

TRIBUNALE DI LUCCA

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

IN MODALITA' SINCRONA MISTA

- Ufficio Esecuzioni Immobiliari -

L'Avvocato Roberta Menchetti in esecuzione di delega del Giudice dell'Esecuzione, Dott.ssa Antonia Libera Oliva, del 17 maggio 2023 prorogata in data 14 luglio 2025 dal Giudice dell'Esecuzione Dott. Giacomo Lucente, nella procedura esecutiva immobiliare n° 206/2020,

AVVISA

che il Giudice dell'Esecuzione ha disposto la vendita senza incanto in modalità sincrona mista della seguente consistenza 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, datata 31/03/2023, 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 – 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

Piena proprietà per l'intero su villa singola sita a BARGA, via Repubblica 51, frazione Fornaci di Barga, della superficie commerciale di 432,19 mq.

Si tratta di una villa edificata nei primi decenni del XX secolo, con giardino e fabbricato accessorio pertinenziali, che si affaccia direttamente sulla pubblica Via della Repubblica.

I vani abitabili ai piani terra e primo della villa (fabbricato mappale 621) hanno una superficie di circa 264,34 metri quadrati, cui vanno aggiunti circa 134,45 metri quadrati di soffitte e vani

accessori (lavanderia e guardaroba); al piano secondo-sottotetto, circa 137,44 metri quadrati di cantine; al piano seminterrato, circa 36,42 metri quadrati del fabbricato accessorio (mappale 622) e circa 939 metri quadrati di giardino pertinenziale in proprietà (mappali 621 e 908).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1 - T - 1 - 2, ha un'altezza interna di metri 3,48 (media vani abitabili).

Identificazione catastale: foglio 49 particella 621 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 4, consistenza 4 vani, rendita 206,58 Euro, indirizzo catastale: via Repubblica 51, piano: S1-T, derivante da unità immobiliari 621 sub. 1 - 621 sub. 2 - 621 sub. 3 per frazionamento e fusione, variazione del 25.10.1989, pratica 220744 - n. 5591.1/1989; foglio 49 particella 621 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 3 vani, rendita 133,25 Euro, indirizzo catastale: via Repubblica, piano: S1 - T, derivante da unità immobiliari 621 sub. 1 - 621 sub. 2 - 621 sub. 3 per frazionamento e fusione, variazione del 25.10.1989, pratica 220744 - n. 5591.1/1989; foglio 49 particella 621 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 6, consistenza 8 vani, rendita 578,43 Euro, indirizzo catastale: via Repubblica 51, piano: S1 - T - 1, derivante da unità immobiliari 621 sub. 1 - 621 sub. 2 - 621 sub. 3 per frazionamento e fusione, variazione del 25.10.1989, pratica 220744 - n. 5591.1/1989 graffata all'unità immobiliare 622 subalterno 1; foglio 49 particella 621 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 6, consistenza 2,5 vani, rendita 167,85 Euro, indirizzo catastale: via Repubblica 51, piano: 2, derivante da unità immobiliari 621 sub. 1 - 621 sub. 2 - 621 sub. 3 per frazionamento e fusione, variazione del 25.10.1989, pratica 220744 - n. 5591.1/1989; foglio 49 particella 622 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 30 mq, rendita 113,10 Euro, indirizzo catastale: via Repubblica 51, piano: T, derivante da già presente in atti all'impianto del catasto meccanizzato in data 30.06.1987; foglio 49 particella 908 (catasto terreni), qualità/classe seminativo arborato, classe 1, superficie 130, reddito agrario 0,34 €, reddito dominicale 0,67 €, indirizzo catastale: via della Repubblica, piano: T, il terreno è tuttora intestato in catasto al dante causa del esecutato per non sfogata voltura dell'atto Biserni 11.12.1991 rep. 20816, trascritto a Pisa il

30.12.1991, n. 11153 part.; foglio 49 particella 621 sub. 8 (catasto fabbricati), indirizzo catastale: via Repubblica, piano: T, intestato a bene comune non censibile - non intestato - resede comune ai subalterni 4 - 5 - 6 e 7 del mappale 621; foglio 49 particella 621 sub. 9 (catasto fabbricati), indirizzo catastale: via della Repubblica, piano: S1, intestato a non intestato - bene comune non censibile - bene comune non censibile - corridoio, cantina e forno al piano seminterrato, scala di collegamento tra il piano seminterrato e il piano terreno, comune ai subalterni 4 - 5 e 6 del mappale 621; foglio 49 particella 621 sub. 10 (catasto fabbricati), indirizzo catastale: via della Repubblica, piano: T - 1 - 2, intestato a non intestato - bene comune non censibile - bene comune non censibile - scale di collegamento fra i piani terra e primo e fra i piani primo e secondo comuni ai subalterni 6 e 7 del mappale 621; foglio 49 particella 621 sub. 11 (catasto fabbricati), indirizzo catastale: via della Repubblica, piano: T, intestato a non intestato - bene comune non censibile - bene comune non censibile - ingresso, terrazza e rampe di accesso al fabbricato, comune ai subalterni 4 - 5 - 6 e 7 del mappale 621.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1920.

STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo svolto dal CTU l'immobile risultava occupato dal debitore.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

- fondo patrimoniale, stipulato il 16/03/2011 a firma di Notaio Aldo Mignone ai nn. 15635 / 4795 di repertorio, trascritta il 22/03/2011 a Pisa ai nn. 3109 part. - 4905 gen., derivante da atto notarile pubblico.

La formalità è riferita solamente a unità immobiliari urbane censite nel foglio 49, numeri 621 sub. 4 - 621 sub. 5 - 621 sub. 6 e 622 sub. 1 (graffati) - 621 sub. 7 - 622 sub. 2 - 621 sub. 8 (ente comune) - 621 sub. 9 (ente comune) - 621 sub. 10 (ente comune) - 621 sub. 11 (ente comune) e terreno censito nel foglio 49, numero 908.

Detta formalità risulta trascritta successivamente alla iscrizione ipotecaria in forza della quale è stata promossa la procedura esecutiva ma non rientra fra quelle che saranno cancellate a cura e spese della procedura.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

- ipoteca volontaria attiva, stipulata il 06/12/2005 a firma di Notaio Aldo Mignone ai nn. 13217 / 3187 di repertorio, iscritta il 10/12/2005 a Pisa ai nn. 6111 part. - 27254 gen., a favore di Banco Popolare di Verona e Novara s.c.r.l., La formalità è riferita solamente a unità immobiliari urbane censite nel foglio 49, numeri 621 sub. 4 - 621 sub. 5 - 621 sub. 6 e 622 sub. 1 (graffati) - 621 sub. 7 - 622 sub. 2 e terreno censito nel foglio 49, numero 908;

- pignoramento immobiliare, notificato il 19/10/2020 a firma di UNEP presso il Tribunale di Lucca ai nn. 2660 di repertorio, trascritto il 27/10/2020 a Pisa ai nn. 11556 part. - 17050 gen., a favore di Red Sea spv s.r.l., derivante da verbale UNEP presso il Tribunale di Lucca. La formalità è riferita solamente a unità immobiliari urbane censite nel foglio 49, numeri 621 sub. 4 - 621 sub. 5 - 621 sub. 6 e 622 sub. 1 (graffati) - 621 sub. 7 - 622 sub. 2 e terreni censiti nel foglio 49, numeri 621 (ente urbano) - 622 (ente urbano) - 908;

PROVENIENZA: per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 11/12/1991), con atto stipulato il 11/12/1991 a firma di Notaio Maria Daniela Biserni ai nn. 20816 di repertorio, trascritto il 30/12/1991 a Pisa ai nn. 11253 part. - 16428 gen. Il titolo è riferito solamente a unità immobiliare 622 sub. 2, foglio 49 (planimetria a variazione 25.10.1989, prot. 5590), unità immobiliari derivate dai mappali 621 sub. 1 - 621 sub. 2 - 621 sub. 3 e 622 sub. 1, foglio 49 con variazione del 25.10.1989 prot. 5591 (nuovi numeri 621 sub. 6 + 622 sub. 1 graffati), unità immobiliari derivate dai mappali 621 sub. 1 - 621 sub. 2 - 621 sub. 3 e 622 sub. 1, foglio 49 con variazione del 25.10.1989 prot. 5591 (nuovi numeri 621 sub. 4 - 621 sub. 5 e 621 sub. 7) nonché terreno censito nel foglio 49, numero 908. La

particella 908, foglio 49 è tuttora intestata al venditore per mancato inserimento in atti della voltura catastale.

PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

I beni oggetto di pignoramento sono rappresentati da un fabbricato di abitazione realizzato nei primi decenni del XX secolo, con terreno e fabbricato oggi a uso rimessa - canile pertinentenziali.

Non è stato possibile rintracciare l'originario titolo edilizio (i fabbricati sono stati sicuramente costruiti prima del 01 settembre 1967), ma presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Barga sono state reperite tre pratiche edilizie risalenti agli anni 1985, 1989 e 1997:

PRATICHE EDILIZIE:

- Condono edilizio tratto dalla legge 47/85 N. 139/1985 - n. 645 registro condoni, per lavori di realizzazione di una nuova finestra, presentata il 30/09/1986 con il n. 11723 di protocollo, rilasciata il 14/01/1994 con il n. autorizzazione in sanatoria n. 139 - prot. 9417 di protocollo, agibilità non ancora rilasciata.

Il titolo è riferito solamente a unità immobiliare 621 sub. 5, foglio 49.

Si tratta dell'apertura di un nuovo vano finestra con luce di circa 55 centimetri nella muratura portante perimetrale del fabbricato. Certificazione statica depositata presso l'Ufficio del Genio Civile di Lucca come da comunicazione in data 01.10.1993, prot. 8708 / 442.

- Autorizzazione edilizia N. 4385/1989, per lavori di sostituzione caldaia dell'impianto di riscaldamento a gasolio con caldaia a metano, presentata il 30/10/1989 con il n. 20217 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a intero fabbricato mappale 622, foglio 49.

L'autorizzazione rilasciata, reperita in copia presso il Comune di Barga e della quale si allega copia, non porta data e reca l'annotazione a mano del numero 21260, probabile protocollo di rilascio.

- Dichiarazione Inizio Attività N. 448/1997, per lavori di straordinaria manutenzione con demolizione tramezzature, rifacimento di parte dei pavimenti e degli intonaci, migliorie agli impianti elettrico e termico e tinteggiature interne., presentata il 07/11/1997 con il n. 23706 di protocollo, agibilità non ancora rilasciata.

SITUAZIONE URBANISTICA:

Regolamento urbanistico vigente l'immobile ricade in zona B0 - Residenziale saturata. Norme tecniche di attuazione ed indici: articolo 39.1 NTA. Il titolo è riferito solamente al fabbricato 621 con terreno pertinenziale, al fabbricato 622 e al terreno 980, foglio 49. E' in corso di predisposizione il nuovo "Piano operativo" (non ancora adottato) che potrà introdurre modifiche alle attuali norme urbanistiche.

Successivamente con deliberazione di Consiglio Comunale di Barga n. 44 del 28.07.2025, pubblicata sul BURT n. 33 del 13.08.2025, veniva adottato il Piano Operativo Intercomunale che non è ancora stato definitivamente approvato.

Con l'adozione del Piano Operativo, la destinazione urbanistica dei beni oggetto della presente procedura subiva una variazione da zona "B0 - Residenziale saturata" a zona "AP - Edifici isolati di impianto storico", con il fabbricato principale classificato fra gli "edifici di interesse tipologico e ambientale" mentre il piccolo fabbricato accessorio era classificato fra gli "edifici recenti o trasformati privi di interesse storico".

Il CTU nel supplemento di perizia del 31/01/2026 sul punto ha espresso la seguente valutazione: "Con riferimento a quanto esposto nella presente relazione, lo scrivente CTU è in grado di riferire sinteticamente che le norme urbanistiche introdotte dal Piano Operativo adottato non penalizzano le possibilità di utilizzo del fabbricato pignorato rispetto alle norme del precedente Regolamento Urbanistico e non hanno influenza sulla valutazione dei beni espressa prima dell'adozione del Piano Operativo oggetto del presente supplemento di relazione.

E' comunque da considerare il fatto che le norme del Piano Operativo adottato potrebbero teoricamente subire variazioni in sede di approvazione definitiva, per la quale non possono farsi previsioni dei tempi tecnici di approvazione da parte della Regione Toscana, anche tenendo conto delle osservazioni presentate dai cittadini.

CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: rispetto alle pratiche edilizie reperite e alle planimetrie catastali in atti sono state rilevate modifiche nelle tramezzature e nelle aperture perimetrali dei fabbricati 621 e 622, nonché nella disposizione delle murature resistenti del "canile" mappale 622 sub. 1

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Deposito SCIA a opere realizzate, previa acquisizione dell'autorizzazione dell'ufficio del Genio Civile per le modifiche con valenza strutturale.

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Le planimetrie catastali in atti non rappresentano il reale stato dei beni oggetto di stima e le destinazioni d'uso di alcuni vani riportate nelle planimetrie in atti differiscono dalla reale situazione attuale.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Predisposizione e deposito nuove planimetrie catastali conformi al reale stato dei beni, con separazione delle porzioni dei mappali 621 e 622, foglio 49, di fatto nella disponibilità di terzi da oltre venti anni.

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: ALTA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Non è stata reperita alcuna dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico e di quello termico.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Verifica impianto e predisposizione dichiarazione di conformità da parte di un installatore autorizzato.

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

La criticità è alta in quanto non vi sono garanzie che l'impianto esistente rispetti le attuali norme in materia.

Non è stato reperito alcun Attestato di Prestazione Energetica.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Predisposizione e deposito Attestato di Prestazione Energetica

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Per ogni informazione in merito allo stato di occupazione del bene ed alla procedura di liberazione che avverrà a cura e spese del custode giudiziario rivolgersi all'Istituto Vendite Giudiziarie Tribunale di Lucca tel. 0583 418555-6.

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, ne 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.

Il bene sarà posto in vendita al

PREZZO BASE

€ 162.971,00 (centosessantaduemilanovecentosettantuno/00). In caso di gara tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c. le offerte in aumento non potranno essere inferiori a € 3.000,00 (tremila/00) sull'offerta più alta.

OFFERTA MINIMA AMMISSIBILE: € 122.228,00 (centoventiduemiladuecentoventotto/00)

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 al lotto unico saranno effettuate dal professionista delegato il quale all'uopo:

FISSA

la vendita il giorno 07 luglio 2026 alle ore 10:00 presso gli uffici dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Lucca (IVG - Sofir) siti in Lucca, Viale San Concordio n. 996/B, con le modalità della vendita senza incanto con gara sincrona mista.

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 12.00 del giorno 06 luglio 2026.

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 Professionista delegato in Porcari (LU), Via Romana Ovest, 22 entro e non oltre le ore 12.00 del 06 luglio 2026.

L'offerta, **irrevocabile** ex art. 571 comma 4 c.p.c., deve contenere:

Tribunale di Lucca
Avviso di vendita Esecuzione Immobiliare RGE 206/2020
Pagina 10

- 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 20% della somma offerta come disposto dal GE con provvedimento del 11 agosto 2025, deposito da effettuarsi mediante assegno circolare intestato alla Castagneto Banca 1910, 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, entro e non oltre le ore 12.00 del giorno 06 luglio 2026, 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.](http://Astalegale.net) 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 20% del prezzo offerto come disposto dal GE con provvedimento del 11 agosto 2025, deve essere eseguito con bonifico bancario con accredito sul conto della procedura esecutiva intestato a “CANC E/I TRIB LU 206/2020” (codice iban: IT67C0846113700000010998052) presso Castagneto Banca 1910 con causale “cauzione per offerta di acquisto”, con 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

L'Avvocato Roberta Menchetti delegato effettuerà l'esame delle offerte e la gara tra gli offerenti presso gli uffici dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Lucca (IVG - Sofir) siti in Lucca, Viale San Concordio n. 996/B il giorno **07 luglio 2026**, successivo alla scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto, **alle ore 10:00**.

Coloro che hanno formulato l'offerta cartacea parteciperanno comparando innanzi al notaio/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 notaio/avvocato/dottore 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 www.spazioaste.it di titolarità di Astalegale.net S.p.a.

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 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 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, non potrà essere inferiore al rilancio minimo di Euro 3.000,00 (tremila/00).

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 addotti 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 dell'Avv. Roberta Menchetti sito in Porcari (LU), Via Romana Ovest, 22, ove sarà possibile prendere visione della perizia, previo appuntamento telefonico nei trenta giorni che precedono 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, lì 30/03/2026.

Il professionista delegato

Avv. Roberta Menchetti