri bancari.

In caso di mancato versamento del prezzo e degli oneri tributari nei termini prescritti, il Giudice dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e la perdita della cauzione ex art.587 c.p.c. a titolo di multa, fissando un nuovo incanto.

Nel caso in cui il prezzo ricavato dal nuovo incanto - unito alla cauzione confiscata - risulti comunque inferiore a quello dell'incanto precedente, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza.

ADEMPIMENTI

Il Delegato avrà cura di predisporre il decreto di trasferimento da trasmettere senza indugio al Giudice dell'esecuzione unitamente al fascicolo, allegando al decreto, se previsto dalla legge, il certificato di destinazione urbanistica dell'immobile.

Le formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento saranno effettuate a cura del Delegato ed a spese dell'aggiudicatario mentre quelle di cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti, delle iscrizioni ipotecarie e delle altre formalità cancellabili per legge - conseguenti al decreto di trasferimento pronunciato dal Giudice dell'Esecuzione - avverranno a cura del professionista Delegato e a spese della procedura.

Come previsto dal D.M. n.227 del 15.10.15 (pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n.45 del 24.02.16) e dal provvedimento del Giudice delle Esecuzioni del Tribunale di Lucca del 14.03.16, è posta a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario la metà del compenso del Delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà, nonché le relative spese generali (in misura pari al 10% dell'importo del compenso) e gli oneri accessori (I.V.A. e C.N.A.).

Nell'ipotesi di vendita di più lotti, il Delegato dovrà disporre la cessazione delle operazioni di vendita ove, per effetto dell'aggiudicazione di uno o più lotti, sia stata già conseguita una somma pari all'ammontare complessivo dei crediti per cui si procede e delle spese, riferendone immediatamente a questo Giudice.

Il Delegato provvederà alla formazione di un progetto di distribuzione, anche parziale (in tal caso, limitato ad un importo non superiore al novanta per cento delle somme da ripartire), previa acquisizione del conteggio dei crediti e delle note spese dal creditore procedente e dai creditori intervenuti (unitamente al loro iban); in difetto il Delegato provvederà sulla base degli atti.

Il Delegato procederà alla quantificazione delle spese di lite soltanto se il credito per cui il creditore procede o per il quale il creditore è intervenuto sia almeno in minima parte capiente (c.d. utile partecipazione ex art.95) liquidando il compenso sulla base dei valori risultanti dal prospetto concordato con il Consiglio dell'Ordine degli Avvocati di Lucca oltre rimborso spese generali ed accessori di legge (IVA e CAP, se dovuti).

Il rimborso delle spese vive sarà determinato sulla base dei giustificativi di spesa allegati dai creditori e in caso di richiesta di distrazione, fermo restando le precedenti disposizioni, il delegato quantificherà le spese a favore dell'avvocato dichiaratosi distrattario ex art.93, I comma .

Nel solo caso in cui il creditore precedente e/o i creditori intervenuti siano ammessi al patrocinio a spese dello Stato, la liquidazione della notula spese sarà riservata al Giudice delegante.

Il Delegato provvederà al deposito del progetto in cancelleria e alla fissazione della data per la comparizione dinanzi a sé dei creditori e del debitore; la comunicazione a quest'ultimi dell'avvenuto deposito del progetto di distribuzione e del giorno fissato per l'approvazione sarà effettuata a cura della cancelleria almeno 45 giorni prima (con termine alle parti sino a 15 giorni prima per eventuali osservazioni).

* * *

Si informa infine gli interessati che per partecipare alle vendite giudiziarie non è necessaria alcuna forma di intermediazione e il Tribunale di Lucca non ha conferito alcun incarico a intermediari/agenzie immobiliari per la pubblicità giudiziaria e l'assistenza alla partecipazione all'asta.

Copia del presente avviso è pubblicata, unitamente a ordinanza giudiziale di nomina (e successivi provvedimenti di sospensione / riattivazione della delega), perizia e allegati, sul portale delle vendite pubbliche <https://pvp.giustizia.it> e siti www.astalegale.net, www.portaleaste.com, www.asteimmobili.it (e sulla pubblicazione Newspaper Aste formato digitale); www.astagiudiziaria.com e www.ivglucca.com; www.astegiudiziarie.it e su "Rete Aste Real Estate" (www.immobiliare.it, www.idealista.it, www.casa.it, www.subito.it e www.bakeca.it).

Per ulteriori informazioni rivolgersi, previo appuntamento telefonico, al Custode nonché Delegato Avv. Enrico Lattanzi con studio in Lucca, Via Emma Castelnuovo n.21 (tel. 347.4479061).

Lucca, 7 gennaio 2025.

Il professionista Delegato
Avv. Enrico Lattanzi