



TRIBUNALE ORDINARIO DI LUCCA

Sezione Civile

Il Giudice Antonio Mondini,

richiamata la propria sentenza n. 678 del 3 ottobre 2025, in causa tra [REDACTED]
[REDACTED] dovendo procedersi alla vendita del compendio immobiliare oggetto di
causa, siccome dalla relazione del CTU, geom. Baratta, depositata il 23.9.2025, risultato non
comodamente divisibile, visti gli artt. 591 bis, 786 e 788 c.p.c.;

DISPONE

la vendita della piena proprietà dei beni oggetto della domanda, così come descritti ed individuati
per confini, dati catastali, titoli di provenienza e situazione urbanistica nella sopra citata relazione,
qui da intendersi richiamata per relationem, al prezzo base risultante dalla stessa relazione;
visto l'art. 559 c.p.c., nomina custode dei beni de quo l'IVG di Lucca.

ORDINA

la vendita senza incanto dei beni, con la modalità di cui all'art. 571 c.p.c.;

non si procederà ai sensi dell'art. 576 c.p.c. non essendo probabile che la vendita con tale modalità
possa aver luogo ad un prezzo superiore della metà rispetto al valore del bene;

DELEGA

per la vendita e le altre operazioni di cui all'art 591 bis, il notaio LAMBERTO GIUSTI, che firserà
senza indugio, e comunque entro i termini di cui all'art. 569 comma III c.p.c., la data del primo
esperimento.

La vendita verrà eseguita con modalità telematica *sincrona mista*, regolata dall'art. 22 del D.M. 26
febbraio 2015, n.32, utilizzando il gestore NOTARTEL.

Il custode invierà al delegato **relazione periodica semestrale sull'attività svolta**; comunicherà
inoltre al medesimo, senza formalità, ogni altra circostanza riscontrata nel corso della custodia
rilevante ai fini della vendita.

**Il delegato a sua volta comunicherà prontamente al custode, senza formalità, l'avvenuta
pubblicazione del primo avviso, dei successivi avvisi, nonché l'esito di ogni tentativo di vendita
e avviserà il Custode dell'emissione del decreto di trasferimento per consentire l'attuazione
dell'ingiunzione di rilascio.** A tale fine, il delegato dovrà acquisire, già in sede di

aggiudicazione, la volontà dell'aggiudicatario di avvalersi della procedura per liberare l'immobile e dovrà comunicarla immediatamente al Custode.

Concede ~~il~~ **termine al professionista delegato di anni 2** per lo svolgimento delle operazioni delegate; qualora insorgano difficoltà il professionista delegato potrà rivolgersi al Giudice dell'Esecuzione, ex art. 591 ter c.p.c.

Resta ovviamente inteso che non appena si proceda (al primo o ai successivi tentativi) alla vendita o all'assegnazione del bene, il professionista provvederà immediatamente ad attivarsi per eseguire le ulteriori operazioni delegate relative alla fase successiva all'aggiudicazione (o all'assegnazione al creditore).

FISSA

in 120 giorni dall'aggiudicazione il termine per il pagamento del prezzo e degli oneri tributari connessi e conseguenti al trasferimento.

PUBBLICITA' DELL'AVVISO DI VENDITA

Stabilisce, ex art 490 c.p.c., quali forme di pubblicità da compiersi per ogni singolo esperimento di vendita:

1) a cura del professionista delegato la pubblicazione dell'avviso di vendita, dell'ordinanza e della perizia di stima comprensiva delle fotografie e planimetrie sul portale del Ministero della Giustizia in un'area pubblica denominata "portale delle vendite pubbliche" ai sensi dell'art. 490, comma I, e 631 – bis c.p.c., **almeno 60 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte;**

2) a cura di Astalegale.net S.p.A. la pubblicazione dell'avviso di vendita, dell'ordinanza e della perizia di stima comprensiva delle fotografie, planimetrie ed eventualmente filmati dell'immobile sul portale www.astalegale.net, www.portaleaste.com, www.asteimmobili.it e sul *Newspaper Aste* versione digitale, **almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte;**

3) a cura dell'IVG di Lucca la pubblicazione dell'avviso di vendita, dell'ordinanza e della perizia di stima comprensiva delle fotografie, planimetrie ed eventualmente filmati dell'immobile sui siti www.astagiudiziaria.com e www.ivglucca.com, **almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte;**

4) a cura di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.:

- la pubblicazione dell'avviso di vendita, dell'ordinanza e della perizia di stima comprensiva delle fotografie, planimetrie ed eventualmente filmati dell'immobile sul portale

www.astegiudiziarie.it, **almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte**;

- la pubblicazione di un annuncio di vendita tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" sui siti internet Immobiliare.it, Idealista.it, Casa.it, Subito.it e Bakeca.it, **almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte**. Sarà cura della società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. garantire la contemporanea pubblicità della vendita sui siti indicati inserendovi altresì: a) l'indicazione che si tratta di vendita giudiziaria; b) l'avvertimento che trattasi dell'unico annuncio autorizzato dal Tribunale; c) l'indicazione dei siti internet ove sono reperibili e disponibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni per partecipare alla vendita;

5) a cura di A. Manzoni & C. S.p.A. - e **solo laddove parte attrice ne faccia richiesta** - la pubblicazione dell'avviso di vendita per estratto sul quotidiano Il Tirreno - edizione di Lucca e Viareggio.

Il delegato potrà inoltre eseguire, senza necessità di specifica autorizzazione, la pubblicità anche su ulteriori siti gratuiti purché autorizzati dal Ministero della Giustizia ai sensi dell'art. 490 c.p.c. e 173 ter disp. att. c.p.c., e solo ove richiesto da parte attrice, provvederà anche alla affissione di manifesti murali nel Comune di Lucca e nei comuni dove sono siti gli immobili oggetto della vendita.

Sotto il profilo operativo il professionista delegato procederà come segue:

a) caricherà la documentazione sul PVP **preventivamente epurata** dall'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alle procedure di vendita in corso, come disposto nel provvedimento del Garante per la protezione dei dati personali in data 07/02/2008. Le immagini dovranno essere selezionate tra quelle che non presentino dati sensibili o che in qualche modo riconducano i luoghi a specifici soggetti;

b) durante l'attività di inserzione sul PVP, avrà cura di selezionare come portale del gestore della vendita dall'elenco dei "siti dei gestori autorizzati" quello relativo alla Società nominata nell'ordinanza ed a selezionare **SEMPRE** per tutte le vendite (indipendentemente dal gestore nominato) come portali di pubblicità www.astalegale.net, www.portaleaste.com, www.asteimmobili.it, www.astegiudiziarie.it, www.ivglucca.com e www.astagiudiziaria.com dall'elenco dei "siti di pubblicità autorizzati", garantendo così l'avvio dell'interoperabilità tra il

PVP e questi siti, ed il conseguente monitoraggio da parte del Ministero sulla corretta pubblicità effettuata sui portali sopra indicati. Le società che gestiscono i siti di pubblicità sono fin d'ora autorizzate a prelevare i documenti pubblicati sul PVP ai fini della pubblicità sui loro portali, senza necessità di ricevere ulteriore documentazione da pubblicare a cura del delegato;

c) provvederà, **almeno 60 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte**, a richiedere alla Società Astalegale.net S.p.A., all'IVG di Lucca ed alla Società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. lo svolgimento dei servizi previsti in ordinanza a cura di ogni singola Società e a fornire alle stesse i dati per la corretta fatturazione delle spettanze dovute, nonché la contabile di avvenuta disposizione del bonifico per il pagamento delle spettanze dovute, previo eventuale preventivo di spesa.

Tali servizi potranno essere richiesti:

- ad Astalegale.net tramite l'apposito modulo da inviare all'indirizzo procedure.lucca@astalegale.net oppure accedendo all'area riservata del sito www.astalegale.net,

- all'IVG di Lucca tramite posta elettronica all'indirizzo ivgimmobili@pec.it,

- ad Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. mediante la funzionalità di "invio telematico" disponibile nell'area riservata del sito www.astegiudiziarie.it oppure inviando il modulo di richiesta servizi compilato in ogni sua parte all'indirizzo pubblicazione@astegiudiziarie.it ;

d) verificherà la correttezza della pubblicità su internet richiedendo prima possibile eventuali modifiche da effettuare;

e) provvederà a scaricare dalla sua area riservata sul PVP il giorno prima della data fissata per la vendita la documentazione attestante l'avvenuta pubblicità sul PVP e sui siti internet di pubblicità ex art. 490 c.2 c.p.c.;

f) acquisirà entro la data fissata per la vendita la documentazione attestante l'avvenuta pubblicità commerciale ex art. 490 c.3 c.p.c.;

g) **inserirà sul PVP**, entro il giorno successivo a ciascun esperimento di vendita, l'esito del medesimo, avendo cura di specificare in caso di aggiudicazione anche il prezzo a cui è stato aggiudicato il bene.

La pubblicità verrà effettuata dal delegato, a spese di parte attrice, che all'uopo costituirà senza indugio il fondo spese di € 1.500,00 su conto corrente acceso presso BPER – Filiale di Lucca, intestato alla procedura, che, ove necessario, provvederà ad integrare adeguatamente e tempestivamente su richiesta del delegato, e sul quale il delegato opererà senza necessità di autorizzazione del G.E.

Ove il fondo spese non venga tempestivamente (non oltre 30 giorni dall'ultima richiesta di versamento) costituito o integrato il delegato trasmetterà gli atti a questo delegante per l'adozione delle determinazioni conseguenti

Gli enti e le società incaricate dell'effettuazione della pubblicità rilasceranno fattura a nome della parte che ha anticipato le relative somme, su indicazione del professionista delegato, il quale effettuerà il materiale pagamento delle spettanze dovute utilizzando il fondo spese.

Le richieste per le quali non sarà effettuato in tempo utile il pagamento non saranno lavorate dalle Società di servizi.

DISCIPLINA DELLE OFFERTE DI VENDITA

Le offerte d'acquisto presentate in via telematica.

1) Le offerte d'acquisto presentate in via telematica andranno depositate con le modalità ed i contenuti tutti previsti dagli artt. 12 e seguenti del Decreto del Ministro della giustizia n. 32 del 26 febbraio 2015, da intendersi qui richiamate *per relationem*.

Le offerte telematiche dovranno contenere la prova del versamento della cauzione, nella misura del 10% del prezzo offerto, con bonifico avente data valuta non successiva al giorno ultimo utile per la presentazione delle offerte.

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.

Nell'avviso di vendita verrà indicato l'IBAN del conto corrente intestato alla procedura sul quale depositare la cauzione per le offerte telematiche.

Le offerte d'acquisto presentate in via analogica.

2) Le offerte di acquisto analogiche dovranno essere presentate presso lo studio del delegato o altro luogo nella sua disponibilità entro e non oltre le ore 12.00 del giorno antecedente la vendita.

Sulla busta chiusa, contenente l'offerta, dovranno essere indicati, ai sensi dell'art.571, co.4 cpc, soltanto il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente), il nome del professionista delegato e la data d'udienza fissata per l'esame delle offerte.

All'offerta dovrà essere allegata, nella stessa busta, una fotocopia del documento di identità dell'offerente.

Le offerte analogiche dovranno essere corredate da un deposito per cauzione pari al 10% della somma offerta, deposito da effettuarsi mediante assegno circolare bancario intestato a **BPER** –

Filiale di Lucca, che il delegato verserà senza indugio su conto corrente presso lo stesso istituto di credito sul quale opererà tramite internet banking.

Il delegato nella sua qualità sottoscriverà direttamente il contratto di conto corrente intestato alla procedura, potendo avvalersi del servizio on line offerto dalla banca, quest'ultimo a lui intestato, al fine di gestire i conti delle procedure tempo per tempo assegnategli.

ULTERIORI MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

1) l'offerta dovrà contenere:

- a) il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile, ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta); se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare;
- b) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- c) l'indicazione del prezzo offerto che può essere inferiore al prezzo base, purché nei limiti di un quarto;
- d) il termine di pagamento del prezzo che non potrà essere superiore al termine massimo di giorni 120 giorni dalla data di aggiudicazione; gli oneri tributari dovranno essere corrisposti entro trenta giorni dalla richiesta del professionista delegato;
- e) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima;

DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE

Il professionista delegato, referente della procedura, procederà alla apertura delle buste e prenderà atto delle offerte presentate telematicamente ed esaminerà tutte le offerte, alla eventuale presenza delle parti, il giorno successivo alla scadenza del termine, presso il suo studio o altro luogo nella sua disponibilità, nell'ora indicata nell'avviso di vendita.

In caso di offerta unica.

Qualora in uno qualsiasi degli esperimenti di vendita sia stata proposta un'unica offerta pari o superiore al prezzo base, essa è senz'altro accolta.

Nel corso del primo esperimento di vendita se l'unica offerta sia inferiore (nei limiti di un quarto) al prezzo base, si opera come segue:

- qualora specifiche circostanze consentano di ritenere che, in tal caso, ricorra una seria possibilità di aggiudicare l'immobile a prezzo superiore, il professionista delegato dispone, anche in presenza di istanze di assegnazione, che si proceda ad un ulteriore tentativo di vendita alle stesse condizioni (e, dunque, telematica, sincronica mista, senza incanto e con identico prezzo base);

- qualora non sussistano tali specifiche circostanze ed una delle parti abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato alla medesima parte;

- qualora non sussistano tali specifiche circostanze e nessuno 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 una parte abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato alla parte medesima;

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

In caso di pluralità di offerte

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

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 la aggiudicazione a favore di colui che abbia proposto la offerta più vantaggiosa (nell'individuare la offerta più vantaggiosa, si terrà sempre conto del prezzo ma, a parità di prezzo, sarà prescelta la offerta che preveda il versamento del saldo nel più breve tempo possibile, ovvero, in subordine, quella cui sia allegata la cauzione di maggiore entità).

Quando all'esito della gara tra gli offerenti, ovvero, nel caso di mancata adesione alla gara, all'esito della comparazione delle offerte depositate, la 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 sia inferiore al prezzo base:

- qualora una parte abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato alla parte medesima;
- qualora nessuno abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato al miglior offerente.

PRESCRIZIONI ULTERIORI

- 1) In riferimento al disposto di cui all'art.574 c.p.c., salva l'applicazione dell'art. 41 TUB, il delegato, quando farà luogo alla vendita, disporrà il versamento del prezzo mediante versamento sul conto corrente bancario intestato alla procedura, da aprirsi presso **BPER – Filiale di Lucca**; il termine perentorio entro il quale l'aggiudicatario dovrà effettuare il versamento, come già sopra evidenziato, è fissato in 120 giorni dall'aggiudicazione (o nel minor termine, indicato dall'aggiudicatario, nell'offerta di acquisto);
- 2) non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara;
- 3) nell'ipotesi in cui il procuratore legale, cioè avvocato, abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al professionista nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa.
- 4) la parte che è rimasta assegnataria a favore di un terzo dovrà dichiarare al professionista, 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 e i documenti comprovanti gli eventualmente necessari poteri ed autorizzazioni. In mancanza, il trasferimento è fatto a favore della parte. In ogni caso, gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico della parte istante;
- 5) nel caso in cui l'aggiudicatario si avvalga di mutuo per il pagamento del prezzo, conformemente a quanto previsto dall'art. 585 ultimo comma c.p.c. nella bozza di decreto di trasferimento predisposta dal delegato sarà inserita la seguente dizione: *“rilevato che il pagamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente decreto è avvenuto mediante erogazione della somma di da parte di a fronte del contratto di mutuo a rogito del rep..... e che le parti mutuante e mutuataria hanno espresso il consenso all'iscrizione di ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento, si rende noto che, conformemente a quanto disposto dall'art. 585 c.p.c., è fatto divieto al Conservatore dei Registri Immobiliari presso il Servizio di pubblicità immobiliare dell'Agenzia*

delle entrate di trascrivere il presente decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca di cui all'allegata nota".

In caso di revoca dell'aggiudicazione le somme erogate saranno restituite direttamente all'istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

ULTERIORI ADEMPIMENTI

Il delegato provvederà, anche ai sensi dell'art.591 bis cpc:

- 1) alla determinazione del prezzo base di vendita dell'immobile a norma dell'art. 568 primo comma, tenendo anche conto della relazione redatta dall'esperto nominato da questo giudice, e delle eventuali note depositate ex art. 173 bis comma IV disp. att. c.p.c. nonché dell'offerta minima di cui all'art. 571 comma II c.p.c. (in ogni caso determinerà il prezzo base in misura inferiore di almeno il 20% al valore di libero mercato), e alla determinazione della cauzione, in misura non superiore al decimo del prezzo, e del termine entro il quale la cauzione deve essere prestata,
- 2) agli adempimenti di cui all'art. 570 c.p.c. e 173 quater disp. att. cpc.;
- 3) alla deliberazione sull'offerta a norma dell'art.572 e agli ulteriori adempimenti di cui agli articoli 573 e 574 c.p.c., secondo quanto sopra specificato; comunicherà a questo giudice e per conoscenza all'esperto il prezzo di vendita ai fine della definitiva liquidazione dell'esperto prevista dall'art. 161, comma 3, disp. att. c.p.c.;
- 4) a ricevere o autenticare la dichiarazione di nomina di cui all'art. 583 c.p.c.;
- 5) sulla istanza di assegnazione di cui all'art.590 e 591, co.3 c.p.c.;
- 6) a fissare immediatamente, nel caso di esito negativo del primo esperimento di vendita e in mancanza di istanze d'assegnazione, ulteriori esperimenti di vendita (fino al limite di cinque compreso il primo), da espletarsi tutte con le stesse modalità e senza incanto, previa riduzione del relativo prezzo base nei limiti di un quarto di quello precedente (come previsto dall'art. 591 c.p.c.) provvedendo, in ogni occasione, alla redazione del relativo avviso di vendita recante le indicazioni enunciate, nonché alla sua pubblicazione ex art.570 e 490 cpc e al compimento degli ulteriori adempimenti pubblicitari come sopra regolamentati; - a restituire gli atti al giudice delegante nel caso in cui abbia esito negativo anche il quinto esperimento di vendita;
- 7) a fissare l'ulteriore vendita nel caso previsto dal combinato disposto degli artt.574, u.c., e 587 c.pc.;
- 8) ad autorizzare l'assunzione di debiti da parte dell'aggiudicatario o dell'assegnatario ex art. 508 c.p.c. (nell'ipotesi di cui all'art. 585 comma 2° c.p.c. provvederà direttamente a limitare il versamento del prezzo secondo quanto disposto dalla norma);

- 9) a predisporre il decreto di trasferimento da trasmettere senza indugio a questo giudice unitamente al fascicolo, allegando al decreto, se previsto dalla legge, il certificato di destinazione urbanistica dell'immobile;
- 10) alla esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento, alla comunicazione dello stesso alle pubbliche amministrazioni negli stessi casi previsti per le comunicazioni di atti volontari di trasferimento, a spese dell'aggiudicatario; nonché all'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., a spese della procedura; per tali incombenze preleverà dal conto corrente della procedura le somme necessarie senza necessità di autorizzazione alcuna;
- 11) a trasmettere all'aggiudicatario la nota di trascrizione del decreto di trasferimento e a restituire allo stesso le somme residue che siano risultate eccedenti le spese occorrenti per il trasferimento, dandone comunque atto nel progetto di distribuzione;
- 12) alla formazione di un progetto di distribuzione del ricavato, detratto il suo compenso, quello del custode e di eventuali altri ausiliari, previa liquidazione giudiziale ed al deposito in cancelleria per consentire a questo giudicante i successivi adempimenti;
- 13) ad ordinare alla banca la restituzione delle cauzioni e di ogni altra somma direttamente versata mediante bonifico o deposito intestato alla procedura dagli offerenti non risultati aggiudicatari; la restituzione avverrà a mani del depositante, o mediante bonifico a favore degli stessi conti da cui sono pervenute le somme accreditate;
- 14) ad autorizzare il versamento diretto del saldo prezzo nella fattispecie di cui all'art. 41 comma IV D.Lgs. 385/93 da parte dell'assegnatario o aggiudicatario che non intenda avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento prevista dal comma V della norma citata, in base all'importo richiesto con il precetto o con l'atto di intervento, mentre la cauzione resterà depositata sul conto della procedura per il pagamento delle spese prededucibili; ove il prezzo di vendita sia inferiore ad €. 100.000,00 il versamento diretto del saldo prezzo sarà limitato al 60% dell'importo, per importi superiori sarà limitato all'80%; non si farà luogo al versamento diretto ove il prezzo di vendita sia inferiore ad €. 20.000,00; il delegato potrà altresì provvedere al versamento diretto del saldo prezzo al creditore fondiario, con le modalità indicate, ove il saldo sia già stato versato sul conto corrente della procedura;
- 16) al pagamento del compenso liquidato da questo giudicante in favore del custode e di eventuali terzi della cui opera questi si sia avvalso, non appena emesso il decreto di trasferimento, utilizzando all'uopo il saldo prezzo;

17) al pagamento delle singole quote alle parti immediatamente dopo l'approvazione del progetto di distribuzione, ed alla chiusura del conto corrente intestato alla procedura a pagamenti completati;

18) ad avvisare l'aggiudicatario dell'obbligo di pagare la quota di compenso del delegato prevista dall'art 2 comma 7 del D.M. 227/2015;

19) in presenza di concessioni amministrative, a invitare gli interessati a consultare i relativi capitoli;

20) a depositare i rapporti riepilogativi semestrali nonché il deposito del rapporto riepilogativo finale ai sensi dell'art. 16 bis, co. 9 sexies d.l. 18 ottobre 2012, convertito dalla l. 17 dicembre 2012, come modificato dal d.l. 3 maggio 2016, n. 59, convertito in l. 30 giugno 2016, n. 119.

R E N D E N O T O

- che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive.
- che la vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;
- che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere 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 e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;
- 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;
- che l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura;
- che la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali;
- che alla vendita forzata non si applicano le disposizioni previste dall'art.6 del d.lgs.122/2005 in materia di attestazione di prestazione energetica per gli atti di trasferimento volontari e che,

pertanto, eventuali indicazioni sul punto contenute nella relazione di stima dell'esperto hanno
valore puramente indicativo;

- che maggiori informazioni possono essere fornite dal custode a chiunque vi abbia interesse;

DISPONE

che la cancelleria dia comunicazione della presente ordinanza al professionista delegato ed al
custode.

Lucca 8.10.2025

Il Giudice

Dottor ANTONIO MONDINI

ALLEGATO – LIQUIDAZIONE COMPENSI AVVOCATI

TRIBUNALE DI LUCCA

PROCEDURE ESECUTIVE IMMOBILIARI

VALORE - COMPENSO CREDITORE PROCEDENTE - COMPENSO CREDITORE
INTERVENUTO

FINO AD €.1.100		350,00	180,00
FINO AD €.5.200,00		1.000,00	500,00
DA €.5.200,01	AD €.26.000,00	1.800,00	900,00
DA €.26.000,01	AD €.52.000,00	2.500,00	1.300,00
DA €.52.000,01	AD €.260.000,00	3.800,00	2.000,00
DA €.260.000,01	AD €.520.000,00	4.800,00	2.400,00
DA €.520.000,01	AD €.1.000.000,00	6.400,00	3.200,00
DA €.1.000.000,01	AD €.2.000.000,00	8.000,00	4.000,00
DA €.2.000.000,01	AD €.4.000.000,00	11.000,00	5.500,00

Ai compensi sopra indicati devono essere aggiunte:

le spese debitamente documentate e sostenute dal creditore relative alle singole prestazioni (le spese sostenute dalla parte dovranno essere indicate nella relativa precisazione del credito);
le spese generali nella misura del 15% ex art.2 punto 2 del Decreto del Ministero della Giustizia 10 marzo 2014 n.55; la Cassa Nazionale Avvocati e I.V.A. ove dovute per legge.

dott. Antonio Mondini