

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

Il Rag. Stefano Giannecchini Stefano, Commercialista, in esecuzione di delega del Giudice dell'Esecuzione, Dott.ssa Antonia Libera Oliva in data 11 Luglio 2024 nella procedura esecutiva n° 205/2023,

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 Camaiore Fraz. Lido di Camaiore Via del Magazzino 26 – Via F.lli Rosselli

La piena proprietà di un Complesso immobiliare ad uso sportivo composto da un fabbricato elevato ad un piano rialzato e seminterrato comprendente reception, salone, uffici, bar, ristorante, spogliatoi e magazzini; altro edificio adiacente e collegato ad uso abitazione elevato a piano terra - rialzato e primo; fabbricato discostato ad uso palestra/squash e corredato di due

campi da calcetto/tennis coperti, quattro campi da tennis coperti, quattro campi da tennis scoperti, quattro campi da calcetto scoperti e due da padel, oltre ad area esterna a verde e parcheggio, e cabina enel.

Confini, dati catastali.

Confina complessivamente con beni distinti dalla part. 2593, dalla part. 2046 e part. 1795, via del Magazzino s.s.a. o più recenti confini.

Il Complesso Immobiliare è censito al:

- Catasto Fabbricati del Comune di Camaiore Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 47, Part. 2096, Zc. 1, Categoria C2 - Fg. 47, Part. 2041, Sub. 1, Zc. 1, Categoria D8, Graffato SUB. 3,4,5,6 - Fg. 47, Part. 2041, Sub. 2, Zc. 1, Categoria A2, Graffato SUB 7 - Fg. 47, Part. 2041, Sub. 8, Zc. 1, Categoria C1 - Fg. 47, Part. 2041, Sub. 10, Zc. 1, Categoria D7

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	47	2096		1	C2	7	16	19 mq	36,36 €		
	47	2041	1	1	D8				17146,37 €	T-1	SUB. 3,4,5,6
	47	2041	2	1	A2	8	20,5	543 mq	2371,57 €	S1-T-1	SUB 7
	47	2041	8	1	C1	8	358	212 mq	7210,77 €	T	
	47	2041	10	1	D7				154,94 €	T	

- catasto Terreni - Fg. 47, Part. 306, Qualità Seminativo arborato - Fg. 47, Part. 362, Qualità Canneto

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
47	306				Seminativo arborato	1	590 mq	4,66 €	3,05 €	
47	362				Canneto	U	300 mq	1,47 €	0,46 €	

Non sussiste corrispondenza catastale.

Si precisa che i beni ricadono sulle seguenti particelle al catasto terreni: CT foglio 47 part. 2096 ente urbano di mq 18; CT foglio 47 part. 2041 ente urbano di mq 26607; Inoltre si segnala la presenza di un Bene Comune non Censibile distinto al Catasto fabbricati dalla part. 2041 sub. 9 generato dal precedente sub. 4 per bonifica e che risultava dall'elaborato planimetrico del 23/02/1985 comune all'epoca alle part. 2041/1, part.2041/3, part. 2042, 2043/1 e 2044, bene non espressamente indicato nel pignoramento e che costituisce appunto un bene comune a unità immobiliari oggetto di procedura oltre ad essere rappresentato anche nelle planimetrie catastali delle unità a cui sono comuni.

Le planimetrie catastali non risultano aggiornate allo stato dei luoghi così come l'elaborato planimetrico, nè aggiornate a seguito delle varie bonifiche di identificativo catastale intervenute. Si rileva inoltre come anche la mappa catastale non risulta aggiornata e si segnala la presenza del prolungamento della via Fratelli Rosselli fino al collegamento con la via del Magazzino che insiste ancora sulla particella 2041. Le culture delle due particelle 362 e 306 non sono aggiornate. In mappa, così come nella planimetria catastale dell'abitazione sono presenti due manufatti non più presenti sul posto in quanto insistenti nell'area occupata oggi dalla viabilità. Per procedere alla regolarizzazione catastale è necessario presentare tipo mappale e frazionamento per aggiornare la mappa anche in ragione della presenza della viabilità in fatto pubblica che attraversa la particella 2041; procedere alla presentazione delle nuove planimetrie catastali e pratica Docte per

l'aggiornamento delle colture dei due terreni, attività professionali e costi stimati dal Tecnico in via preventiva e sommaria in euro 12.000/00.

CONFORMITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. 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. L'immobile non risulta agibile.

Il complesso costituente il centro sportivo in oggetto è stato edificato con CE n. 119 del 13.03.1979 e successiva variante a stato finale n. 320 del 12.07.1980 con il quale veniva realizzato il fabbricato principale nella sua originaria consistenza ed alcuni impianti sportivi; successivamente sono stati eseguiti interventi parziali in forza di : CE n. 242 del 18.07.1987 per opere interne al fabbricato principale; CES n. 88/c del 9.07.1987 rilasciata a seguito della domanda di condono presentata in data 29.04.1986 prot. 3897 per la tamponatura della veranda; CE n. 535 dell' 08.11.1991 e successiva variante CE n. 536 dell' 08.11.1991 per la realizzazione di un corpo di fabbrica sul retro del fabbricato principale ad uso campo di squash; CE n. 536 del 08.11.91 e successiva variante 352 del 01.08.1992 per la realizzazione di campi da tennis coperti; CE n. 250 del 11.7.97 decaduta; DIA n. 358 dell' 11.3.1996 per modifiche interne al piano seminterrato; Dia n. 434 del 3.4.1996 per modifiche interne al piano seminterrato; AE n. 1008 del 22.7.96 per installazione di insegna luminosa, Dia n. 1446 del 4.11.96 per opere interne di adeguamento igienico; Dia n. 637 del 4.5.98 per opere interne alla zona ristorante; Dia n. 891 del 18.6.1998 per l'installazione di piccolo forno a legna nella zona ristorante; Dia n. 2056 del 22.12.2003 per la realizzazione di servizio igienico al piano primo; Dia presentata in data 20.03.2009 al prot. gen 09/014936 n. edilizia E/09/441 e successiva Dia in Variante n. E09/749 del 06/05/2009 per intervento di manutenzione sulla copertura del fabbricato principale; infine per la realizzazione di due campi da padel sono state presentate Scia n. prto. gen 25894/18 e Scia n. 15194 del 19/03/2021. In data 18.12.1998 il comune

di Camaiore ha rilasciato l'agibilità relativamente ai locali spogliatoi arbitri per n. 2 vani, e 3 accessori, nonché per lo spogliatoio per l'attività di "calchetto" per 6 vani utili e 4 accessori al piano seminterrato; per la sala ad uso bar ristorante –cucina per 3 vani utili e 6 accessori. Non è stata rintracciata l'agibilità per le rimanenti porzioni del compendio in oggetto.

Premesso che il compendio è stato oggetto di numerosi interventi parziali con sovrapposizione di titoli edilizi non sempre perfettamente allineati tra di loro e che pertanto si sono susseguite una serie di imprecisioni ovvero di assenza di passaggi di collegamento tra i vari titoli, non sempre rappresentanti l'intero complesso e che hanno nel tempo modificato situazioni non pienamente legittimate nella consistenza originaria, sono state riscontrate numerose difformità rispetto alla ricostruzione dello stato legittimo. Non sono state rintracciate autorizzazioni delle recinzioni esterne che risultano pertanto non autorizzate; risultano varie modifiche nei camminamenti esterni e nelle scale di accesso al fabbricato principale; Dalla analisi dei vari titoli risultano alcune modifiche interne ed esterne al fabbricato principale sia nel piano seminterrato ad uso spogliatoi e servizi che al piano terreno rialzato ove è localizzato la reception con gli uffici, il locale ristorante, la cucina e parte della abitazione, oltre che al piano primo della porzione adibita ad abitazione; si segnala come nella cucina del ristorante sia stato realizzato un controsoffitto ad altezza inferiore a 2,70 metri e come anche la porzione più esterna del locale cucina abbia altezza minore di 2,70 metri. Sono state rilevate alcune modifiche alla sagoma del fabbricato principale ed in particolare al piano primo della porzione adibita ad abitazione risulta essere stata chiusa la terrazza prevista nella CE 320/80 sul prospetto nord dell'edificio ed anche al piano terreno è stato chiusa parte della veranda con creazione di vani utili che dovranno essere ripristinati. Sono stati poi rilevati due manufatti, il primo costituito da un box in lamiera censito con la particella 2096 privo di autorizzazione e che dovrà essere demolito e un secondo censito con la part. 2041 sub 10 adibito a cabina enel e quindi come vano tecnico anch'esso privo di autorizzazione e per il quale si

dovrà procedere alla richiesta di sanatoria. Sono state poi rilevate modifiche relative ai campi sportivi e non è stata rintracciata autorizzazione per le piccole tribune presenti tra i due campi da calcetto posti nella porzione di area ad est della via Fratelli Rosselli. Relativamente alle due strutture presenti a copertura dei campi sportivi si rileva come la struttura più piccola a copertura di due campi da calcetto sia stata realizzata con la Ce 531/91 e variante 352/92 con indicazione di due campi da tennis oggi invece da calcetto, mentre non è stata rintracciata l'autorizzazione per l'altra struttura che copre quattro campi da tennis indicata come esistente nelle tavole delle citate CE e per la quale dovrà essere valutata la possibilità di sanatoria anche in funzione degli accertamenti e verifiche relative al vincolo idrogeologico e di idoneità statica. Anche per la copertura dei due campi da calcetto si sono riscontrate alcune varianti nelle dimensioni della struttura. Relativamente al manufatto ad uso campi da squash si è rilevata anche in questo caso una modifica della sagoma, sia in pianta che della forma della copertura con necessità di verifica in ragione dei vincoli presenti e verifiche di natura strutturale che potrebbero comportare la necessità di interventi di ripristino o di adeguamento per poter procedere alla sua regolarizzazione oltre ad alcune modifiche interne ed esterne. Non è stata poi rintracciata alcuna pratica o nulla osta prevenzioni incendi e non è quindi possibile riferire in merito ad eventuali carenze o adeguamenti necessari. Si segnala che per quanto è stato possibile verificare la copertura del fabbricato principale sia in parte presumibilmente in lastre di fibrocemento amianto e dovrà essere smaltita. Al fine di poter regolarizzare il complesso sportivo si dovrà procedere alla richiesta di sanatoria, previa ripristino o eliminazione delle opere non regolarizzabili, esecuzione di eventuali opere di adeguamento ai vincoli presenti e per l'ottenimento dei certificati di idoneità statica stante le modifiche apportate rispetto ai progetti di rilevanza strutturale e la presenza soprattutto nel fabbricato principale di elementi strutturali deteriorati in alcuni punti sia nel seminterrato che nella copertura; Successivamente per poter

procedere alla attestazione di nuova completa agibilità del complesso si dovrà preliminarmente mettere a norma tutti gli impianti con adeguamento alle normative igienico sanitarie, di anti incendio e di accessibilità al fine di poter attestare le necessarie conformità.

Per ogni altra specifica informazione si rimanda ad una lettura attenta ed accurata della relazione di stima redatta dal Geom. Bonuccelli Alessandro.

STATO CONSERVATIVO

Il complesso edificato nella sua originaria consistenza oltre quarant'anni fa si presenta in generali mediocri condizioni di manutenzione, evidenziando in più punti segni di usura, alcune infiltrazioni dalla copertura e umidità nei locali interrati; anche gli esterni del fabbricato così come gli infissi in legno risultano deteriorati dalla vetustà e dalla ridotta o assente manutenzione, sono state riscontrate di fatti soltanto alcuni interventi localizzati di adeguamento o modifica senza che il bene sia mai stato complessivamente ristrutturato; peraltro per sua natura e destinazione ed utilizzo anche legato al servizio di spogliatoio delle attività sportive, con immissione prolungata anche di vapore acqueo risulta particolarmente soggetto ad ammaloramenti legati anche a condense che necessiterebbero di una continua manutenzione. Anche l'abitazione risulta in mediocri condizioni, risultando in fatto inutilizzata e anche in questo caso condizionata dalla assenza di manutenzione anche ordinaria. Non è stato possibile verificare il completo corretto funzionamento degli impianti, tuttavia, si segnala come l'impianto sportivo risulti utilizzato, mentre come detto per l'abitazione risultando il bene inutilizzato non è possibile riferire in merito al funzionamento degli impianti. Non sono state rintracciate copia dei certificati di conformità, stante la vetustà del bene, il susseguirsi di interventi si ritiene che una volta interrotta l'attività in essere e per l'apertura di una nuova si debba procedere all'adeguamento di tutta la parte impiantistica e comunque all'ottenimento delle necessarie certificazioni anche per l'ottenimento dell'agibilità dell'intero complesso.

STATO DI POSSESSO DEL BENE

Il compendio in oggetto risulta occupato da terzi senza titolo.

Il Giudice dell'Esecuzione ha emesso ordine di liberazione che sarà attuato dal Custode secondo le disposizioni impartite.

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, 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

Euro 885.300,00 (ottocentoottantacinquemilatrecento virgola zero zero). In caso di gara tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c. le offerte in aumento non potranno essere inferiori a € 10.000,00 (diecimila/00) sull'offerta più alta.

OFFERTA MINIMA AMMISSIBILE: Euro 663.975,00 (Seicentossessantatremilanovecentosettantacinque virgola zero zero))

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 16 aprile 2025 alle ore 17.00** presso gli uffici dell'IVG di Lucca ubicati in Lucca, Viale San Concordio N. 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 15 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.

MODALITA' 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 sito in Camaiore (LU) Fraz. Lido di Camaiore Piazza S. Cuore, 5 **entro e non oltre le ore 12.00 del giorno 15 aprile 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 mancato versamento del saldo prezzo nei termini e con le modalità previste

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 15 aprile 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 spa, 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 dieci giorni, 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 minorenne, 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 205/23 TRIB LU” **IBAN: IT 05 W 05387 13702 000004221396** presso **Banca BPER Spa** 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, 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 Rag. Stefano Giannecchini quale delegato effettuerà l'esame delle offerte e la gara tra gli offerenti presso l'Istituto vendite Giudiziarie di Lucca il giorno **16 aprile 2025** successivo alla scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto, **alle ore 17:00**.

Coloro che hanno formulato l'offerta cartacea parteciperanno comparando 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 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.

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 10.000,00 (diecimilaeuro/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.

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

Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il 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

L'aggiudicatario, a pena di decadenza dall'aggiudicazione, dovrà effettuare entro 120 giorni dall'aggiudicazione (o nel minor termine, indicato dall'aggiudicatario, nell'offerta di acquisto) il pagamento del prezzo e degli oneri tributari connessi e conseguenti al trasferimento, nonché rendere la dichiarazione ex art. 585 comma 4 cpc.

Il detto termine non è soggetto alla sospensione feriale.

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

Tribunale di Lucca

Avviso di vendita Esecuzione Immobiliare RGE 205/2023

Pagina 21

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.

Il termine **perentorio** entro il quale l'aggiudicatario dovrà effettuare il versamento, come già sopra evidenziato, e rendere la dichiarazione ex art. 585 comma 4 cpc è fissato in giorni 120

Tribunale di Lucca

Avviso di vendita Esecuzione Immobiliare RGE 205/2023

Pagina 22

dall'aggiudicazione (o nel minor termine, indicato dall'aggiudicatario, nell'offerta di acquisto). Ulteriori informazioni potranno essere assunte gratuitamente 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>, ovvero richieste via mail all'indirizzo custodieivg@gmail.com, oppure nei trenta giorni che precedono la vendita presso lo Studio del professionista delegato all'indirizzo mail stefano@gtacommercialisti.it o tramite richiesta telefonica al n. 0584/619027 -619678 nei giorni dal lunedì al venerdì nelle fasce orarie 10.00 – 12.30 / 15.30 – 18.00.

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 20 gennaio 2025

Il Delegato

Rag. Stefano Gianneccchini