

TRIBUNALE DI LUCCA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Avviso di vendita delegata a professionista *ex art. 591 bis cpc*

Il sottoscritto Avv. Antonio Baldo, Professionista Delegato alla vendita *ex art.591 bis c.p.c.* con ordinanza del Giudice delle Esecuzioni Immobiliari di Lucca del 18 dicembre 2023 nella procedura esecutiva immobiliare n. R.G.E. 184/2022 alla quale è riunita la procedura n.195/2023 R.G.E.,

AVVISA

che il giorno **20 maggio 2025 alle ore 9.00** 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. dei beni immobili di seguito descritti, 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 (anche in riferimento alla situazione degli eventuali impianti tecnologici) che si riporta di seguito in estratto e fermo restando il disposto dell'art. 2922 del Codice Civile.

Sarà cura degli interessati verificare in anticipo lo stato di fatto e di diritto in cui si trova il compendio immobiliare mediante la consultazione dell'elaborato peritale, da intendersi qui integralmente richiamato, disponibile presso il delegato alla vendita e sui siti internet di seguito indicati, ovvero consultando il nominato Custode Giudiziario IVG di Lucca con sede in Lucca, Viale S.Concordio n.996/B (tel.0583-418555). In particolare, l'interessato dovrà prestare la massima attenzione all'assenza di garanzia per vizi del bene posto in vendita, agli adeguamenti ed agli oneri eventualmente necessari per la regolazione urbanistica, allo stato d'uso e manutenzione del bene, allo stato di possesso, ai vincoli ed agli oneri giuridici non eliminabili nonché alle eventuali spese condominiali insolute. La partecipazione all'asta comporta la conoscenza completa dell'elaborato peritale, del presente avviso e dell'ordinanza di vendita e non esonera gli offerenti dall'onere di procedere a tutti i necessari accertamenti ipocatastali.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO UNICO

La piena proprietà su appartamento per civile abitazione della superficie commerciale di circa 158,30 mq: si compone al piano seminterrato da tre vani ad uso cantina ed un portico; al piano terra da cucina con terrazzo, soggiorno con piccolo terrazzino ed altro vano ingresso dove sono presenti le scale per accedere al piano superiore; al piano secondo da due disimpegni, due camere ed un bagno.

Corredato da piccola porzione di resede esclusiva posta ad est e dalla comunanza della corte di accesso (mapp.391) e della loggia di accesso al piano terra lato ovest. Ad uno dei vani ad uso cantina del piano seminterrato si accede attraverso la resede esclusiva del fabbricato distinto dal mappale 390 del foglio 7 di altra proprietà, sulla quale sussiste diritto di servitù di passo per possesso ultraventennale, così come dichiarato nell'atto di provenienza ai rogiti del Notaio Simonelli del 04/08/2005.

Il tutto posto in Comune di Camaione, frazione Casoli, Via Carmelo Cappello n.357.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE E CONFINI

L'immobile è censito:

-al Catasto Fabbricati del Comune di Camaione al foglio 7 particella 392 sub. 3, zona censuaria 1, categoria A/3, classe 5, consistenza 8 vani, rendita 477,21 Euro, indirizzo catastale: Via Carmelo

Cappello 140-141, piano: S1-T-1, intestato al giusto conto degli esecutati e derivante da Fusione delle particelle 393, 393 sub. 2 e 394 sub.1

L'unità immobiliare risulta graffata con le particelle 393 sub. 1 e 394 sub. 2. Si precisa che l'accesso all'unità immobiliare avviene dalla strada Comunale attraverso corte a comune con altre unità immobiliari identificata sempre nel foglio 7 dalla particella 391.

-al Catasto Terreni del Comune di Camaiore al foglio 7 particella 396, qualità/classe semin. arbor., superficie 53, reddito agrario 10,00 €, reddito dominicale 18,00 €, piano: T, intestato al giusto conto degli esecutati, nonché al foglio 7 particella 397, qualità/classe seminativo, superficie 30, reddito agrario 0,07 €, reddito dominicale 0,10 €, piano: T, intestato al giusto conto degli esecutati.

Vi confinano: beni privati, strada pubblica, salvo se altri.

PROVENIENZA

Agli esecutati per la quota di ½ di proprietà ciascuno e quindi cumulativamente per l'intero in forza di atto di compravendita stipulato il 04/08/2005 ai rogiti Notaio Giovanni Simonelli di Viareggio ai nn. 24833 di repertorio e n. 9562 di raccolta, trascritto a Lucca il 08/08/2005 al n. 16468 reg. part. e n.9431 reg. gen.

CONFORMITÀ' URBANISTICA

PRATICHE EDILIZIE:

Secondo quanto accertato dal CTU, sono state rinvenute le seguenti pratiche edilizie:

DIA N. 1100/2005, intestata ai danti causa degli esecutati, per lavori di Modifica del tetto e collegamento mediante fusione di due unità immobiliari, presentata il 30/06/2005 con il n. 1100 di protocollo, agibilità non ancora rilasciata.

La pratica successivamente all'atto di acquisto venne volturata agli esecutati.

SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di Delibera C.C. n° 48 del 01/08/2022, l'immobile ricade in zona Nuclei rurali di impianto storico in territorio aperto (RA). Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 60 delle NTA.

GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

CONFORMITÀ EDILIZIA:

Secondo quanto accertato dal CTU le due unità immobiliari originarie ad uso civile abitazione, poi fuse nell'anno 2005, sono state realizzate antecedentemente al 1942. Da una verifica effettuata presso l'Agenzia del Territorio non risultano però presenti all'interno delle buste le planimetrie del Catasto Impianto Fabbricati, ma solo ed esclusivamente i modelli che riportano la consistenza dei vani. La verifica quindi si è basata su quanto rappresentato negli elaborati grafici allegati alla Scia n° 1100 del 2005, le mappe del catasto terreni sia di impianto che attuali e lo stato dei luoghi rilevato. In base a tale documentazione il CTU ha quindi rilevato le difformità di seguito elencate.

Difformità interne all'abitazione (sanabili):

1. Differenze delle altezze interne rientranti nelle tolleranze del 2%;
2. La rampa di scale al piano terra presenta alcune pedate in più in fase di partenza ed è presente un pilastro adiacente le stesse;
3. Sono state invertite le destinazioni dei vani cucina e soggiorno;
4. E' stata tamponata la porta per l'accesso dalla loggia a comune al piano terra erroneamente indicato negli elaborati come piano primo;
5. Il bagno al piano primo (erroneamente indicato come secondo) presenta difformità planimetriche ed è stato realizzato di dimensioni maggiori rispetto a quanto autorizzato.

Difformità prospettiche (presumibilmente sanabili):

1. Il piccolo terrazzino presente nel soggiorno non risulta graficamente rappresentato negli elaborati grafici: non è stato possibile appurare se per un refuso in fase di predisposizione degli elaborati grafici, visto che vi si accede da una porta. oppure se realizzato successivamente;
2. La finestra posta sul prospetto principale adiacente la porta di ingresso risulta graficamente leggermente traslata rispetto allo stato dei luoghi: non essendoci una ripresa fotografica di supporto nella Scia del 2005 non è quindi possibile stabilire se tale incongruenza è dovuta ad un errore grafico oppure se frutto di modifiche non autorizzate. Per tale motivo, ai fini cautelativi verrà considerata come da sanare.

Porticato piano seminterrato, terrazzo cucina e w.c. esterno:

Per il porticato al piano seminterrato ed al sovrastante terrazzo non è stato possibile stabilire con certezza la data di realizzazione e se presenti eventualmente già anche all'impianto del Catasto Fabbricati, vista l'assenza, come sopra già specificato, delle relative planimetrie: a parere del CTU, esaminando i modelli presenti all'interno delle buste del catasto impianto fabbricati e le mappe catastali, tali opere sono da ritenersi abusi edilizi non sanabili, vista anche la presenza del vincolo ambientale, e si dovrà procedere alla demolizione. Si evidenzia inoltre che da una verifica fatta presso il Comune di Camaiore alla data del 1967 la frazione di Casoli risultava inserita all'interno dei centri abitati.

Per quanto riguarda il w.c. esterno il CTU rileva che già nelle mappe impianto del catasto terreni in tale posizione era presente un piccolo manufatto, seppur leggermente traslato: considerato che risulta mancare una documentazione certa che certifichi la conformità effettiva di tali opere, il CTU prospetta quindi la necessità della demolizione e rimessa in pristino, anche per quanto riguarda le scale attualmente presenti che consentono l'accesso dal terrazzo alla resede posta sul lato est.

Per quanto riguarda lo smaltimento delle acque reflue domestiche attualmente avviene mediante fosse settiche non più a norma e non è presente alcuna autorizzazione allo scarico.

L'immobile risulta **non conforme e solo in parte sanabile**.

I costi di regolarizzazione indicati in via meramente approssimativa dal CTU ammontano ad €.7.000,00 per le opere di demolizione Portico - Terrazza - W.c. e ad €.5.000,00 per spese tecniche e sanzioni per pratica edilizia in sanatoria.

CONFORMITÀ CATASTALE:

Secondo quanto accertato dal CTU, sono state rilevate le seguenti difformità: Incongruenze della planimetria catastale in atti con lo stato dei luoghi e nello specifico per la mancanza del terrazzino a sbalzo nella camera al piano terra, parete del bagno differente, porta chiusa per l'accesso dal loggiato a comune e lievi differenze nelle altezze interne. Il CTU evidenzia altresì che nella mappa catastale il servizio igienico esterno risulta graffiato erroneamente con la particella 398 non oggetto di esecuzione e di altra proprietà.

Secondo il CTU l'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

I costi di regolarizzazione indicati dal CTU ammontano ad € 700,00 per la Pratica Docfa per nuova planimetria.

CONFORMITÀ URBANISTICA:

Secondo quanto accertato dal CTU, l'immobile risulta **conforme**.

CONFORMITÀ TECNICA IMPIANTISTICA:

Stando a quanto accertato dal CTU non risultano presenti le certificazioni di conformità e quindi dovranno essere incaricati tecnici specifici per la verifica degli impianti esistenti e per la quantificazione delle opere di adeguamento, se necessarie (normativa di riferimento: DM 37/2008

e successive modificazioni ed integrazioni)

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione: onere non quantificabile senza verifica da parte di tecnici specializzati.

CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: nessuna difformità.

STATO DI POSSESSO DEL BENE

L'immobile risulta libero.

ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI ED ONERI, GRAVANTI SUL BENE CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE.

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: nessuna. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna. Atti di asservimento urbanistico: nessuno. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

Il prezzo base dell'immobile posto in vendita è di euro 54.562,50 (CINQUANTAQUATTROMILACINQUECENTOESSANTADUE/50), con offerte in aumento che non potranno essere inferiori a € 1.500,00 (millecinquecento/00).

MODALITA' DI VENDITA

La vendita sarà eseguita mediante procedura di vendita senza incanto in modalità sincrona mista. Tale forma di vendita prevede: a) 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; b) 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, mentre gli offerenti tradizionali, ovvero coloro che hanno formulato l'offerta cartacea, partecipino comparando innanzi al delegato nel luogo della vendita; c) che i rilanci possano essere effettuati nella medesima unità di tempo, sia in via telematica, sia comparando fisicamente innanzi al delegato. 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 19 maggio 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 Avvocato Delegato in Lucca, Piazza Bernardini n. 6 entro e non oltre le ore 12,00 del giorno 19 maggio 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, lo stato civile, il recapito telefonico e l'indirizzo di posta elettronica. Nel caso di più soggetti, essi potranno predisporre una sola offerta d'acquisto, completa dei dati di tutti gli offerenti, e da tutti essi sottoscritta con la precisazione della misura delle quote dei diritti che ciascuno intende acquistare. 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) la dichiarazione di residenza o elezione del domicilio nel Comune di Lucca, in mancanza della quale le eventuali comunicazioni saranno effettuate presso la Cancelleria del Tribunale di Lucca;

d) 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 ovvero non potrà essere inferiore ad euro 40.921,89 (QUARANTAMILANOVECENTOVENTUNO/89). L'indicazione del tempo e del modo di pagamento ed ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;

e) un assegno circolare non trasferibile intestato alla Castagneto Banca 1910 Credito Cooperativo s.c., a titolo di cauzione, per un importo non inferiore al 10% della somma offerta. L'offerta non sarà efficace se non corredata dalla cauzione.

f) l'espressa dichiarazione di avere preso visione della perizia e del presente avviso di vendita, documenti visionabili anche sui siti internet: www.astalegale.net, www.ivglucca.com, www.astegiudiziarie.it, www.immobiliare.it, www.idealista.it, www.casa.it, www.subito.it, www.bakeca.it, www.portaleaste.com, www.asteimmobili.it, www.astagiudiziaria.com;

g) l'indicazione, qualora l'offerente intenda avvalersene e ne possenga i requisiti, di regimi fiscali agevolati per la tassazione del decreto di trasferimento;

h) 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. 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 II 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.

Le offerte telematiche dovranno essere presentate entro e non oltre le ore 12.00 del giorno 19 maggio 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, che a pena di inefficacia non potrà essere inferiore al prezzo base indicato nel presente avviso ridotto in misura non superiore ad 1/4, e il termine per il relativo pagamento;
- i) l'importo versato a titolo di cauzione pari al 10% del prezzo offerto, da eseguirsi tramite bonifico bancario avente data valuta non successiva all'ultimo giorno utile per la presentazione dell'offerta da accreditare sul conto corrente intestato a CANC. E/I TRIB LU 184/2022 acceso presso la Castagneto Banca 1910 Credito Cooperativo s.c., filiale di Lucca ed avente il seguente **IBAN: IT48U084611370000011000369**, con causale "Versamento cauzione per offerta di acquisto lotto UNICO EI 184/2022".
- 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.
- m) ogni altro elemento utile per la partecipazione all'asta.

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 con le modalità indicate nel portale telematico. A coloro che al termine della gara non risulteranno aggiudicatari saranno restituiti gli importi bonificati a titolo di cauzione 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. Per ricevere assistenza l'offerente può contattare il *call center* al numero 848780013.

MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELLA GARA

L'esame delle offerte e l'eventuale gara tra gli offerenti, ai sensi degli artt. 572 e 573 c.p.c., saranno effettuati presso gli uffici dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Lucca (I.V.G.) siti in Lucca, Viale San Concordio n. 996/B, il giorno **20 MAGGIO 2025 alle ore 9,00**. 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 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 dinnanzi 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 conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita ovvero siano state presentate istanze di assegnazione *ex art. 588 c.p.c.* a prezzo almeno pari a quello base.

In caso di più offerte valide, al termine del loro esame si procederà con la gara che si svolgerà con la modalità sincrona mista partendo dall'offerta più alta con rilanci non inferiori ad euro 1.500,00.

I rilanci effettuati dai partecipanti presenti dinnanzi 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 un minuto senza che vi siano offerte migliorative rispetto all'ultima offerta valida.

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

Se la gara non può aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, potrà essere disposta l'aggiudicazione 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 proposto il versamento del saldo nel minor tempo possibile ovvero, in subordine, che abbia allegato cauzione di maggiore entità. 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. Qualora l'offerta più alta sia inferiore al prezzo base e vi sia istanza di assegnazione *ex art. 588 c.p.c.* a prezzo almeno pari a quello base, il bene sarà assegnato al creditore.

L'Avvocato, che ha partecipato all'asta *ex art. 579* ultimo comma c.p.c. e che è rimasto aggiudicatario per persona da nominare, deve dichiarare al Professionista Delegato nei tre giorni dall'asta il nome della persona o dell'ente per il quale ha fatto l'offerta, depositando il mandato; in mancanza l'aggiudicazione diviene definitiva al nome dell'Avvocato.

Il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo *ex art.590 bis c.p.c.* dovrà dichiarare al Professionista Delegato, nei cinque giorni dal provvedimento di assegnazione, il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito l'immobile, depositando la dichiarazione del terzo di volerne profittare, con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale ed i documenti comprovanti gli eventualmente necessari poteri ed autorizzazioni. In mancanza, il trasferimento è fatto a favore del creditore. In ogni caso, gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore.

L'aggiudicatario del bene dovrà provvedere al pagamento del saldo prezzo e degli oneri tributari per la registrazione dell'atto, detratta la cauzione già versata, entro il termine perentorio di giorni 120 (centoventi) decorrenti dall'avvenuta aggiudicazione (ovvero nel minor termine indicato dall'aggiudicatario nell'offerta di acquisto). L'adempimento dovrà effettuarsi mediante bonifico da accreditare sul conto corrente intestato alla procedura aperto presso la Castagneto Banca 1910 Credito Cooperativo s.c., filiale di Lucca Viale Europa (**IBAN: IT48U0846113700000011000369**), esibendo prova dell'avvenuto versamento al sottoscritto Delegato. In caso di mancato versamento del saldo prezzo nei termini stabiliti, si procederà ai sensi dell'art. 587 c.p.c. 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.

All'atto dell'emissione del decreto di trasferimento, l'aggiudicatario dovrà provvedere altresì a bonificare sul c/c della procedura una somma pari all'importo delle imposte dovute per la 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, comprese le relative 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 conto corrente intestato alla procedura aperto presso la Castagneto Banca 1910 Credito Cooperativo s.c. 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 Geom. Alessandro Roberti datata 21.04.2023 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.

Si precisa ulteriormente che:

1. La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, anche in relazione alle leggi urbanistiche e edilizie ed in particolare al D.P.R. n.380/2001 ed alla Legge n.47/1985, con tutte le eventuali pertinenze, accessori, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, e con le quote condominiali dovute per legge, il tutto come meglio descritto nella relazione di stima dell'esperto in atti alla quale si rimanda e che costituisce parte integrante e sostanziale del presente avviso.
2. E' onere dell'offerente assicurarsi dello stato di fatto e di diritto dell'immobile, anche prendendo diretta visione dello stesso prima della presentazione dell'offerta.
3. La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.
4. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere risolta o revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere (ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore) per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti, inconoscibili o comunque non evidenziati in perizia, non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.
5. La vendita forzata non è soggetta alle disposizioni previste dall'art.6 d.Lgs. 122/2005 in materia di attestazione di prestazione energetica per gli atti di trasferimento volontari e pertanto eventuali indicazioni in merito contenute nella relazione di stima dell'Esperto hanno valore puramente indicativo.
6. Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico/edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art.40 della legge 28/02/1985 n.47 come integrato e modificato dall'art.46 del D.P.R. 06/06/2001 n.380 salvo più recenti normative statali e/o regionali.
7. Gli oneri fiscali derivanti dalla vendita (come, per esempio, eventuale iva se dovuta sul prezzo di aggiudicazione) saranno a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario. Eventuali revisioni o accertamenti di diverse e/o maggiori imposte da parte degli uffici finanziari rimarranno comunque a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario. Ai fini dell'applicazione dell'iva sul prezzo di aggiudicazione o di assegnazione si rimanda a quanto previsto dal DPR 633/1972 e successive modificazioni o integrazioni.
8. La proprietà dei beni ed i conseguenti oneri saranno a favore ed a carico dell'aggiudicatario dalla data del decreto di trasferimento.
9. Nel caso di vendita di beni vincolati ex D. Lgs. n.42/2004 il trasferimento è condizionato al mancato esercizio del diritto di prelazione da parte della Pubblica Amministrazione competente.

10. Il deposito della domanda di partecipazione alle aste implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nella relazione peritale e nei suoi eventuali allegati nonché del presente avviso di vendita.
11. 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.
12. L'aggiudicatario, purché lo abbia indicato nell'offerta d'acquisto, ha altresì la facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento/mutuo erogato dal creditore fondiario a favore del debitore esecutato, assumendosi gli obblighi relativi, purché, ai sensi dell'art. 41 comma V del D. Lgs. n.385/1993, versi al predetto creditore nei medesimi termini sopra indicati, le rate scadute, gli accessori e le spese. Eventuali disguidi od omissioni nell'indicazione del calcolo da parte del creditore fondiario o contestazioni del medesimo da parte dell'aggiudicatario, non potranno essere adottate come giusta causa per il mancato versamento del prezzo e l'aggiudicatario sarà comunque tenuto al pagamento nel termine indicato. Ove l'aggiudicatario o l'assegnatario non intendano avvalersi della facoltà anzidetta ed il creditore fondiario ne abbia fatto esplicita richiesta, dovranno versare il saldo prezzo direttamente al creditore fondiario (ai sensi dell'art.41 comma IV del D. Lgs. n.385/1993) ed entro il termine indicato.
13. 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.

Si informa che il G.E. ha nominato quale custode dei beni pignorati e oggetto della presente esecuzione l'Istituto Vendite Giudiziarie di Lucca (telefono 0583/418555). I soggetti interessati a visitare i beni in vendita potranno farlo concordandone tempi e modi con il Custode inoltrando la richiesta attraverso il portale delle vendite pubbliche.

Maggiori informazioni potranno essere assunte gratuitamente dai siti www.astalegale.net, www.ivglucca.com, www.astegiudiziarie.it, www.immobiliare.it, www.idealista.it, www.casa.it, www.subito.it, www.bakeca.it, www.portaleaste.com, www.asteimmobili.it, www.astagiudiziaria.com, <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. 184/2022) oppure presso lo studio del Professionista delegato, previo appuntamento da concordarsi telefonicamente al n. 0583/955612.

Lucca, lì 20 febbraio 2025

Il Professionista delegato
Avv. Antonio Baldo