

# Tribunale Ordinario - Lucca

## Ufficio Esecuzioni Immobiliari

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE DELEGATA A PROFESSIONISTA  
NELLA PROCEDURA N. 122/2021 R.G.E.

Il Dott. Lorenzo Treggi, con studio in Lucca, via Angelo Orzali n. 76 vista l'ordinanza di vendita del 22 dicembre 2022, notificato in data 09 febbraio 2023, Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Antonia Libera Oliva con la quale è stata disposta la vendita dei beni immobili sotto descritti;  
visti gli articoli 569, 571, 572 e 591 bis c.p.c.

### AVVISA

che in data **8 aprile 2025 alle ore 15:00**, presso gli uffici dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Lucca (I.V.G.) sito in Lucca, Viale San Concordio n. 996/B, si procederà alla

### VENDITA SENZA INCANTO CON GARA SINCRONA MISTA

ai sensi degli artt. 570 e segg. c.p.c. del bene immobile di seguito descritto, alle condizioni e modalità che seguono nonché nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano e risultano in base alla perizia del CTU nominato dal Tribunale anche in relazione alla Legge n. 47/1985 e sue modifiche (altresì in riferimento alla situazione degli eventuali impianti tecnologici) che si riporta di seguito in estratto e fermo restando il disposto dell'art. 2922 c.c

#### Lotto Uno

#### *Descrizione del bene*

A **Laboratorio artigianale** a CASTELNUOVO DI GARFAGNANA Via Guglielmo Marconi 14/b, della superficie commerciale di 61,15 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (DATO OSCURATO) trattasi di unità immobiliare ad uso laboratorio, ubicata a piano terra di un fabbricato di più ampie dimensioni, costituito prevalentemente da unità immobiliari ad uso residenziale; è costituita da un vano ad uso laboratorio, al quale si accede direttamente dalla piccola resede esclusiva adiacente alla S.P. 72 del Passo delle Radici, utilizzabile anche come parcheggio, un vano (retro laboratorio) utilizzato come magazzino sgombero, accessibile da un piccolo disimpegno che permette l'accesso anche ai due piccoli vani utilizzati, uno come ripostiglio e l'altro come wc. Detta unità immobiliare ha anche un accesso secondario, sempre da una piccola resede esclusiva posta sul lato Est. A servizio esclusivo di detta unità immobiliare vi è anche una terrazza scoperta, corredata da una scala che permette l'accesso da e per il cortile a comune fra altre unità immobiliari, sempre di proprietà del soggetto esecutato.

Per quanto riguarda le rifiniture, sono del tipo commerciale, impianto elettrico a vista (canaletta), pareti intonacate e tinteggiate, pavimentazioni in graniglia o similare, infissi in legno.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 335 cm. Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 2991 sub. 1 (catasto fabbricati), sezione urbana B, categoria C/3, classe 8, consistenza 67 mq, rendita 133,50 Euro, indirizzo catastale: Via G. Marconi n.c. 14/B, piano: T, intestato a DATO OSCURATO, nata a DATO OSCURATO - codice fiscale DATO OSCURATO, derivante da Variazione Catastale Doc. Fa. numero pratica LU0053240/2022 del 18.08.2022

Coerenze: mappale 3818, mappale 3832, S.P. 72 del Passo delle Radici, salvo se altri e/o diversi.

B **Cantina** a CASTELNUOVO DI GARFAGNANA Via Guglielmo Marconi 14/b, della superficie commerciale di 25,60 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (DATO OSCURATO) trattasi di unità immobiliare ad uso sgombero, posta al livello di piano definito seminterrato, è accessibile direttamente dal

cortile a comune con altre unità immobiliari.

Per quanto riguarda le rifiniture, ha pavimentazione in monocottura o similare, pareti e soffitto intonacati e tinteggiati, impianto elettrico sottotraccia, infisso di accesso in alluminio anodizzato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 215 cm. Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 2991 sub. 8 (catasto fabbricati), sezione urbana B, categoria C/3, classe 7, consistenza 16 mq, rendita 38,84 Euro, indirizzo catastale: Via G. Marconi n.c. 14, piano: S1, intestato a DATO OSCURATO nat a DATO OSCURATO il DATO OSCURATO - codice fiscale DATO OSCURATO, derivante da variazione catastale Doc. Fa. numero pratica LU0053254/2022 del 18.08.2022

Coerenze: mappale 3299, mappale 3201, mappale 3116, salvo se altri e/o diversi.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1925 e ristrutturato nel 1992.

#### *Provenienza*

Al soggetto esecutato i diritti della piena proprietà, sono pervenuti come segue:

i diritti di 1/3 (un terzo) della piena proprietà sopra le particelle 2991 sub. 1, 3829 e 3831 graffate, 2991 sub. 8 e 2991 sub. 5 e 3818 graffate, del foglio 8, Sezione B, Catasto Fabbricati, per atto di vendita ai rogiti del Notaio Giampiero Petteruti in data 22 ottobre 2007 Repertorio n.ro 99.826, trascritto a Lucca il 30 ottobre 2007 al n.ro 13.076 di Registro Particolare da DATO OSCURATO nata il 4 febbraio 1928 a Pieve Fosciana;

i diritti di 2/3 (due terzi) della piena proprietà sopra le particelle 2991 sub. 1, 3829 e 3831 graffate, 2991 sub. 8 e 2991 sub. 5 e 3818 graffate del foglio 8, Sezione B, Catasto Fabbricati, da DATO OSCURATO, DATO OSCURATO e DATO OSCURATO, per atto di divisione ai rogiti del Notaio Giampiero Petteruti in data 22 ottobre 2007 Repertorio n.ro 99.826, trascritto a Lucca il 30 ottobre 2007 al n.ro 13.077 di Registro Particolare;

a DATO OSCURATO i diritti di 1/3 (un terzo) della piena proprietà, DATO OSCURATO e DATO OSCURATO i diritti di 1/6 (un sesto) ciascuno della piena proprietà sopra le particelle 2991 sub. 1, 3829 e 3831 graffate, 2991 sub. 8 e 2991 sub. 5 e 3818 graffate, del foglio 8, Sezione B, Catasto Fabbricati, da DATO OSCURATO nata il 4 febbraio 1928 a Pieve Fosciana, per atto di vendita ai rogiti del Notaio Giampiero Petteruti in data 22 ottobre 2007, Repertorio n.ro 99.826, trascritto a Lucca il 30 ottobre 2007 al n.ro 13.076 di Registro Particolare;

a DATO OSCURATO i diritti della piena proprietà sopra le particelle 2991 sub. 1, 3829 e 3831 graffate, 2991 sub. 8 e 2991 sub. 5 e 3818 graffate, del foglio 8, Sezione B, Catasto Fabbricati, da DATO OSCURATO, per atto di cessione e successiva assegnazione a stralcio ai rogiti del Notaio Riccardo Stefani in data 15 luglio 1959 al n.ro 68 volume 23 ed ivi trascritto il 14 agosto 1959 volume 58 al n.ro 95 di Registro Particolare.

#### *Conformità edilizia*

Il fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari pignorate, come risulta anche dall'ultimo atto di alienazione rintracciato, consultato ed allegato alla presente, è stato iniziato e terminato in data antecedente al 01 settembre 1967; per inciso, nella documentazione edilizia autorizzativa visionata e prelevata dall'archivio dell'UT del Comune di Castelnuovo di Garfagnana, risulta che il fabbricato sia stato realizzato nel periodo immediatamente successivo al terremoto del 1920.

*Giudizi di conformità:*

*Conformità edilizia:*

Seppur non vi è riscontro in alcun documento agli atti del comune, da quanto è possibile constatare in loco, si evince che la scala esterna di collegamento dal cortile comune alla terrazza, è sicuramente stata rifatta in epoca successiva alla costruzione del fabbricato e quindi, non avendo riscontrato alcun titolo edilizio abilitativo, si presume che sia stata realizzata in assenza dello stesso; in via prudenziale il CTU considera, al momento della valutazione del bene, un costo di € 2.500,00 per la regolarizzazione, costo che tiene conto solamente delle spese tecniche e diritti/sanzioni occorrenti.

*Conformità catastale:*

L'immobile risulta conforme.

*Conformità urbanistica:*

Non sono state riscontrate difformità per quanto riguarda il fabbricato principale, mentre sul cortile a comune, è presente una struttura in acciaio totalmente abusiva, non sanabile, per la quale, il costo per la demolizione e smaltimento, viene suddiviso in parti uguali fra i due lotti oggetto della presente. spesa complessiva stimata € 3.500,00.

*Corrispondenza dati catastali/atto:*

Conformità titolarità/corrispondenza atti: l'immobile risulta conforme.

*Altre conformità:*

Conformità tecnica impiantistica: non sono state reperite e/o fornite le certificazioni degli impianti.

Stato di possesso dell'immobile.

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.

**PREZZO BASE € 15.619,50 (quindicimilaseicentodiciannove/50).**

**Offerta minima ai sensi dell'art. 571 co. 2 c.p.c. pari ad € 11.714,63 (undicimilasettecentoquattordici/63).**

In caso di gara tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c. le offerte in aumento non potranno essere inferiori ad € 500,00 (cinquecento/00) sull'offerta più alta.

**Lotto due**

**Appartamento** a CASTELNUOVO DI GARFAGNANA Via Guglielmo Marconi 14/a, della superficie commerciale di 179,80 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (DATO OSCURATO).

Trattasi di unità immobiliare posta al piano secondo di un fabbricato ad uso residenziale/commerciale-artigianale, il cui accesso avviene dalla scala a comune; ha comunque sviluppo su tre piani, dove a piano seminterrato trovano ubicazione un vano aperto su un lato, utilizzato come sgombero e due cantine, a detti ambienti si accede dal cortile a comune con altre unità immobiliari, a piano secondo si trova l'appartamento, costituito da numero 6 vani utilizzabili, in parte come zona giorno ed in parte come zona notte, oltre a cucina, bagno, ingresso-corridoio, piccolo disimpegno e servizio igienico; a piano terzo (sottotetto) trovano ubicazione tre soffitte di cui due parzialmente utilizzabili a causa della loro altezza inferiore a 150 cm.

Per quanto concerne le rifiniture, risultano del tipo commerciale di epoca remota, porta di accesso in legno, così come le porte interne, finestre in legno dotati di scuretti per impedire il passaggio della luce, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, pavimentazione in graniglia o similari, impianto di riscaldamento con termosifoni in alluminio.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-2-3, ha un'altezza interna di 280 cm.

Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 2991 sub. 5 (catasto fabbricati), sezione urbana B, categoria A/2, classe 7, consistenza 9,5 vani, rendita 735,95 Euro, indirizzo catastale: Via G. Marconi n.c. 14, piano: 1- 2-3,

intestato DATO OSCURATO, derivante da variazione catastale Doc.Fa. numero pratica LU0053242/2022. Coerenze: area su mappale 3299, area su mappale 3818, area su SP 72 del Passo delle Radici, salvo se altri e/o diversi.

Il mappale in oggetto è catastalmente unito (graffato) al mappale 3818 sempre della Sez. B Foglio 8. Per quanto riguarda lo sviluppo (piani) è opportuno precisare che in visura catastale sono indicati i piani sopra riportati, questi differiscono dal reale sviluppo indicato anche nella planimetria catastale, cioè S1 - 2 - 3.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1925 ristrutturato nel 1992.

#### *Stato di possesso al momento del sopralluogo*

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.

#### *Al soggetto esecutato i diritti della piena proprietà, sono pervenuti come segue:*

I diritti di 1/3 (un terzo) della piena proprietà sopra le particelle 2991 sub. 1, 3829 e 3831 graffate, 2991 sub. 8 e 2991 sub. 5 e 3818 graffate, del foglio 8, Sezione B, Catasto Fabbricati, per atto di vendita ai rogiti del Notaio Giampiero Petteruti in data 22 ottobre 2007 Repertorio n.ro 99.826, trascritto a Lucca il 30 ottobre 2007 al n.ro 13.076 di Registro Particolare da DATO OSCURATO.

i diritti di 2/3 (due terzi) della piena proprietà sopra le particelle 2991 sub. 1, 3829 e 3831 graffate, 2991 sub. 8 e 2991 sub. 5 e 3818 graffate del foglio 8, Sezione B, Catasto Fabbricati, da DATO OSCURATO per atto di divisione ai rogiti del Notaio Giampiero Petteruti in data 22 ottobre 2007 Repertorio n.ro 99.826, trascritto a Lucca il 30 ottobre 2007 al n.ro 13.077 di Registro Particolare;

a DATO OSCURATO i diritti di 1/3 (un terzo) della piena proprietà, DATO OSCURATO i diritti di 1/6 (un sesto) ciascuno della piena proprietà sopra le particelle 2991 sub. 1, 3829 e 3831 graffate, 2991 sub. 8 e 2991 sub. 5 e 3818 graffate, del foglio 8, Sezione B, Catasto Fabbricati, da DATO OSCURATO, per atto di vendita ai rogiti del Notaio Giampiero Petteruti in data 22 ottobre 2007, Repertorio n.ro 99.826, trascritto a Lucca il 30 ottobre 2007 al n.ro 13.076 di Registro Particolare;

a DATO OSCURATO i diritti della piena proprietà sopra le particelle 2991 sub. 1, 3829 e 3831 graffate, 2991 sub. 8 e 2991 sub. 5 e 3818 graffate, del foglio 8, Sezione B, Catasto Fabbricati, da DATO OSCURATO, per atto di cessione e successiva assegnazione a stralcio ai rogiti del Notaio Riccardo Stefani in data 15 luglio 1959 al n.ro 68 volume 23 ed ivi trascritto il 14 agosto 1959 volume 58 al n.ro 95 di Registro Particolare.

#### *Pratiche edilizie e situazione urbanistica*

Il fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari pignorate, come risulta anche dall'ultimo atto di alienazione rintracciato, consultato ed allegato alla presente, è stato iniziato e terminato in data antecedente al 01 settembre 1967; per inciso, nella documentazione edilizia autorizzativa visionata e prelevata dall'archivio dell'UT del comune di Castelnuovo di Garfagnana, risulta che il fabbricato sia stato realizzato nel periodo immediatamente successivo al terremoto del 1920.

#### *pratiche edilizie*

Autorizzazione edilizia n. 358, intestata a DATO OSCURATO, per lavori di rifacimento del tetto ed opere di straordinaria manutenzione al fabbricato in via g. Marconi n.c. 14, presentata il 04/03/1992, rilasciata il 29/05/1992 con il n. 358 di protocollo.

Trattandosi di lavori strutturali, il progetto è stato depositato presso l'ufficio del genio civile di Lucca in data 23.05.1992 ed acquisito al prot. n.ro 3902/4944.

#### *situazione urbanistica*

Regolamento urbanistico ai sensi della l.r. 1/05 vigente, in forza di delibera variante generale al regolamento urbanistico approvata con delibera c.c. n° 25 del 14/10/2011, dal piano strutturale intercomunale (psi) dell'unione comuni Garfagnana (ucg od unione) approvato con delibera c.c. n°41 del 15.07.2019, l'immobile ricade in zona edificio dei primi anni del xx secolo - art. 24 delle nta. norme tecniche di attuazione ed indici: estratto nta le tavole grafiche del r.u. individuano una serie di edifici dei primi anni del xx secolo, soggetti ad una particolare disciplina normativa per la valorizzazione dei loro caratteri architettonici e decorativi e per il valore che forniscono al paesaggio urbano della prima formazione periferica del capoluogo. detti edifici sono censiti e rappresentati in singole schede di analisi e normative allegata alle presenti disposizioni (vedi elaborato qp.5 allegato 3), corredate di ulteriori prescrizioni relative alle destinazioni d'uso, alle modalità di intervento e all'uso dei materiali da adottare. sono consentiti eventuali ampliamenti volumetrici pari a mc. 110 che devono costituire corpo edilizio a sé stante rispetto al fabbricato originario; in caso di dimostrata impossibilità, tali ampliamenti possono avvenire sul prospetto opposto a quello fronti stante la viabilità principale, con soluzione architettonica tale da costituire un corpo edilizio di dimensioni planimetriche inferiori rispetto al preesistente; qualora tale corpo edilizio dovesse essere collegato all'edificio principale, detto collegamento dovrà essere di dimensioni planimetriche inferiori al corpo edilizio aggiunto e realizzato con superficie vetrata continua.. il titolo è riferito solamente al corpo di fabbrica principale (mappale 2991)

*giudizi di conformità:*

*conformità edilizia*

Non sono state riscontrate difformità per quanto riguarda il fabbricato principale, mentre sul cortile a comune, è presente una struttura in acciaio totalmente abusiva, non sanabile, per la quale, il costo per la demolizione e smaltimento, viene suddiviso in parti uguali fra i due lotti oggetto della presente. spesa complessiva stimata € 3.500,00.

Anche in questo caso, così come per il precedente lotto 1 a corpo, seppur non vi è riscontro in alcun documento agli atti, sul posto è riscontrabile, a livello del sotto terrazza, un sostegno in acciaio (pilastro) che probabilmente è andato a sostituire un precedente setto murario, lavoro questo eseguito senza alcun titolo edilizio autorizzativo; al fine di rendere perfettamente regolare questa situazione, il CTU ritiene opportuno quantificare in € 2.500,00 le spese tecniche, incluso sanzioni e diritti vari, ed € 1.500,00 i lavori di adeguamento, per un totale quindi di € 4.000,00.

*conformità catastale*

L'immobile risulta conforme.

*conformità urbanistica*

L'immobile risulta conforme.

*corrispondenza dati catastali/atto*

Conformità titolarità/corrispondenza atti: l'immobile risulta conforme.

*altre conformità*

Conformità tecnica impiantistica: non sono state reperite e/o fornite le certificazioni degli impianti.

**PREZZO BASE € 52.164,00 (cinquantaduemilacentosessantaquattro/00).**

**Offerta minima ai sensi dell'art. 571 co. 2 c.p.c. pari ad € 39.123,00 (trentanovemilacentoventitre/00).**

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

## MODALITA' DI VENDITA

La vendita sarà eseguita mediante procedura di vendita senza incanto in modalità sincrona mista. Tale forma di vendita prevede:

- che le offerte possano essere presentate sia nella tradizionale forma cartacea, sia telematicamente, mediante il Portale delle Vendite Pubbliche gestito dal Ministero della Giustizia all'indirizzo <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it> o previo accesso sul portale del gestore della vendita telematica al sito [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it)
- che gli offerenti telematici, ovvero coloro che hanno presentato l'offerta con modalità telematiche, partecipino alle operazioni di vendita mediante la connessione al sito [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it), mentre gli offerenti tradizionali, ovvero coloro che hanno formulato l'offerta cartacea, partecipino comparando innanzi al delegato nel luogo della vendita;
- che i rilanci possano essere effettuati nella medesima unità di tempo, sia in via telematica, sia comparando fisicamente innanzi al curatore.

Chiunque è ammesso ad offrire per l'acquisto dell'immobile pignorato ad eccezione del debitore, dei suoi eredi puri e semplici e di coloro che si trovano colpiti da speciali divieti di acquisto (ad es. art. 323 c.c., 378 c.c., 1471 c.c.).

Le offerte di acquisto dovranno pervenire **entro le ore 12.00 del giorno 7 aprile 2025**.

## MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE CARTACEE

Le offerte d'acquisto di cui all'art. 571 c.p.c. dovranno essere presentate in busta chiusa non recante alcuna scritta esterna presso lo studio del sottoscritto Delegato Dott. Lorenzo Treggi in Lucca (LU), Via A. Orzali 76, **entro e non oltre le ore 12.00 del giorno 7 aprile 2025**.

Le offerte non saranno efficaci se pervenute oltre il termine sopra stabilito.

Dette offerte, corredate da marca da bollo da € 16,00, dovranno contenere:

- a) le generalità complete dell'offerente, codice fiscale, copia di valido documento d'identità (in caso di pluralità di persone offerenti, andranno inserite altrettante fotocopie), recapito telefonico. Nel caso di più soggetti, essi potranno predisporre una sola offerta d'acquisto, completa dei dati di tutti gli offerenti, e da essi sottoscritta. Qualora l'offerente sia coniugato in regime di comunione legale, dovranno essere indicati anche il nome, il cognome, il luogo e la data di nascita, il codice fiscale del coniuge. Qualora l'offerente sia un minore, e/o un interdetto, e/o un inabilitato, l'offerta dovrà essere sottoscritta da chi ne esercita la potestà, la tutela o la curatela e dovrà essere allegata una copia autentica del provvedimento giudiziale di autorizzazione all'acquisto. Qualora l'offerente sia una 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 nonché fornire prova della propria legittimazione ad agire in nome e per conto della società medesima, allegando all'offerta una certificazione camerale aggiornata;
- b) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta, da esprimersi anche con la semplice indicazione del numero di esecuzione e del lotto prescelto per l'offerta, così come indicato nel presente avviso di vendita;
- c) l'indicazione del prezzo offerto per l'acquisto del bene, che, ai sensi dell'art. 571 comma II c.p.c., non potrà essere inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base indicato nel presente avviso di vendita a pena di inefficacia dell'offerta. L'indicazione del tempo e del modo di pagamento del prezzo e degli oneri tributari, che non potrà comunque avvenire oltre il termine massimo di gg. 120 dall'aggiudicazione, ed ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;
- d) un assegno circolare non trasferibile intestato alla BPER banca S.p.A., a titolo di cauzione, per un importo non inferiore al 10% della somma offerta. L'offerta non sarà efficace se non corredata dalla cauzione.
- e) l'espressa dichiarazione di avere preso visione della perizia e del presente avviso di vendita,

documenti visionabili anche sui siti internet: [www.ivglucca.com](http://www.ivglucca.com), [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), [www.tribunalelucca.net](http://www.tribunalelucca.net), [www.entietribunali.it](http://www.entietribunali.it), [www.aste.immobiliare.it](http://www.aste.immobiliare.it), [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it), [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), nonché sul portale delle vendite pubbliche <https://pvp.giustizia.it>.

- f) l'indicazione, qualora l'offerente intenda avvalersene e ne possieda i requisiti, di regimi fiscali agevolati per la tassazione del decreto di trasferimento;
- g) il nome del professionista delegato ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. e la data fissata per l'esame delle offerte.

L'offerta deve essere sottoscritta personalmente dall'offerente; non sarà quindi possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta. L'offerta può altresì essere fatta a mezzo di avvocato a norma degli artt. 571 e 579 ultimo comma c.p.c. Solo gli avvocati muniti di procura speciale possono partecipare per persona da nominare. Pertanto, l'offerta non potrà essere formulata a mezzo di altro procuratore speciale. Ai sensi dell'art. 571 comma II c.p.c., l'offerta non è efficace se viene depositata oltre il termine stabilito, se è inferiore di oltre un quarto al prezzo base indicato nel presente avviso o se l'offerente non presta cauzione con le modalità stabilite nel presente avviso. Il giorno e l'ora sopra indicati, presso gli uffici dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Lucca (I.V.G.) sito in Lucca, Viale San Concordio n. 996/B, dovranno essere presenti gli offerenti personalmente. Questi potranno altresì farsi rappresentare in quella occasione da persone munite da valida procura notarile che dovrà essere consegnata al professionista delegato. Si procederà all'apertura delle buste e agli incumbenti di cui agli artt. 572 e segg. c.p.c.. A coloro che al termine della gara non risulteranno aggiudicatari, saranno restituiti gli assegni circolari consegnati a titolo di cauzione. L'offerta d'acquisto, una volta presentata, è irrevocabile ai sensi dell'art. 571, 3° comma c.p.c. e non dà diritto all'acquisto del bene, restando piena facoltà del Delegato di valutare se dar luogo o meno alla vendita e ciò anche in caso di unico offerente, salvo quanto disposto dall'art. 572 2° comma c.p.c., ovvero in caso di offerta pari o superiore al prezzo base.

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

È possibile partecipare alla vendita in modalità telematica. In tal caso le offerte devono essere presentate mediante il Portale delle Vendite Pubbliche gestito dal Ministero della Giustizia all'indirizzo <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>, oppure, in alternativa, mediante il portale del gestore della vendita telematica tramite l'apposita funzione "partecipa" presente all'interno dell'annuncio pubblicato sul sito [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it).

Le offerte telematiche dovranno essere presentate **entro e non oltre le ore 12.00 del giorno 7 aprile 2025**. Le offerte presentate successivamente a detto termine non saranno valide. Le offerte dovranno contenere:

- a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA; quando l'offerta è formulata da più soggetti, alla stessa dovrà essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata utilizzata per l'invio dell'offerta telematica. La procura deve essere redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata da notaio e può essere allegata anche in copia per immagine;
- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- e) la descrizione del bene;
- f) l'indicazione del referente della procedura;
- g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento, salvo che si tratti di domanda di partecipazione all'incanto;
- i) l'importo versato a titolo di cauzione pari al 10% del prezzo offerto, da eseguirsi tramite bonifico bancario da accreditare sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva avente il seguente numero IBAN **IT49Y0538713702000048003347**, con causale "Versamento cauzione per offerta di acquisto lotto UNO/DUE.";

- j) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- k) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- l) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni. Difatti l'offerta dovrà essere trasmessa, unitamente alla documentazione allegata, mediante un indirizzo di posta elettronica certificata dal Ministero della Giustizia utilizzando la "casella posta elettronica certificata per vendita telematica" appositamente rilasciata da un gestore PEC, o, in alternativa, mediante una casella di posta elettronica certificata priva dei citati requisiti purché l'offerta sia firmata digitalmente prima che sia 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.
- L'offerta dovrà contenere la prova del versamento della cauzione con bonifico avente data valuta non successiva al giorno ultimo utile per la presentazione delle offerte. Unitamente alla cauzione deve essere versato altresì l'importo di € 16,00 a titolo di imposta di bollo virtuale. A coloro che al termine della gara non risulteranno aggiudicatari saranno restituiti gli importi bonificati al netto di eventuali oneri bancari. L'offerta d'acquisto, una volta presentata, è irrevocabile ai sensi dell'art. 571, 3° comma c.p.c. e non dà diritto all'acquisto del bene, restando piena facoltà del delegato di valutare se dar luogo o meno alla vendita, e ciò anche in caso di unico offerente, salvo quanto disposto dall'art. 572 II comma c.p.c., ovvero in caso di offerta pari o superiore al prezzo base.
- m) l'espressa dichiarazione di avere preso visione della perizia e del presente avviso di vendita, documenti visionabili anche sui siti internet: [www.ivglucca.com](http://www.ivglucca.com), [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), [www.tribunalelucca.net](http://www.tribunalelucca.net), [www.entietribunali.it](http://www.entietribunali.it), [www.aste.immobiliare.it](http://www.aste.immobiliare.it), [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it), [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) nonché sul portale delle vendite pubbliche <https://pvp.giustizia.it>

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

L'esame delle offerte e l'eventuale gara tra gli offerenti, ai sensi degli art. 572 e 573 c.p.c., saranno effettuate presso gli uffici dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Lucca (I.V.G.) siti in Lucca, Viale San Concordio n. 996/B, **il giorno 8 aprile 2025 alle ore 15:00**. Coloro che hanno formulato l'offerta cartacea compariranno innanzi al Delegato nel luogo fisico in cui si svolge la vendita. L'offerente è tenuto a presentarsi personalmente nel luogo della vendita, altrimenti, ricorrendone i presupposti, il bene gli sarà comunque aggiudicato. Le buste presentate in forma cartacea saranno aperte dal sottoscritto Delegato e le relative offerte saranno inserite nel portale, rendendole così visibili pure a coloro che partecipano alla vendita con modalità telematiche. Gli offerenti che hanno trasmesso l'offerta in via telematica partecipano alla gara collegandosi al portale [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it) seguendo le indicazioni riportate nel "manuale utente" disponibile all'interno del portale stesso. Almeno 30 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 portale con l'indicazione delle credenziali per l'accesso. L'offerente telematico è tenuto a connettersi al portale del gestore della vendita, altrimenti, ricorrendone i presupposti, il bene gli sarà comunque aggiudicato. Le buste presentate telematicamente saranno aperte dal Delegato attraverso il portale rendendole così note agli offerenti presenti dinanzi allo stesso.

In caso di una sola offerta, se sarà uguale o superiore al prezzo base dell'immobile, la stessa sarà senz'altro accolta; se, viceversa, sarà inferiore a tale valore in misura non superiore ad un quarto del prezzo base, non si potrà far luogo alla vendita se il professionista delegato riterrà che vi possa essere seria possibilità di migliorare il prezzo con una nuova vendita e non siano state presentate istanza di assegnazione ex art. 588 c.p.c..

In caso di più offerte valide, si procederà con la gara che si svolgerà con la modalità sincrona mista partendo dall'offerta più alta ed in tal caso l'aumento minimo è fissato in calce ad ogni singolo lotto.

I rilanci effettuati dai partecipanti presenti dinanzi al Delegato saranno riportati nel portale a cura del Delegato stesso così da renderli visibili a coloro che partecipano alla gara telematicamente. I rilanci effettuati dai partecipanti con modalità telematiche saranno resi visibili ai partecipanti presenti innanzi al Delegato tramite il portale.



La gara sarà considerata conclusa una volta trascorso il tempo massimo di 1 minuto senza che vi siano offerte migliorative rispetto all'ultima offerta valida.

Se la gara non può aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, potrà essere disposta la vendita a favore del soggetto che ha presentato l'offerta con prezzo di acquisto più alto; mentre nel caso di più offerte del medesimo importo, il bene sarà aggiudicato all'offerente che abbia presentato più idonea garanzia di pagamento del prezzo. In caso di più offerte di pari importo egualmente garantite, il bene sarà aggiudicato all'offerente che abbia depositato l'offerta in data o ora anteriori.

L'aggiudicatario del bene dovrà provvedere al pagamento del saldo prezzo, detratta la cauzione già versata, entro il termine perentorio di giorni 120 (centoventi) decorrenti dall'avvenuta aggiudicazione. L'adempimento dovrà effettuarsi mediante bonifico da accreditare sul conto corrente intestato alla procedura aperto presso la Banca BPER S.p.A. sede di Lucca Piazza San Martino esibendo prova dell'avvenuto versamento al sottoscritto Delegato, oppure tramite consegna al sottoscritto Professionista Delegato di Assegno Circolare NON TRASFERIBILE intestato alla Banca BPER S.p.A.. In caso di mancato versamento del saldo prezzo nei termini stabiliti, si procederà ai sensi dell'art. 587 c.p.c.. L'acquirente/aggiudicatario, in luogo del versamento del prezzo di aggiudicazione, potrà ricorrere ad un contratto di finanziamento o di mutuo che preveda il versamento diretto delle somme da erogare alla procedura, se lo avrà indicato nell'offerta di acquisto. Anche in questo caso il pagamento dovrà avvenire entro i predetti termini.

Ai sensi dell'art. 41, 4° comma del D.Lgs. n. 385 del 1/9/1993, 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.

All'atto dell'emissione del decreto di trasferimento, l'aggiudicatario dovrà provvedere al pagamento di tutte le imposte dovute, spese di trascrizione, diritti di cancelleria e marche e quant'altro necessario per l'emissione, registrazione e trascrizione del Decreto di Trasferimento e relative volture catastali, nonché della metà del compenso del Professionista delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà, maggiorato del 10% per spese generali, in applicazione dell'art. 2 comma 7 del d.m. 15 ottobre 2015, n. 227, mediante versamento della somma complessivamente dovuta sul sopradetto contocorrente intestato alla procedura aperto presso la Banca BPER S.p.A..

La vendita sarà compiuta nello stato di fatto e di diritto in cui si trova il bene, compresi gli impianti, anche in relazione alla Legge n. 47/1985 e sue successive modificazioni e integrazioni nonché al D.P.R. 380/01, a corpo e non a misura, con tutte le eventuali pertinenze, accessori, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, apparenti e non. La vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. L'aggiudicatario definitivo potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli articoli 40, comma sesto, della legge 47/85 e 46 comma quinto del D.P.R. 380/2001. Conseguentemente l'eventuale esistenza di vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere (ivi compresi quelli urbanistici, ovvero quelli condominiali per l'anno corrente e per quello precedente la vendita), per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti o non presenti nella perizia di stima, non potranno dare luogo a nessun risarcimento, indennità e/o riduzione del prezzo, essendosi tenuto conto di tale alea nella determinazione del valore dei beni. In ogni caso, la regolarizzazione urbanistica del fabbricato oggetto di vendita, sia mediante sanatoria edilizia (ove possibile) sia mediante rimozione dell'abuso, sarà onere dell'aggiudicatario che dovrà provvedere a totale propria cura e spese, compresa la rimessa in pristino dei locali.

L'espletamento delle formalità di cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie e di qualsiasi altra iscrizione o trascrizione conseguenti al Decreto di Trasferimento pronunciato dal Giudice dell'Esecuzione, ai sensi dell'art. 586 c.p.c., avverrà a cura e spese della procedura.

L'immobile aggiudicato, se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, sarà liberato a cura e spese del custode.

Ogni onere e/o spesa e/o imposta di qualunque genere, conseguenti la vendita sarà a carico dell'aggiudicatario. Per quanto qui non previsto, si applicheranno le vigenti disposizioni di Legge.

La descrizione dell'immobile in vendita è effettuata sulla base della relazione tecnica di ufficio redatta dal Geometra Dino Dini depositata in data 22.09.2022 e dei suoi allegati. La partecipazione degli offerenti implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nella predetta relazione e nei suoi allegati.

I soggetti interessati a visitare i beni in vendita potranno farlo concordandone tempi e modi con il Delegato alla vendita.

Maggiori informazioni potranno essere assunte gratuitamente dai siti [www.ivglucca.com](http://www.ivglucca.com), [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), [www.tribunalelucca.net](http://www.tribunalelucca.net), [www.entitribunali.it](http://www.entitribunali.it), [www.aste.immobiliare.it](http://www.aste.immobiliare.it), [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it) [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e <https://pvp.giustizia.it>, compresa l'intera ordinanza di vendita e la perizia di stima dell'immobile, indicando il Tribunale procedente (Lucca) ed il numero della procedura esecutiva (R.G.E. 122/2021) o richieste via mail all'indirizzo [ltreggi@bftassociati.com](mailto:ltreggi@bftassociati.com) oppure presso lo studio del Professionista delegato, previo appuntamento da concordarsi telefonicamente al n. 0583/199014.

Lucca, lì 27 gennaio 2025

Il Professionista delegato

Dott. Lorenzo Treggi