

TRIBUNALE DI LUCCA
AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO
IN MODALITA' SINCRONA MISTA

L'Avv. Andrea Romagnoli, in esecuzione di delega del Giudice dell'Esecuzione Dott. Giacomo Lucente in data 30 giugno 2025, nella procedura esecutiva immobiliare n. 117/2024,

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 alla quale si rinvia per ogni ulteriore riferimento cognitivo.

Eventuali ulteriori informazioni si potranno ottenere consultando il Custode Giudiziario SO.FI.R. S.r.l. in 55100 Lucca Viale S. Concordio n.996/B (Tel.0583418555 – 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.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA

LOTTO 1

Intera proprietà di magazzino ubicato in Borgo a Mozzano (LU) in Via degli Orti n. 18 piano terra.

Magazzino sito al piano terra di un edificio condominiale, con finiture al grezzo.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata finanziata in tutto od in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico dell'odierno proprietario.

La vendita del bene non è soggetta ad I.V.A..

Dalla pubblica Via degli Orti, attraversata una piccola resede condominiale, si trova la porta metallica non coibentata e basculante (delle dimensioni di metri 2,50 circa di larghezza e di metri 2,47 circa di altezza) che consente di accedere al magazzino.

Il bene comprende un solo locale ad uso magazzino/rimessa con superficie utile di circa 29,90 metri quadri, con finiture al grezzo, con murature perimetrali e soffitto privi di intonaco e pavimento battuto in cemento.

Non esiste impianto termico.

Di fronte a chi entra, in una nicchia nella muratura corrispondente ad una vecchia porta oggi tamponata, è stato posizionato un lavabo.

L'impianto elettrico sembra essere stato realizzato solo in parte.

Per una più completa ed esaustiva descrizione del bene si rimanda alla perizia estimativa alle pagine 6, 7, 8, 9, 10 e 11.



REFERENZE CATASTALI: Catasto Fabbricati del Comune di Borgo a Mozzano (LU), foglio 20, particella 697 sub. 18, categoria C2, Classe 8, Consistenza 30mq., Superficie Catastale 37mq., Piano T, Rendita euro 46,48.

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

CONSISTENZA: Superficie Netta 29,90mq., Superficie Lorda 34,84mq., Coefficiente 1, Superficie Convenzionale 34,84mq., Altezza 3,05m.

CONFINI: Via degli Orti; ingresso comune; scale comuni; beni di terzi.

CRONISTORIA CATASTALE:

- Dal 17/03/2003 al 09/02/2005: intera proprietà Catasto Fabbricati foglio 20 particella 697 sub.15 (categoria A4, classe 6, consistenza 3 vani, rendita euro 172,75, piano T-3);
- Dal 09/02/2005 al 16/04/2025: intera proprietà Catasto Fabbricati foglio 20 particella 697 sub. 18 (categoria C2, classe 8, consistenza 30 metri quadrati, superficie catastale 37 metri quadrati, rendita euro 46,48, piano T).

Al momento dell'acquisto da parte dell'esecutato/a (per atto Notaio Dott. De Luca rep. 19731 del 17/03/2003) l'attuale unità immobiliare di cui alla particella 697 sub.18 era compresa nella maggior consistenza dell'unità immobiliare di cui alla particella 697 sub. 15 (comprendente anche un appartamento al piano terzo), dalla quale fu separata per variazione del 09/02/2005 (pratica n.LU0021735 in atti dal 09/02/2005 – divisione e fusione n.2662.1/2005).

Sono presenti in atti le successive variazioni nel classamento del 09/02/2006 – pratica n.LU0020914 in atti dal 09/02/2006 – variazione di classamento (n.1761.1/2006) e variazione in data 09/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie.

In precedenza, l'unità immobiliare di cui alla particella 697 sub. 15 era censita con il numero 697 sub. 10 nella categoria catastale C/2, classe 8, consistenza 40 metri quadrati, piani T-3, per costituzione del 10/10/2002 – pratica n. 205514 in atti dal 10/10/2002 – costituzione n. 2167.1/2002, per assumere l'identificativo mappale 697 sub. 15 per variazione di destinazione in data 06/11/2002 – pratica n. 224978 in atti dal 06/11/2002 – variazione da locale di deposito ad abitazione n. 9931.1/2002.

Per una più completa ed esaustiva descrizione della cronistoria catastale del bene si rimanda alla perizia estimativa alle pagine 7e 8.

PROVENIENZA VENTENNALE: atto notarile pubblico di compravendita a rogito Dott. Vincenzo De Luca, notaio in Borgo a Mozzano (LU), del 17/03/2003 Rep. 19731/3606, trascritto a Lucca il 25/03/2003 al n. 3577 di formalità.

STATO CONSERVATIVO: il bene si presenta in mediocri condizioni. I lavori di ristrutturazione del magazzino non sono mai stati completati ed il vano presenta finiture al grezzo.



PARTI COMUNI: all'elaborato planimetrico depositato nell'anno 2005 è allegato un elenco subalterni incompleto che non comprende i riferimenti delle unità immobiliari cui spettano diritti sulle parti comuni della particella 697 in cui si trova l'unità immobiliare oggetto di vendita. Nell'elaborato planimetrico non è riportata la piccola resede al piano terra (compresa nella proiezione in pianta dei piani superiori) che fronteggia la facciata del fabbricato condominiale sul lato verso la pubblica Via degli Orti. E' necessario attraversare detta piccola resede per accedere al magazzino oggetto di vendita.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE: l'intero fabbricato condominiale ha struttura in muratura ordinaria, in parte in pietrame (muratura lato ovest e in parte lato nord visibile all'interno del magazzino) e in parte in mattoni laterizi. Il portone di ingresso si affaccia verso sud, ma la ridottissima larghezza della strada penalizza comunque l'insolazione e la possibilità di accesso con mezzi meccanici.

Per una più completa ed esaustiva descrizione delle caratteristiche costruttive del bene si rimanda alla perizia estimativa alla pagina 9.

STATO DI OCCUPAZIONE: con provvedimento giudiziale datato 28/07/2025 il Giudice dell'Esecuzione ha ordinato all'esecutato/a nonché a qualunque terzo occupi il bene oggetto di vendita di consegnare detto bene, libero da persone e cose, al Custode Giudiziario.

NORMATIVA URBANISTICA: secondo il vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Borgo a Mozzano (LU) il bene oggetto di vendita, localizzato nell'UTOE n. 12 di Borgo a Mozzano, si trova in zona urbanistica "centri di matrice antica" regolata dagli articoli 12, 13 e 14 delle NTA.

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

Per una più completa ed esaustiva descrizione della regolarità urbanistica ed edilizia del bene si rimanda alla perizia estimativa alle pagine 12 e 13.

PRATICHE EDILIZIE:

- Numero 130/01 – concessione edilizia n. 37/2001 del 31/05/2001 (nella concessione si precisa che si tratta di "completamento lavori delle licenze edilizie n. 227/66 e 332/67 relativi a fabbricato residenziale"); il fabbricato oggetto di intervento era una vecchia costruzione che è stata completamente ristrutturata ed in parte anche demolita e ricostruita;
- Numero 46/2003 – variante alle opere non completate alla quale non ha fatto seguito il rilascio di alcuna concessione edilizia.

Per una più completa ed esaustiva descrizione della regolarità urbanistica ed edilizia del bene si rimanda alla perizia estimativa alle pagine 12 e 13.

CERTIFICAZIONI:

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile (APE);



- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico, dell'impianto termico né dell'impianto idrico.

DIFFORMITA': il perito ha rilevato le seguenti difformità rispetto alla documentazione ufficiale:

- chiusura della porta di comunicazione con la scala comune;
- chiusura della finestra con affaccio sul passaggio comune;
- maggiore altezza utile reale, pari a circa 3,05 metri a fronte dei 2,70 metri indicati nell'elaborato di progetto – sezione A-B licenza edilizia n. 37/2001.

Dette difformità potranno essere sanate con presentazione di una SCIA a opere ultimate, previa corresponsione dell'oblazione minima di euro 1.000,00 come previsto dalla L.R. n. 65/2014 art. 209 comma V.

Sarà inoltre necessaria l'attestazione di un tecnico abilitato relativa alle norme per la costruzione in zone sismiche.

Per una più completa ed esaustiva descrizione delle difformità riscontrate sul bene si rimanda alla perizia estimativa alle pagine 12 e 13.

VINCOLI ED ONERI CONDOMINIALI: l'esperto stimatore dichiara di non essere a conoscenza della presenza di vincoli od oneri condominiali. L'esperto stimatore dichiara altresì di non aver reperito informazioni circa la costituzione formale di un condominio.

VINCOLI CHE SARANNO CANCELLATI A CURE E SPESE DELLA PROCEDURA

Iscrizioni:

- ipoteca giudiziale Reg. Part. n. 2340 Reg. Gen. n. 16334 del 14/12/2015 per totali euro 188.007,02 a favore di Banca Popolare di Ancona S.p.A. derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Urbino in data 26/10/2015 Rep. n. 366.

Trascrizioni:

- pignoramento immobiliare Reg. Part. n. 9394 Reg. Gen. n. 12376 del 17/07/2024 a favore di ISEO SPV S.r.l. derivante da atto dell'Ufficiale Giudiziario di Lucca Rep. n. 2679 del 11/06/2024.

§§§§§

PREZZO BASE LOTTO 1: euro 3.600,00 (euro tremilaseicento/00)

OFFERTA MINIMA: euro 2.700,00 (euro duemilasettecento/00)

CAUZIONE: pari almeno al 10% della somma offerta

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: euro 500,00 (euro cinquecento/00)

PAGAMENTO DEL SALDO PREZZO E DEGLI ULTERIORI ONERI A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO: ENTRO 120 GIORNI DALLA DATA DI AGGIUDICAZIONE SALVO MINOR TERMINE INDICATO NELLA DOMANDA DI PARTECIPAZIONE.

§§§§§



LOTTO 2
VENDUTO

Il sottoscritto professionista delegato

FISSA

la vendita del sopradescritto LOTTO 1 il giorno 15 Settembre 2026 alle ore 15.00 presso gli uffici di SO.FI.R. S.r.l. (Istituto Vendite Giudiziarie di Lucca) siti in 55100 Lucca Viale S. Concordio n. 996/B, con le modalità della vendita senza incanto con gara sincrona mista.

§§§§§

MODALITA' DI VENDITA

La vendita è eseguita a corpo e non a misura e pertanto eventuali differenze di misura non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo di aggiudicazione.

La vendita forzata, i cui effetti sono regolati dagli articoli 2919 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 (vivi compresi, a mero 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 (centoventi) giorni dalla notifica/comunicazione 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 Giudiziario a chiunque vi abbia interesse.

La vendita sarà eseguita mediante PROCEDURA DI VENDITA SINCRONA MISTA (possibilità di ricezione offerte cartacee o telematiche, ex art. 22 D.M. n. 32/2015).



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..

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

A) le offerte di acquisto cartacee, sulle quali dovrà essere applicata marca da bollo da €.16,00, dovranno essere presentate, in busta chiusa, presso lo studio professionale del professionista delegato Avv. Andrea Romagnoli sito in 55100 Lucca Via di Poggio n. 34 piano primo, **entro e non oltre le ore 12.00 del 14 Settembre 2026**.

L'offerta, irrevocabile ex art. 571 comma 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 altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;
- le generalità complete dell'offerente: cognome, nome, luogo e data di nascita, domicilio, codice fiscale / partita I.V.A., recapito telefonico, (N.B.: non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta), copia di valido documento di 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 di 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 120 (centoventi) 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://pvp.giustizia.it/pvp/>) 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. da inserire nella busta, con l'avvertimento che detta cauzione sarà trattenuta e acquisita alla procedura in caso di decadenza dell'aggiudicatario per mancato versamento del saldo prezzo nei termini e con le modalità previste dall'art. 587 c.p.c..

Le offerte non saranno efficaci se:

- pervenute oltre il termine stabilito;
- se inferiori di oltre un quarto al prezzo base stabilito dall'avviso di vendita;
- se l'offerente non presti cauzione con le modalità stabilite dall'ordinanza di vendita, in misura non inferiore al decimo del prezzo da lui proposto.

Entro il termine per il saldo prezzo l'aggiudicatario dovrà inviare al professionista delegato la **dichiarazione antiriciclaggio** ex art. 585 comma 4 c.p.c. il cui modulo – debitamente compilato – allegato al presente avviso e comunque reperibile in formato word sul sito internet del Tribunale di Lucca <https://tribunale-lucca.giustizia.it/> nella sezione dedicata alle esecuzioni immobiliari al seguente percorso: "IL TRIBUNALE (nella home, in alto a sinistra) – UFFICI E CANCELLERIE – AREA CIVILE – CANCELLERIA ESECUCIONI IMMOBILIARI ... (scorrendo la pagina sino al termine) ... DOWNLOAD MODULI E INFORMAZIONI (menù a tendina) ...".

Nel caso in cui l'aggiudicatario non provveda all'invio della dichiarazione antiriciclaggio, il Giudice dichiara la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncia la perdita della cauzione a titolo di multa.

B) Le offerte di acquisto mediante modalità telematica dovranno essere presentate **entro e non oltre le ore 12.00 del giorno 14 Settembre 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 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 I.V.A.;
- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno ed il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero od altro dato identificativo del lotto;
- la descrizione del bene;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissate 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 ed 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 autorizzati 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 del delegato alla vendita (andrea.romagnoli@pec.avvocatilucca.it); 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:

- copia del documento di identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- 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 del soggetto offerente che legittimi l'acquisto di beni nel territorio italiano, ovvero se sussista la c.d. "condizione di reciprocità" tra lo Stato di appartenenza del soggetto offerente e lo Stato italiano;
- se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- 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 posta elettronica certificata;
- nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di avvocato, occorre allegare copia anche per immagine della procura speciale o della procura generale rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata;
- 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 attestante i poteri del soggetto interno delegato;
- se il soggetto offerente è minorenni, occorre allegare copia del documento di 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;
- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento di 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;
- 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;



- le dichiarazioni relative allo stato civile, di aver preso visione della perizia di stima, etc., effettuate in separato modulo;
- 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 dello Stato 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 ISO3166-1 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. n. 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:

- 1) **l'offerente e il presentatore dell'offerta 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 "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 p.e.c. identificativa, rilasciata da un gestore autorizzato dal Ministero della Giustizia ai sensi dell'art. 12, comma IV, 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.
- 2) **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 p.e.c. 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 p.e.c. 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);

3) l'offerente e il presentatore non coincidono, l'offerente non possiede una firma digitale né una p.e.c.:

in tal caso, chi intende 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, comma IV – terzo periodo – e comma V, 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 corrente della procedura intestato a "EI 117/24 TRIB LUCCA" il cui codice IBAN è il seguente IT56P0538713702000004522614 presso BPER BANCA S.p.A. con causale "cauzione per offerta di acquisto", **con data di valuta beneficiario non successiva al 14 Settembre 2026 (giorno precedente l'asta).**

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 nel presente 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 D.P.R. n. 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 p.e.c. 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;
- che detta cauzione sarà trattenuta e acquisita alla procedura in caso di decadenza dell'aggiudicatario per mancato versamento del saldo prezzo nei termini e con le modalità previste dall'art. 587 c.p.c..

Si precisa inoltre che entro il termine per il saldo prezzo l'aggiudicatario dovrà inviare al professionista delegato la dichiarazione antiriciclaggio ex art. 585 comma 4 c.p.c. il cui modulo – debitamente compilato – allegato al presente avviso e comunque reperibile in formato word sul sito internet del Tribunale di Lucca <https://tribunale-lucca.giustizia.it/> nella sezione dedicata alle esecuzioni immobiliari al seguente percorso: “IL TRIBUNALE (nella home, in alto a sinistra) – UFFICI E CANCELLERIE – AREA CIVILE – CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI ... (scorrendo la pagina sino al termine) ... DOWNLOAD MODULI E INFORMAZIONI (menù a tendina) ...”.

Nel caso in cui l'aggiudicatario non provveda all'invio della dichiarazione antiriciclaggio, il Giudice dichiara la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncia la perdita della cauzione a titolo di multa.

MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELLA GARA

Il professionista delegato Avvocato Andrea Romagnoli effettuerà l'esame delle offerte e la gara tra gli offerenti presso gli uffici di SO.FI.R. S.r.l. (Istituto Vendite Giudiziarie di Lucca) siti in 55100 Lucca Viale S. Concordio n. 996/B, il giorno 24 novembre 2025 successivo alla scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto, alle ore 15.00.

Coloro che hanno formulato l'offerta cartacea parteciperanno comparando innanzi all'avvocato delegato. L'offerente è tenuto a presentarsi **personalmente** alla vendita, altrimenti, ricorrendone i presupposti, il bene gli sarà comunque aggiudicato.

Le buste saranno aperte dall'avvocato 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 Astalegale.net S.p.A..

Almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita il gestore della vendita telematica invierà all'indirizzo di p.e.c. indicato nell'offerta un invito a connettersi al proprio portale con l'indicazione delle credenziali per l'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, sincrona 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 dell'offerta più alta; nel corso



della gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di un minuto dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore al rilancio minimo indicato nel presente avviso.

I rilanci effettuati in via telematica dovranno essere riportati nel portale della vendita telematica e resi visibili a coloro che parteciperanno 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 delegato, previ accertamento della visibilità per tutti i partecipanti della precedente offerta.

E' rimessa al professionista delegato la valutazione dell'ordine con il quale i rilanci vengono effettuati.

Se la gara non può aver 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, 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 aggiudicato 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 30 (trenta) giorni dalla richiesta del professionista delegato. A tal proposito l'aggiudicatario potrà avvalersi delle agevolazioni fiscali previste dalla legge (prima casa, prezzo/valore, 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 professionista delegato relativo alla sola fase di trasferimento della proprietà, maggiorato del 10% a titolo di spese generali, oltre I.V.A. e contributo previdenziale come previsti dalla legge (così come previsto dal D.M. n. 227 del 15/10/2015 e sue successive modifiche ed integrazioni).

Entro il termine per il saldo prezzo l'aggiudicatario dovrà inviare al professionista delegato la dichiarazione antiriciclaggio ex art. 585 comma 4 c.p.c. il cui modulo – debitamente compilato – allegato al presente avviso e comunque reperibile in formato word sul sito internet del Tribunale di Lucca <https://tribunale-lucca.giustizia.it/> nella sezione dedicata alle esecuzioni immobiliari al seguente percorso: “IL TRIBUNALE (nella home, in alto a sinistra) – UFFICI E CANCELLERIE – AREA CIVILE – CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI ... (scorrendo la pagina sino al termine) ... DOWNLOAD MODULI E INFORMAZIONI (menù a tendina) ...”.

Nel caso in cui l'aggiudicatario non provveda all'invio della dichiarazione antiriciclaggio, il Giudice dichiara la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncia la perdita della cauzione a titolo di multa.

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 cura e spese della procedura.

Ai sensi dell'art. 41, comma IV, 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 il sottoscritto professionista delegato (previo appuntamento), presso il Custode Giudiziario (IVG di Lucca – Viale S. Concordio n. 996/B - tel. 0583418555) ovvero consultando i seguenti 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 di Immobiliare.it, Idealista.it, Casa.it, Subito.it, Bakeca.it, nonché sul Portale delle Vendite Pubbliche <https://pvp.giustizia.it/pvp/>.

Si fa presente che in alcuni di detti siti (ad esempio, sul Portale delle Vendite Pubbliche o sul sito www.ivglucca.it) sono pubblicati il presente avviso di vendita, la perizia di stima nella versione integrale ed eventuali allegati. Tutti i predetti documenti potranno quindi essere visionati e scaricati per una più comoda lettura e consultazione.

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 li 21 Maggio 2026

Il Professionista Delegato
Avv. Andrea Romagnoli

