

TRIBUNALE DI LUCCA

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

IN MODALITA' SINCRONA MISTA

- Ufficio Esecuzioni Immobiliari -

Il Dottore Mirko Pardini in esecuzione di delega del Giudice dell'Esecuzione, Dott.ssa Antonia Libera Oliva in data 19 dicembre 2024 nella procedura esecutiva n° 98/2024,

AVVISA

che il Giudice dell'Esecuzione ha disposto **la vendita senza incanto in modalità sincrona mista** della seguente consistenza immobiliare, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in relazione alla situazione edilizia ed urbanistica, meglio descritta nella consulenza estimativa in atti della procedura alla quale si rinvia per ogni ulteriore riferimento cognitivo.

Eventuali ulteriori informazioni si potranno ottenere consultando il **CUSTODE: ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE DI LUCCA - TEL. 0583 – 418555 – mail: custodieivg@gmail.com**

Da contattare per effettuare la visita dell'immobile pignorato: si precisa che la richiesta di visita dell'immobile deve essere inoltrata attraverso il portale delle vendite pubbliche (<https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>), a mezzo del quale è possibile contattare il custode giudiziario.

LOTTO UNICO

DESCRIZIONE DEL BENE

In comune di Pietrasanta (LU) - Via della Sparta n. 54 , piano T-1°, i diritti di 1/1 di proprietà su fabbricato ad uso laboratorio artigianale, corredato da locali di servizio e bagno. Al piano primo locali di servizio e bagno. Corredato inoltre da resede esclusiva su tutti i lati, in parte a piazzale ed in parte a giardino. L'intera proprietà risulta recintata e dispone di due ingressi carrabili ed un ingresso pedonale. Vi si accede direttamente dalla via Sparta. Il fabbricato è inserito in una zona artigianale di recente realizzazione, servita da un unico accesso (via Sparta), in parte di larghezza ridotta e chiusa alla fine, con una ampia zona ad uso di parcheggio e presumibilmente ad area di manovra dei mezzi pesanti.

La vendita del bene è soggetta IVA.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore

Confini, dati catastali.

Il fabbricato in oggetto confina con: la particella 674, con la via Sparta su più lati e con fosso della Sparta, salvo se altri.

L'unità di cui al presente lotto è identificata in Catasto Fabbricati di Pietrasanta come segue: foglio 41 particella 641 categoria C/3 classe 4 consistenza 294mq, superficie catastale 454mq , rendita € 1.138,79, piano T-1.

Ulteriori informazioni

PROVENIENZA

Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento. La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata. La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile. In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

Scadenza contratto: 28/11/2028

Canoni di locazione: Canone mensile: € 3.000,00

Il fabbricato risulta occupato dalla società affittuaria.

Contratto del tipo 6 + 6 stipulato il 24/11/2022 e registrato a Bologna (ufficio territoriale Bologna 1) in data 28/11/2022 al n. 025049 serie 3T.

Normativa urbanistica:

Il capannone risulta inserito nel P.O. del Comune di Pietrasanta in:

ART. 25.11-DP3- Parti del territorio urbanizzato a prevalente carattere produttivo con possibilità di interventi di rigenerazione urbana differiti nel tempo.

1. Corrispondono a parti degli insediamenti urbani potenzialmente destinate a interventi di rigenerazione urbana, in quanto attualmente inserite nel contesto urbano in maniera impropria, ma le cui attività non possono essere trasferite per ragioni di funzionalità dell'attività. Il PO intende da un lato consentire alla attività produttive esistenti di proseguire la propria attività e al tempo stesso offrire una opportunità di recupero/rigenerazione urbana in caso di dismissione delle suddette attività perseguendo obiettivi di riqualificazione attraverso interventi di rigenerazione urbana.

2. Le destinazioni d'uso ammesse nelle zone DP3, ai sensi dell'art.15, permanendo la stessa attività, sono:

Funzione prevalente

b) industriale e artigianale:

1. attività manifatturiere per la produzione di beni;
2. artigianato di servizio;
3. artigianato artistico;

Funzioni complementari consentite:

c) commerciale al dettaglio:

1. esercizi di vicinato;
2. pubblici esercizi;

e) direzionale e di servizio:

1. studi professionali e uffici direzionali;
3. attrezzature scolastiche professionali;
4. attrezzature sanitarie ed assistenziali ambulatoriali;
5. strutture associative;
7. attrezzature sportive;
11. attrezzature tecnologiche;

12. attrezzature per la sosta (, autorimesse, autostazioni);

3. La funzione di guardianeria è consentita nei limiti di un alloggio di mq. 100 di SE max, per ogni unità immobiliare produttiva con SE uguale o maggiore di mq. 500.

4. Per gli edifici esistenti a carattere produttivo è possibile effettuare gli interventi di cui all'art.17 fino alla Ristrutturazione Edilizia Modificativa; è consentita l'addizione Volumetrica "una tantum" pari al 5 % della SE esistente per ciascuna unità produttiva per esigenze funzionali e di adeguamento a normative di sicurezza e tecnologiche, nel rispetto delle distanze e degli altri parametri urbanistici, anche in deroga all'IC, ma fermi restando l'altezza massima e le distanze dai fabbricati, dalle strade, dai confini e dalle zone urbane. In presenza di attività di artigianato artistico l'addizione volumetrica per esigenze della suddetta attività potrà essere elevata sino al 20% .La Sostituzione Edilizia e la Ristrutturazione Urbanistica per funzioni prevalentemente produttive non è consentita, salvo che per interventi di rigenerazione urbana come di seguito definiti.

5. Per gli edifici esistenti di valore storico, architettonico, tipologico, identificati nell'elaborato D.T. 04 sono ammesse le categorie di intervento edilizio di cui all'art.18 .

6. Per gli edifici esistenti non produttivi privi di valore storico, architettonico, tipologico, sono ammesse le categorie di intervento edilizio di cui all'art.17 ,fino alla Ristrutturazione Edilizia Ricostruttiva Modificativa.

7. In caso di interventi di rigenerazione urbana si deve intervenire con un P.R. o con un PRU come definiti all'art.11, previa individuazione di una Zona di Recupero RU di cui all'art.25.8, con la predisposizione di una nuova scheda norma da redigere secondo il modello TU_rl /TU_rd già contenute negli elaborati DT03a/b attingendo al dimensionamento del PO seguendo le modalità analoghe a quelle contenute nelle schede norma TU_rl e/o TU_rd .

8. Le destinazioni d'uso ammesse con interventi di rigenerazione urbana ai sensi dell'art. 15 sono:

Funzione prevalente

a) residenziale :

1. residenza ordinaria;

2. residenza specialistica;
3. residenza collettiva;
4. attività ricettive extra-alberghiere con le caratteristiche della civile abitazione;

Funzioni complementari consentite

b) industriale e artigianale:

2. artigianato di servizio;
3. artigianato artistico ;

c) commerciale al dettaglio:

1. esercizi di vicinato;
2. pubblici esercizi;

d) turistico-ricettiva:

2. attività ricettive extra-alberghiere per l'ospitalità collettiva;

e) direzionale e di servizio:

1. studi professionali e uffici direzionali;
2. attrezzature sociali e culturali;
3. piccole attrezzature scolastiche;
4. attrezzature sanitarie ed assistenziali ambulatoriali;
5. strutture associative;
6. attrezzature per lo spettacolo;
7. attrezzature sportive;
8. attrezzature religiose;
11. attrezzature tecnologiche;
12. attrezzature per la sosta (autorimesse, autostazioni).

9. Per gli edifici esistenti di valore storico, architettonico, tipologico, identificati nell'elaborato D.T. 04 sono ammesse le categorie di intervento edilizio di cui all'art.18 .

10. Gli interventi devono essere realizzati in armonia con il contesto architettonico e paesaggistico circostante, nel rispetto delle direttive tecniche contenute nell'elaborato DT02a Disposizioni Statutarie.

11. Devono essere rispettate le dotazioni di parcheggi per la sosta stanziale e per la sosta di relazione secondo le destinazioni d'uso così come previsto all'art.16.

Regolarità Edilizia

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Sono stati rintracciati presso gli archivi del Comune di Pietrasanta i seguenti titoli abilitativi:

- Concessione Edilizia n. 96/1996, presentata in data 03/11/1993 protocollo n. 25427, per la costruzione di un fabbricato artigianale (fabbricato "E"). Nulla osta del Consorzio di Bonifica della Versilia in data 15/07/1994 protocollo n. 2131.

- Concessione Edilizia n. 317/1998, presentata in data 05/03/1998 protocollo n. 5589, per la costruzione di un fabbricato artigianale (fabbricato "E"), variante alla C.E. n. 96/1995.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non è stato rintracciato il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non è stata rintracciata la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non è stata rintracciata la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non è stata rintracciata la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

APE - Si precisa che nel contratto di locazione, viene menzionata la classe energetica "E", ma non vi è nessun riferimento alla relativa certificazione.

AGIBILITA' - non è stata rintracciata la certificazione/asseverazione dell'agibilità, che non risulta allegata agli atti abilitativi rintracciati.

AUTORIZZAZIONE ALLO SCARICO - non è stata rintracciata l'autorizzazione allo scarico per i reflui domestici, che non risulta allegata agli atti abilitativi rintracciati.

GIUDIZIO DI CONFORMITA' - *non conforme ma regolarizzabile*

In considerazione di quanto sopra descritto e sulla base della documentazione rintracciata, tra il raffronto degli elaborati grafici allegati alle sopra citate C.E. e lo stato dei luoghi si rileva:

- cambio di destinazione dei locali a servizio del capannone artigianale posti al piano terra e primo, ora trasformati in locali adibiti a civile abitazione;
- ampliamento del soppalco al piano primo con incremento della superficie utile;
- diversa distribuzione interna dei locali al piano terra e primo;
- realizzazione di tettoia completamente chiusa in aderenza al capannone, realizzata con struttura in ferro e vetri e copertura in pannelli prefabbricati in lamiera;
- realizzazione di casetta in legno;
- realizzazione di tre tettoie con struttura in ferro e copertura in telo impermeabile.
- maggiore realizzazione della superficie a parcheggio e comunque pavimentata in cls ed in parte in pietra naturale;
- diversa realizzazione della recinzione (non indicata nel suo sviluppo negli atti abilitativi rintracciati) con realizzazione di un ulteriore cancello carrabile e di un cancello pedonale;
- modifiche di prospetto.

Si precisa che, in relazione alla verifica di sanabilità delle difformità riscontrate sull'immobile, tenendo conto delle limitazioni nelle indagini svolte ed esposte, rimane impossibile, da parte dello scrivente, fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. Determinare i costi necessari per l'eliminazione e/o adeguamento delle eventuali difformità riscontrate comporta una valutazione a carattere discrezionale, in quanto di esclusiva competenza delle Amministrazioni Comunali e degli Enti preposti alla Tutela dei Vincoli Territoriali involgenti gli immobili. Tali amministrazioni sono deputate all'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti e per la determinazione dei quali essi stessi rimandano ogni parere e/o decisioni all'esito di un'istruttoria conseguente alla presentazione di una pratica completa di tutta la documentazione necessaria.

Pertanto, nel rispetto del mandato ricevuto, quanto contenuto nella presente perizia, è da intendersi

formulato in termini orientativi per tutto ciò che concerne procedure, importi economici, sanzioni e/o adempimenti eventualmente indicati per la regolarizzazione e/o rimessa in pristino, qualunque essi siano, sono comunque da intendersi posti a carico dell'aggiudicatario, il quale dovrà provvedere alla rimessione in pristino stato dei luoghi o, qualora lo ritenga possibile e conveniente, adire il procedimento di sanatoria ordinaria o fiscalizzazione delle opere realizzati in difformità e/o senza i prescritti titoli abilitativi.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Trattasi di capannone artigianale singolo non in contesto condominiale.

VINCOLI DI TUTELA

L'area in cui ricade il fabbricato, di cui l'unità immobiliare in esame è parte, non risulta essere sottoposta a particolari vincoli di tutela. Insistono altresì sull'area i vigenti vincoli: edilizi, consortili, urbanistici, di Regolamento Urbanistico Comunale e/o di Piano Operativo comunale, quelli imposti dall'Autorità di Bacino Competente, quelli derivanti dal Reticolo Idrografico della Regione Toscana, quelli derivanti dalla normativa sismica vigente e dalla fascia di rispetto stradale.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

*Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna.***

*Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna.***

*Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno.***

*Altre limitazioni d'uso: **Nessuna.***

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:

Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Pisa il 27/01/2003

Reg. gen. 2602 - Reg. part. 335

Importo: € 1.040.000,00

A favore di [... dato oscurato ...]

Contro [... dato oscurato ...].

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 520.000,00

Rogante: notaio Cecchettelli Alessandro

Data: 15/01/2003

N° repertorio: 65995

Note: Ipoteca in rinnovazione iscritta a Pisa in data 16/12/2022 al n. 4474 di registro particolare.

- ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Pisa il 18/07/2005

Reg. gen. 16337 - Reg. part. 3679

Importo: € 300.000,00

A favore di c

Contro [... dato oscurato ...]

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 150.000,00

Rogante: notaio Cecchettelli Alessandro

Data: 07/07/2005

N° repertorio: 69101

- ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Pisa il 11/11/2010

Reg. gen. 21022 - Reg. part. 4512

Importo: € 500.000,00

A favore di [... dato oscurato ...]

Contro [... dato oscurato ...]

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 250.000,00

Rogante: notaio Cecchettelli Alessandro

Data: 26/10/2010

N° repertorio: 76013

Pignoramenti e sentenze di fallimento:

- Pignoramento

Trascritto a Pisa il 02/07/2024

Reg. gen. 12981 - Reg. part. 9469

A favore di [... dato oscurato ...]

Contro di [... dato oscurato ...]

Formalità a carico della procedura

Annotazioni a iscrizioni

- ipoteca volontaria

Iscritto a Pisa il 16/12/2022

Reg. gen. 26259 - Reg. part. 4474

A favore di [... dato oscurato ...]

Contro [... dato oscurato ...]

Formalità a carico della procedura

Altre informazioni e chiarimenti:

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.

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

Maggiori informazioni, anche relative alle generalità del soggetto passivo della procedura esecutiva, potranno essere fornite dal custode a chiunque vi abbia interesse.

Il bene sarà posto in vendita al

PREZZO BASE

€ 390.000,00 (trecentonovantamila/00). In caso di gara tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c. le offerte in aumento non potranno essere inferiori a € 2.000,00 (duemila/00) sull'offerta più alta.

OFFERTA MINIMA AMMISSIBILE: € 292.500,00 (duecentonovantaduemilacinquecento /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 04 aprile 2025 alle ore 10.00** 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.

MODALITÀ DI VENDITA

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 ore 12.00 del giorno 03 aprile 2025**.

Ognuno, tranne il debitore, è ammesso a fare offerte per l'acquisto del bene pignorato, personalmente o a mezzo di avvocato, ai sensi dell'art. 579 c.p.c. (non sono ammesse offerte presentate da procuratori speciali che non siano avvocati), la procura deve essere notarile, di data antecedente la vendita, ed esibita al delegato in originale o in copia autentica, in formato cartaceo; in caso di aggiudicazione per persona da nominare l'avvocato dovrà dichiarare, entro e non oltre tre giorni dalla vendita, le generalità del soggetto a cui l'immobile dovrà essere definitivamente intestato, ai sensi dell'art. 583 c.p.c.

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE:

A) Le offerte di acquisto cartacee, sulle quali dovrà essere applicata marca da bollo da € 16,00, dovranno essere presentate, in busta chiusa, presso lo studio del professionista delegato alla vendita Dott. Mirko Pardini, in Via Guidiccioni, 188 - 55100 - LUCCA (LU) **entro e non oltre le ore 12.00 del 03/04/2025**.

L'offerta, **irrevocabile** ex art. 571 comma 4 c.p.c., deve contenere:

- l'indicazione del prezzo, che a pena di inefficacia non potrà essere inferiore al prezzo base indicato nel presente avviso, ridotto in misura non superiore ad 1/4 (un quarto);
- l'indicazione del tempo e modo di pagamento ed ogni elemento utile alla valutazione dell'offerta;
- le generalità complete dell'offerente: cognome, nome, luogo e data di nascita, domicilio, codice fiscale/partita IVA, recapito telefonico, (N.B.: non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta), copia di valido documento d'identità, dichiarazione di stato civile e, in caso di comunione legale dei beni, anche le generalità del coniuge o dell'unito civile;

- qualora l'offerente sia:

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

ii) persona giuridica, oltre all'indicazione delle generalità del legale rappresentante, corredata da copia del documento d'identità di questi, dovrà indicare i dati della società rappresentata, fornire prova della propria legittimazione ad agire in nome e per conto della società medesima, allegando all'offerta una certificazione camerale autentica aggiornata, non antecedente di giorni 10 (dieci) la data di sottoscrizione dell'offerta; qualora, la documentazione esibita non sia sufficiente a dimostrare i poteri di legittimazione dovranno essere esibiti, in formato cartaceo, delibera del consiglio di amministrazione e/o dell'assemblea dei soci;

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

- il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari che non potrà essere superiore al termine massimo di giorni 120 giorni dalla data di aggiudicazione;

- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima e del presente avviso di vendita, documenti visionabili anche sui siti internet: www.astalegale.net, www.portaleaste.com, www.asteimmobili.it, www.astagiudiziaria.com, www.ivglucca.com, www.astegiudiziarie.it, nonché sul Portale delle Vendite Pubbliche (<https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>) istituito con D.L. n. 83/2015.

L'offerta dovrà contenere un **deposito per cauzione** pari almeno al **10% della somma offerta**, deposito da effettuarsi mediante assegno circolare intestato alla **BPER Banca s.p.a.**, con l'avvertimento che detta cauzione sarà trattenuta e acquisita alla procedura in caso di decadenza dell'aggiudicatario per mancato versamento del saldo prezzo nei termini e con le modalità previste ovvero nel caso di omessa dichiarazione ex art. 585 comma 4 c.p.c. e 587 c.p.c.

Le offerte non saranno efficaci se:

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

B) Le offerte di acquisto mediante modalità telematica dovranno essere presentate, **entro e non oltre le ore 12.00 del giorno 03/04/2025**, previa compilazione del modulo web "Offerta Telematica" fornito dal Ministero della Giustizia, accessibile dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del gestore della vendita telematica www.spazioaste.it di titolarità di Astalegale.net S.p.a., secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia. L'offerta per la vendita telematica deve contenere:

- dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;
- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- la descrizione del bene;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto, che a pena di inefficacia non potrà essere inferiore al prezzo base indicato nel presente avviso, ridotto in misura non superiore ad 1/4 (un quarto);
- il termine per il relativo pagamento;
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui al punto precedente;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le

comunicazioni;

-l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni.

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.

L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia. Nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. n. 32 del 2015, l'offerta 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;

All'offerta dovranno essere allegati:

- a) copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- b) 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;

c) se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);

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

e) nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale, cioè di avvocato, occorre allegare copia anche per immagine della procura speciale o della procura generale rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata;

f) se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia della visura camerale della società attestante i poteri del legale rappresentante della persona giuridica offerente, risalente a non più di tre mesi, ovvero copia della delibera assembleare che autorizzi un soggetto interno alla società alla partecipazione alla vendita in luogo del legale rappresentante e originale della procura speciale o copia autentica della procura generale rilasciate da questi attestanti i poteri del soggetto interno delegato;

g) se il soggetto offerente è minorenni, occorre allegare copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del giudice tutelare;

h) se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;

i) copia - anche per immagine - della dichiarazione del coniuge autenticata da pubblico ufficiale di voler escludere il bene dalla comunione legale, in caso di acquisto del bene da parte dell'altro coniuge a titolo personale;

l) le dichiarazioni relative allo stato civile, di aver preso visione della perizia di stima etc., effettuate in separato modulo;

m) la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;

Ai fini della presentazione dell'offerta telematica si precisa 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.

La normativa di riferimento (**d.m. 32/2015**) individua le figure dell'**offerente** e del **presentatore dell'offerta**.

L'**"offerente"** è il soggetto cui l'offerta è direttamente riferibile e che beneficerà degli effetti dell'eventuale aggiudicazione.

Il **"presentatore dell'offerta"** è il titolare della casella di posta elettronica certificata attraverso la quale l'offerta viene materialmente inviata all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

La figura dell'offerente e quella del presentatore dell'offerta possono venire a coincidere tra di loro, ma possono anche rimanere distinte.

In particolare, 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 telematiche, 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" (si tratta di 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).

N.B. 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 telematiche, **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 (N.B. 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). **Sarà necessario avvalersi di un avvocato (munito di procura rilasciata nelle suddette forme) anche 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.**

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 almeno al 10% del prezzo offerto, deve essere eseguito con bonifico bancario con accredito sul conto della procedura esecutiva intestato a "E/I 98/24 TRIB LU" (IBAN:

IT75U0538713702000004288668) presso Banca BPER con causale "cauzione per offerta di acquisto", con data di valuta non successiva al giorno ultimo utile per la presentazione delle offerte.

La ricevuta di avvenuta disposizione del bonifico, completa del numero di identificazione del versamento stesso, deve essere allegata all'offerta.

Si precisa:

- 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 (entro le ore 12,00 del 03/04/2025), 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"; 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 versato l'importo di € 16,00 per la marca da bollo virtuale, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo virtuale dovrà essere versato sul Portale dei Servizi Telematici (all'indirizzo web <http://pst.giustizia.it>, sezione Servizi, Pagamenti online tramite pagoPA - utenti non registrati, Bollo su documento, tramite la funzione Nuova richiesta di pagamento), fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo). La ricevuta di avvenuto pagamento del bollo in formato xml scaricata dal Portale dei Servizi Telematici andrà allegata alla PEC con cui viene inviato il pacchetto dell'offerta generato tramite il modulo web ministeriale;

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

MODALITÀ DI SVOLGIMENTO DELLA GARA

Il Dott. Mirko Pardini, professionista delegato alle vendite, effettuerà l'esame delle offerte e la gara tra gli offerenti presso gli Uffici dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Lucca (I.V.G.) – So.Fi.R. S.r.l., Viale San Concordio, 996/B il **giorno 04/04/2025** successivo alla scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto, **alle ore 10:00**.

Coloro che hanno formulato l'offerta cartacea parteciperanno comparendo innanzi al delegato. L'offerente è tenuto a presentarsi personalmente alla vendita, altrimenti, ricorrendone i presupposti, il bene gli sarà comunque aggiudicato. Le buste saranno aperte dal dottore delegato ed inserite 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 del gestore della vendita telematica www.spazioaste.it di titolarità di Astalegale.net S.p.a.. 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 per 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 dinnanzi al delegato.

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 di **Euro 2.000,00 (duemila/00)**.

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

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

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

Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il professionista delegato dispone l'aggiudicazione a favore di colui che abbia proposto l'offerta più vantaggiosa (nell'individuare l'offerta più

vantaggiosa, si terrà sempre conto del prezzo ma, a parità di prezzo, sarà prescelta l'offerta che preveda il versamento del saldo nel più breve tempo possibile, ovvero, in subordine, quella cui sia allegata la cauzione di maggiore entità, ovvero, in subordine, quella depositata prima).

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

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

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

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

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

L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario del bene.

ADEMPIMENTI

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

Entro lo stesso termine l'aggiudicatario dovrà rendere, a pena di decadenza, la dichiarazione ex art. 585 comma 4 c.p.c., anche attraverso la modulistica presente sul sito Internet del Tribunale.

Il detto termine non è soggetto alla sospensione feriale.

Gli oneri tributari dovranno essere corrisposti entro trenta giorni dalla richiesta del professionista delegato. A tal proposito. L'aggiudicatario potrà avvalersi delle agevolazioni fiscali previste dalla legge (prima casa etc.), ove ne faccia espressa richiesta mediante dichiarazione da effettuarsi presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari del Tribunale di Lucca.

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

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

Ai sensi dell'art. 41, 4° comma del D.Lgs. n. 385/1993, qualora sia stato azionato nella procedura esecutiva un credito derivante da finanziamento fondiario e ove ne sussistano i presupposti, l'aggiudicatario, previa autorizzazione del Professionista delegato, dovrà provvedere a versare il saldo prezzo direttamente in favore della banca che ha erogato tale finanziamento.

L'aggiudicatario che ne abbia fatto espressa richiesta nell'offerta depositata, in luogo del versamento del saldo, potrà ricorrere ad un contratto di finanziamento o di mutuo che preveda l'iscrizione di ipoteca di primo grado ed il versamento diretto delle somme dovute alla procedura. In tal caso il versamento del saldo prezzo sarà effettuato direttamente dall'istituto di credito erogante sul conto corrente intestato alla procedura. Eventuali disguidi od omissioni non potranno essere adottati come giusta causa per il mancato versamento del prezzo e l'aggiudicatario sarà comunque tenuto al pagamento nel termine indicato.

INFORMAZIONI ULTERIORI

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

Ulteriori informazioni potranno essere richieste presso

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

richieste via e-mail all'indirizzo mirkopardini.commercialista@gmail.com oppure nei trenta giorni che precedono la vendita presso lo Studio del professionista delegato, previa richiesta telefonica al n.

0583/418661 nei giorni lunedì e mercoledì dalle ore 09.30 alle 12.00.

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

Lucca, lì 07 gennaio 2025

Il delegato

Dott. Mirko Pardini