

TRIBUNALE DI LUCCA
Ufficio esecuzioni immobiliari
Avviso di vendita senza incanto
in modalità sincrona mista

*

L'Avv. FILIPPO A. RICCI, delegato ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. dal Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Antonia Libera Oliva con ordinanza del 6 giugno 2024 nella esecuzione immobiliare n. **234/2022**

AVVISA

che il Giudice dell'Esecuzione ha disposto la **VENDITA SENZA INCANTO in modalità sincrona mista** della seguente entità 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 – e-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:

Diritti della piena proprietà dell'intero sopra l'entità immobiliare sita in Lucca (LU), Strada Statale n. 12 dell'Abetone e del Brennero, n. 1000, così composta:

A) Fabbricato per civile abitazione elevato a quattro piani fuori terra compreso il terrestre composto al piano terreno da un piccolo ingresso, da un vano ad uso camera e da rampa di scala che permette il collegamento con il piano primo composto: da disimpegno, da un vano soggiorno, da cucina, da studio, da w.c e disimpegno attraverso il quale si accede alla scala esterna posta sul fianco sud e che permette di raggiungere sia il piano stradale che la soffitta; il piano secondo, al quale si accede dalla scala interna, è composto da: un disimpegno, da quattro vani ad uso camera e da un bagno. Nel disimpegno del piano secondo, sono

collocate due porte che danno diretto accesso al ripostiglio e wc costituenti l'unità immobiliare di cui al Corpo 2 (lettera b che segue) ed identificata in Catasto al foglio 12, dalla particella 582 sub.1 e che con questa costituisce un'unica abitazione. Completa la consistenza immobiliare il terzo ed ultimo piano ove sono collocati quattro vani ad uso soffitta. A detta zona sottotetto vi si accede mediante ballatoio e scala esterni parte in pietra e parte in cemento. Detta Unità risulta essere in cattive condizioni di manutenzione e conservazione con diffuse zone di muffa ed umidità.

L'Unità immobiliare in oggetto presenta una struttura portante presumibilmente in muratura mista di pietrame e mattoni, i solai di piano con struttura lignea parte controsoffittati e solaio di copertura in struttura lignea, il tetto per quanto visibile dall'esterno con manto di copertura in elementi in cotto appare in pessimo stato di manutenzione, i divisori dei vani interni sono realizzati in laterizio rifinito in intonaco civile e tinteggiati come le pareti perimetrali e sono in cattivo stato di conservazione e manutenzione. I pavimenti sono in graniglia e gli infissi esterni ed interni sono in legno eccetto gli accessi al piano terreno che risultano essere in alluminio e gli infissi esterni dei piani primo e secondo sono dotati di persiane. I servizi igienici sono dotati degli arredi minimi in cattivo stato di manutenzione. L'Unità risulta dotata di un essenziale impianto elettrico, idrico e termico funzionanti ma non a norma.

L'esperto nominato dal Tribunale ha precisato che:

(i) «il ballatoio e la scala esterna parte in pietra e parte in cemento, che dal piano stradale della Strada Statale n° 12 dell'Abetone e del Brennero raggiungono il retro del fabbricato nonché l'accesso ai locali sottotetto ed al disimpegno collocato al piano primo, insistono sul terreno identificato al catasto terreni del Comune di Lucca al foglio 12 particella 637 intestato ad altra ditta. Dagli atti di provenienza nonché dallo storico del decorso ventennio non risulta mai menzionato un eventuale diritto di passaggio a favore dell'unità immobiliare oggetto della presente anche se detto ballatoio e scala sono stati trattati ed oggetto di titoli edilizi richiesti dai proprietari precedenti l'attuale ditta intestataria dell'unità immobiliare oggetto di stima. Pertanto lo scrivente ritiene di non poter esprimere un certo giudizio sulla legittimità di utilizzo della predetto ballatoio e della predetta scala.»;

(ii) «Nell'atto di provenienza ai rogiti del Notaio Francesca De Santis del 12/10/2005, Rep. 4643/3078, con il quale gli Esecutati sono divenuti proprietari dell'unità immobiliare di cui trattasi, viene riportato l'impegno da parte degli acquirenti per quanto segue: *"...che gli scarichi delle acque reflue dell'abitazione attraversano il fondo ad uso di negozio di Proprietà dei Signori Petroni Luigi e Forcelloni Anna e pertanto si impegnano sin da ora all'esecuzione, a loro completa cura e spesa, delle opere di manutenzione ordinaria, straordinaria e di eventuale ripristino che saranno necessarie per mantenere in perfetto funzionamento detta tubazione..."*.»

B) Unità Immobiliare facente parte di un più ampio fabbricato dislocato su quattro piani fuori terra compreso il terrestre, posta in aderenza sul lato nord dell'edificio principale e costituente accessorio diretto comunicante con l'Unità Immobiliare di cui al corpo 1 (lettera a che precede) e con essa unita di fatto costituente un unico alloggio abitativo, suddivisa in due piccoli locali adibiti a ripostiglio e wc. Detta Unità risulta essere in cattive condizioni di manutenzione e conservazione con diffuse zone di muffa ed umidità.

L'Unità Immobiliare in oggetto presenta una struttura portante presumibilmente in muratura mista di pietrame e mattoni, solaio di copertura in struttura lignea, il tetto per quanto visibile dall'esterno con manto di copertura in elementi in cotto appare in pessimo stato di manutenzione, il divisorio interno realizzato in laterizio rifinito in intonaco civile come le pareti perimetrali, in cattivo stato di conservazione. Il pavimento è costituito da piastrelle in graniglia e gli infissi esterni ed interni sono in legno. L'Unità risulta dotata di un essenziale impianto elettrico ed idrico. Nel locale ad uso ripostiglio si trova alloggiata la caldaia a servizio dell'intera abitazione ivi compresa l'unità immobiliare di cui al corpo 1 (lettera a che precede).

Informazioni comuni ad entrambi i cespiti del lotto

I beni risultano in mediocri condizioni di manutenzione e conservazione, sia internamente che esternamente e sono inseriti in un fabbricato di maggiore consistenza. Fanno pertanto parte del bene la corrispondente quota di comproprietà indivisa ed indivisibile sulle parti del fabbricato che per Legge, consuetudine e destinazione sono da considerarsi comuni, anche per quanto disposto dall'art. 1117 del c.c.

Confini:

L'unità descritta con la lettera A) confina nel complesso con S.S. n° 12 dell'Abetone e del Brennero, particella 637, particella 318, salvo se altri o più recenti confini.

L'unità descritta con la lettera B) confina nel complesso beni di parte esecutata particella 318 sub. 504, particella 637 su più lati, salvo se altri o più recenti confini.

Referenze catastali:

Quanto in oggetto è censito nel Catasto Fabbricati del **Comune di Lucca** con i seguenti dati:

*** L'unità descritta con la **lettera A)** nel **Foglio 12, mappale 318 sub. 3 e mappale 318 sub. 4**, graffiati a formare unica unità immobiliare, categ. A/3, cl. 9, consistenza 11 vani, sup. cat. 239 mq, rendita catastale Euro 880,56; dati censuari attribuiti in base denuncia di variazione (per fusione delle unità già distinte dalle particelle 318 subalterno 503 e 318 subalterno 504 soppresse) presentata all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Lucca - Territorio Servizi Catastali il 30 novembre 2009, n. 17795, (Pratica n. LU0208523).

Ai fini storici si precisa che il mappale 318 subalterno 503 derivava dal mappale 493 subalterno 4 per variazione per modifica identificativo - allineamento mappe del 4 aprile 2006, n. 4509.3 (Pratica n. LU0050090); mentre il mappale 318 subalterno 504 derivava dal mappale 493 subalterno 6 per variazione per modifica identificativo - allineamento mappe del 4 aprile 2006, n. 4509.4 (Pratica n. LU0050090);

*** L'unità descritta con la **lettera B)** nel **Foglio 12, mappale 582 sub. 1**, categ. A/4, cl. 8, consistenza 1 vano, sup. cat. 4 mq, rendita catastale Euro 64,56; dati censuari attribuiti in base denuncia di variazione per divisione presentata all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Lucca - Territorio Servizi Catastali il 23 marzo 2005, n. 7303, (Pratica n. LU0045631).

Provenienza:

- Il bene descritto alla **lettera A)** è pervenuto agli esecutati, ciascuno per la quota di un mezzo, per acquisto fattone con atto ai rogiti della Dott.ssa Francesca De Santis, Notaio in Lucca, del 12 ottobre 2005 al n. 4643 di rep.

A sua volta il bene era pervenuto ai danti causa degli esecutati, per successione in morte di:

- --- OMISSIS, come da denuncia di successione registrata a Lucca il 19 aprile 2001 al n. 27/1576 (certificato di denunciata successione trascritto al Lucca il 17 agosto 2001 ai nn. 13024/8596 di formalità; accettazione tacita di eredità trascritta a Lucca il 15 dicembre 2022 ai nn.22798/16432, nascente dal citato atto De Santis Francesca del 12 ottobre 2005, rep.n.4643/3078);

- --- OMISSIS, come da denuncia di successione registrata a Lucca il 6 agosto 1993 al n. 78/1408 (certificato di denunciata successione trascritto al Lucca il 7 ottobre 1993 ai nn. 12591/9240 di formalità; accettazione tacita di eredità trascritta a Lucca il 15 dicembre 2022 ai nn. 22797/16431, nascente dal citato atto De Santis Francesca del 12 ottobre 2005, rep.n.4643/3078);

- Il bene descritto alla **lettera B)** è pervenuto, per la piena proprietà dell'intero, all'esecutato OMISSIS per acquisto fattone con atto ai rogiti della Dott.ssa Francesca De Santis, Notaio in Lucca, del 12 ottobre 2005 al n. 4645 di rep.

A sua volta il bene era pervenuto ai danti causa degli esecutati, in parte per la detta successione in morte di OMISSIS; e in parte per la detta successione di OMISSIS. Le accettazioni tacite di eredità in relazione al bene B) sono in corso di trascrizione in base al detto atto Notaio De Santis del 12 ottobre 2005 al n. 4645 di rep.

Situazione urbanistica:

*** In relazione all'unità descritta con la **lettera A)**:

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Sul bene risultano i seguenti titoli:

- DOMANDA DI CONDONO EDILIZIO AI SENSI DELLA L. 47/85 - Domanda presentata in data 01/04/1986 al Prot. 16.880 per la realizzazione di modifiche interne con la realizzazione di un piccolo ripostiglio e costruzione di un bagno e di un ripostiglio in ampliamento ad una civile abitazione; cambio di destinazione con modifiche esterne da locale ad uso abitativo a locale ad uso commerciale". Concessione Edilizia in Sanatoria rilasciata al numero 1250 del 17/05/1999;

- DICHIARAZIONE DI INIZIO ATTIVITA' ai sensi della Legge 537/1993 come da D.L. 498/1995 - Presentata in data 16/01/1996 al Prot. 2.139 per la realizzazione di scala di servizio non aperta al pubblico;

- DICHIARAZIONE DI INIZIO ATTIVITA' ai sensi dell'Art. 77, Comma 6 della L.R. 1/2005 - Presentata in data 26/02/2009 al Prot. 317 per la ristrutturazione di unità per civile abitazione.

L'esperto nominato dal Tribunale ha precisato che l'unità Immobiliare in parola, «da quanto rilevato in fase di sopralluogo e quanto rappresentato negli elaborati grafici allegati ai titoli sopra riportati risulta pienamente conforme.»

*** In relazione all'unità descritta con la **lettera B)**:

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Sul bene risultano i seguenti titoli:

- DOMANDA DI CONDONO EDILIZIO AI SENSI DELLA L. 47/85 - Domanda presentata in data 01/04/1986 al Prot. 16.880 per la realizzazione di modifiche interne con la realizzazione di un piccolo ripostiglio e costruzione di un bagno e di un ripostiglio in ampliamento ad una civile abitazione; cambio di destinazione con modifiche esterne da locale ad uso abitativo a locale ad uso commerciale". Concessione Edilizia in Sanatoria rilasciata al numero 1250 del 17/05/1999.

L'esperto nominato dal Tribunale ha precisato che l'unità Immobiliare in parola, « da quanto rilevato in fase di sopralluogo e quanto rappresentato negli elaborati grafici di cui alla Concessione Edilizia in Sanatoria numero 1250/1999, risulta pienamente conforme.»

*** CONFORMITA' CATASTALE

- In relazione all'unità descritta con la **lettera A)** l'esperto nominato dal Tribunale ha precisato che: «in seguito ad un'attenta analisi cartacea ed eseguito il sopralluogo con i dovuti rilevamenti, si è riscontrato che lo stato di fatto non corrisponde perfettamente con la planimetria catastale depositata all'Agenzia del Territorio di Lucca in quanto al piano primo non viene rappresentata graficamente la porta di comunicazione tra il disimpegno ed il locale soggiorno, l'errata dicitura di ripostiglio nel disimpegno del vano scala; al piano secondo

viene indicata l'altezza del vano ad uso camera posto sul lato nord del piano in ml. 2,88 anziché in ml. 2,45 la minima e ml. 2,95 la massima. Tali difformità potranno essere regolarizzate mediante la presentazione, con procedura Docfa, di una Denuncia di Variazione per migliore rappresentazione grafica.»

- In relazione all'unità descritta con la **lettera B)** l'esperto nominato dal Tribunale ha precisato che: « In seguito ad un'attenta analisi cartacea ed eseguito il sopralluogo con i dovuti rilevamenti, si è riscontrato che lo stato di fatto non corrisponde con la planimetria catastale depositata all'Agenzia del Territorio di Lucca in quanto la destinazione di uno dei due piccoli vani costituenti l'unità immobiliare in oggetto, viene indicata con destinazione ripostiglio anziché w.c. Tale difformità potrà essere regolarizzata mediante la presentazione, con procedura Docfa, di una Denuncia di Variazione per migliore rappresentazione grafica.»

Per il resto si rinvia alla lettura della consulenza estimativa giudiziaria.

Situazione di possesso:

L'immobile risulta libero e nella disponibilità del custode, che ne ha conseguito il possesso.

Certificazione Energetica:

I suddetti beni non sono dotati di attestato di prestazione energetica.

In ogni caso alla vendita forzata non si applicano le disposizioni in materia di attestazione di prestazione energetica; pertanto eventuali indicazioni sul punto contenute nella relazione di stima dell'esperto hanno valore puramente indicativo.

Il bene sarà posto in vendita al prezzo base di Euro 91.311. In caso di gara tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c. le offerte in aumento non potranno essere inferiori a **Euro 2.000** sull'offerta più alta.

Offerta minima ammissibile: Euro 68.483,25.

*

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, né 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.

*

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 a quanto posto in vendita saranno effettuate dal professionista delegato il quale all'uopo:

FISSA

la **VENDITA SENZA INCANTO con gara sincrona mista** per il **giorno 7 maggio 2025 alle ore 10** presso la sede dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Lucca (IVG), in Lucca, Viale San Concordio n. 996/B.

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 del giorno 6 maggio 2025.

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

Modalità di presentazione delle offerte:

A) Le offerte di acquisto cartacee, sulle quali dovrà essere applicata marca da bollo da € 16,00, dovranno essere presentate, in busta chiusa, presso lo studio del delegato in Lucca, Viale Carducci n. 385, nel termine suindicato.

L'offerta, **irrevocabile** ex art. 571, IV 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 nel termine suindicato, previa compilazione del modulo web “Offerta Telematica” fornito dal Ministero della Giustizia, accessibile dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del gestore della vendita telematica www.spazioaste.it di titolarità di Astalegale.net S.p.A., secondo le indicazioni riportate nel “Manuale Utente” pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia. L'offerta per la vendita telematica deve contenere:

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

Il file criptato in formato zip.p7m, contenente l'offerta integrale e gli allegati all'offerta, ricevuto al termine del processo di compilazione dell'offerta, dovrà essere inviato all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della

Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it utilizzando la “*casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica*” appositamente rilasciata da un gestore PEC o, in alternativa, mediante casella di posta certificata priva dei predetti requisiti ove l’offerta sia firmata digitalmente utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell’elenco pubblico dei certificatori accreditati prima di essere criptata.

L’offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia. Nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell’art. 15, primo comma, D.M. n. 32 del 2015, l’offerta sia formulata mediante invio a casella di posta elettronica certificata all’indirizzo di posta elettronica certificata del delegato alla vendita; nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell’art. 15, primo comma, D.M. n. 32 del 2015, l’offerta si intende depositata nel momento in cui venga generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e, in tale eventualità, previa documentazione a cura dell’offerente della tempestiva presentazione dell’offerta, il gestore della vendita è tenuto a permettere la partecipazione dell’offerente alle operazioni di vendita;

All’offerta dovranno essere allegati:

- a) copia del documento d’identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- b) nel caso di soggetto straniero, non comunitario, oltre ai documenti suddetti, copia del permesso di soggiorno ovvero indicazione del Trattato internazionale tra lo Stato italiano e quello di appartenenza che legittimi l’acquisto di beni nel territorio Italiano, ovvero se sussista la cd. “*condizione di reciprocità*” tra lo Stato di appartenenza e lo Stato italiano;
- c) se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d’identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la

facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);

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

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

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

g) se il soggetto offerente è 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 EI 234/22 TRIB LU, IBAN: IT03S0538713702000004192529 con causale **“cauzione per offerta di acquisto” e con l’indicazione del numero del lotto cui si riferisce l’offerta**. Il bonifico bancario dovrà avere una 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 Professionista delegato effettuerà, ai sensi degli artt. 572 e 573 c.p.c., l'esame delle offerte e l'eventuale gara tra gli offerenti **7 maggio 2025 alle ore 10** presso la sede dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Lucca (IVG), in Lucca, Viale San Concordio n. 996/B.

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 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 infra indicato. 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 sarà 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 opererà come segue:

- qualora specifiche circostanze consentano di ritenere che, in tal caso, ricorra una seria possibilità di aggiudicare l'immobile a prezzo superiore, il

professionista delegato dispone, anche in presenza di istanze di assegnazione, che si proceda ad un ulteriore tentativo di vendita alle stesse condizioni (e, dunque, telematica, sincronica mista, senza incanto e con identico prezzo base);

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

- qualora non sussistano tali specifiche circostanze e nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato all'unico offerente.

Nel corso degli esperimenti di vendita successivi al primo se l'unica offerta sia inferiore nei limiti di un quarto al prezzo base, si opera come segue:

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

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

In caso di pluralità di offerte.

Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara con partecipazione degli offerenti telematici che vi prenderanno parte in via telematica e degli offerenti analogici che vi prenderanno parte comparando personalmente, sulla base della offerta più alta; nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di **un minuto** dall'offerta precedente.

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

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

Il detto termine non è soggetto alla sospensione feriale.

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

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

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

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

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

INFORMAZIONI ULTERIORI

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

Ulteriori informazioni potranno essere richieste presso lo studio del delegato alla vendita, in Lucca, Viale Carducci 385 (tel. 0583 418068) che rimarrà aperto, previo appuntamento, nei trenta giorni antecedenti la vendita; o 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>.

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, addì 4 marzo 2025.

l'Avvocato Delegato

Avv. Filippo A. RICCI