

## TRIBUNALE DI LUCCA

### UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

#### **AVVISO DI VENDITA MEDIANTE PROCEDURA COMPETITIVA SINCRONA MISTA**

Il Dott. Mario Margara professionista delegato ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. dal Giudice delle Esecuzioni Dott.ssa Oliva Antonia Libera con ordinanza del 20 marzo 2022 nella esecuzione immobiliare N. 3/2021,

#### **AVVISA**

che il giorno **15 aprile 2025 alle ore 12.00** presso gli Uffici dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Lucca (I.V.G.) - So.Fi.R. S.r.l. in Lucca, Viale San Concordio, 996/B, si darà luogo allo svolgimento della vendita ed alla eventuale e consequenziale gara di vendita senza incanto degli immobili sotto descritti, alle condizioni e modalità di seguito indicate.

#### **LOTTO DUE**

##### **Descrizione del bene**

I diritti di 1/1 della piena proprietà su terreno agricolo con porzione in fascia di rispetto stradale sito nel Comune di Viareggio, frazione Torre del Lago Puccini, di superficie catastale complessiva mq 4.532; vi si accede a mezzo strada pubblica da via Vittime del 29 giugno.

Sull'appezzamento sono ubicati due box in struttura prefabbricata e una serra mobile. L'appezzamento presenta conformazione irregolare e giacitura pianeggiante. Il terreno è attualmente incolto.

##### **Referenze catastali**

L'appezzamento è censito nel Catasto Terreni del Comune di Viareggio nel:

- foglio 45 particella 2803, qualità seminativo, classe 1, superficie mq. 203, reddito dominicale euro 1,46=, reddito agrario euro 1,05=;
- foglio 45, particella 2808, qualità seminativo, classe 1, superficie mq 4.329, reddito dominicale euro 31,16=, reddito agrario euro 22,36=.

##### **Confini**

I terreni di cui al lotto n. 2 confinano con via Vittime del 29 giugno e con altri terreni identificati al N.C.T. del Comune di Viareggio al fg. 45 mapp. 2795, 2802, 2809, 3053, 3118, 2822, 2834, 2833, 2811

**Non è stata considerata ai fini estimativi la serra mobile presente sul mapp. 2808, in quanto facente parte delle attrezzature dell'azienda agricola che conduce il fondo.**

##### **Possesso**

L'immobile risulta locato con contratto di affitto di fondo rustico del 08/05/2020, registrato il 21/5/2020, di durata ventennale. Il canone di locazione convenuto è da ritenersi vile in quanto stipulato ad un importo inferiore di almeno 1/3 al giusto prezzo.

##### **Provenienza**

I terreni si trasferivano in piena ed esclusiva proprietà all'esecutato a seguito di decreto di trasferimento di immobili del Tribunale di Lucca del 08/10/2013, n. rep. 10317, trascritto in data 22/10/2013, nn. 13864 R.G. / 10265 R.P.

##### **Vincoli ed oneri giuridici**

- Ipoteca giudiziale nn. 13060 R.G. /1929 R.P. del 06/10/2020 per complessivi euro 18.000,00=, di cui euro 13.205,73= per capitale. La formalità è riferita solamente alle unità immobiliari censite al N.C.T. del Comune di Viareggio (LU) nel foglio 37, particelle 318-509, e nel foglio 45, particelle 2803-2808.
- Ipoteca giudiziale nn. 13114 R.G. /1939 R.P. del 07/10/2020 per complessivi euro 30.000,00=, di cui euro 29.611,11= per capitale.
- Atto di pignoramento immobiliare nn. 1252 R.G. / 884 R.P. del 26/01/2021. La formalità è riferita solamente alle unità immobiliari censite al N.C.T. del Comune di Viareggio (LU) nel foglio 37, particelle 318-509, e nel foglio 45, particelle 2803-2808.

**Conformità edilizia:** nessuna difformità.

**Conformità catastale:** nessuna difformità.

**Conformità Urbanistica:** nessuna difformità.

**Corrispondenza dati catastali/atto:** nessuna difformità.

#### **PREZZO BASE**

**€32.000,00=.** 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 ex art 572 3 comma c.p.c.: €24.000,00=.**

#### **MODALITA' 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).

#### **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 delegato alla vendita Dott. Mario Margara, in via Aurelia Nord 27 a Pietrasanta (LU), **entro e non oltre le ore 12,00 del giorno 14 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 di oltre un quarto al prezzo base indicato per il lotto**, del termine e del modo del pagamento, ed ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta (per i quali si rimanda alle lettere da b) ad h) del paragrafo per la vendita in modalità telematica). Le generalità complete dell'offerente: cognome, nome, luogo e data di nascita, domicilio, codice fiscale, partita iva, stato civile del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta); il recapito telefonico, indirizzo di posta elettronica e copia di valido documento d'identità. 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 fosse 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 autentica aggiornata.

Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i

corrispondenti dati del coniuge.

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

L'offerta dovrà **contenere un deposito per cauzione pari ad almeno il 10% della somma offerta, deposito da effettuarsi mediante assegno circolare non trasferibile intestato a BPER Banca S.p.a.**, con l'avvertimento che detta cauzione sarà trattenuta ed 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 o se l'offerente non presti cauzione con le modalità stabilite nell'ordinanza di vendita, in misura non inferiore al decimo da lui proposto.

Ai sensi dell'art. 571 c.p.c., l'offerta può essere presentata unicamente dall'offerente (o da uno degli offerenti o dal legale rappresentante della società offerente) o dal suo procuratore legale anche a norma dell'art. 579 ultimo comma c.p.c.

**B) Le offerte di acquisto mediante modalità telematica** dovranno essere redatte mediante il Modulo web ministeriale "Offerta Telematica" accessibile tramite apposita funzione "invia offerta" presente all'interno dell'annuncio pubblicato sul portale [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it). Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari, il portale consentirà la generazione dell'offerta telematica che dovrà essere inviata ad un apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia mediante apposita casella di "posta elettronica certificata per la vendita telematica" oppure, in mancanza di tale apposito indirizzo, dovrà essere sottoscritta con firma digitale ed inviata tramite un normale indirizzo di posta elettronica certificata. Il tutto **entro e non oltre le ore 12,00 del giorno 14 aprile 2025**.

Ai sensi dell'art. 571 c.p.c., l'offerta telematica può essere presentata unicamente dall'offerente (o da uno degli offerenti o dal legale rappresentante della società offerente) o dal suo procuratore legale anche a norma dell'art. 579 ultimo comma c.p.c.

Nella pagina web iniziale Modulo web ministeriale "Offerta Telematica" è disponibile il "Manuale utente" messo a disposizione dal Ministero della Giustizia contenente le indicazioni per la compilazione e l'invio dell'offerta telematica.

L'offerta per la vendita telematica deve contenere:

- a) dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita iva;
- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c) l'anno 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) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima;
- h) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- i) il prezzo offerto, che a pena di inefficacia **non potrà essere inferiore di oltre un quarto al prezzo base indicato per il lotto;**

- j) il termine per il relativo pagamento;
- k) l'importo versato a titolo di cauzione;
- l) la data, l'orario, e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui al punto precedente;
- n) l'indirizzo della casella di posta certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni;
- o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni;
- p) ogni altro documento o elemento utile per la partecipazione all'asta.

Quando l'offerta è formulata da più persone, alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La procura deve essere redatta nella forma dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata da notaio e può essere allegata anche in copia per immagine.

L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

Il versamento della cauzione pari ad almeno il 10% del prezzo offerto, va eseguito con bonifico bancario con accredito sul conto corrente della procedura esecutiva immobiliare **RGE 3/2021 (IBAN: IT04B0538713702000048003471)** con causale "cauzione per offerta di acquisto, lotto N. 2", con data di valuta non successiva al giorno precedente l'asta.

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

Si evidenzia che il bonifico dovrà essere effettuato in tempo utile, tenendo conto dei tempi tecnici bancari, e che il mancato accredito del bonifico entro il termine sopra indicato determina l'invalidità dell'offerta.

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

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

Le offerte irrevocabili pervenute sia in modo telematico sia cartaceo saranno esaminate e valutate dal professionista delegato Dott. Mario Margara, presso gli Uffici dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Lucca (I.V.G.) - So.Fi.R. S.r.l. in Lucca, Viale San Concordio, 996/B, alla presenza degli offerenti, nel seguente giorno ed orario: **15 aprile 2025 alle ore 12,00.**

Coloro che hanno formulato l'offerta cartacea parteciperanno comparando innanzi al professionista 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 professionista delegato ed inserite dallo stesso nel portale, così rendendole visibili a coloro che partecipano alla vendita con modalità telematiche.

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

Almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita il gestore della vendita telematica invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta un invito a connettersi al proprio portale con l'indicazione delle credenziali di accesso. L'offerente è tenuto a connettersi alla vendita, altrimenti, ricorrendone i presupposti, il bene gli sarà comunque aggiudicato. Le buste presentate con modalità telematica saranno aperte attraverso il portale e rese note agli offerenti presenti innanzi al delegato.

In caso di pluralità di offerte valide, al termine del loro esame avrà inizio la gara, che si svolgerà con modalità sincrona mista, partendo dall'offerta più alta con rilanci non inferiori ad euro 2.000,00= (duemila/00).

I rilanci effettuati dai partecipanti presenti innanzi al delegato saranno riportati nel portale a cura del professionista, e resi visibili a coloro che parteciperanno alle operazioni con modalità telematiche.

I rilanci effettuati dai partecipanti connessi al portale saranno resi visibili tramite il portale ai partecipanti presenti innanzi al delegato.

La gara telematica sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo (un minuto) senza che vi siano state offerte migliorative rispetto all'ultima offerta valida. L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario del bene.

In riferimento al disposto di cui all'art. 574 c.p.c., il professionista delegato, se farà luogo alla vendita, disporrà il modo del versamento del prezzo **da eseguirsi nel termine di giorni 120 (centoventi) dall'aggiudicazione.**

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

Entro il termine di 120 giorni dall'aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà provvedere al versamento, tramite bonifico bancario sul conto corrente della procedura, delle somme necessarie per la registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento, nonché per i diritti di cancelleria e bolli dovuti per la copia autentica del decreto ad uso trascrizione.

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 delle Esecuzioni ai sensi

dell'art. 586 c.p.c., avverrà a cura e spese della procedura.

La partecipazione implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nella relazione peritale e nei suoi allegati, nonché delle norme contenute nel capitolato di concessione.

Ulteriori informazioni potranno essere assunte gratuitamente dai siti [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), [www.portaleaste.com](http://www.portaleaste.com), [www.asteimmobili.it](http://www.asteimmobili.it), [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.ivglucca.com](http://www.ivglucca.com), [www.astagiudiziaria.com](http://www.astagiudiziaria.com), nonché sul sito del Tribunale di Lucca, compresa l'intera ordinanza di vendita e la perizia di stima dell'immobile, indicando il Tribunale procedente (Lucca) ed il numero della procedura esecutiva, o richieste via mail all'indirizzo [m.margara@commassociati.net](mailto:m.margara@commassociati.net) oppure, nei quindici giorni che precedono la vendita, presso lo studio del professionista delegato, previa richiesta telefonica al n. 0584/71.595 nei giorni di martedì e giovedì dalle ore 15.30 alle ore 18.30.

Ai recapiti di cui sopra può essere prenotata la visita dell'immobile pignorato.

Pietrasanta, 29 gennaio 2025

Il professionista delegato

Dott. Mario Margara