

## TRIBUNALE DI LUCCA

### AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO CON PROCEDURA COMPETITIVA SINCRONA MISTA

#### DIVISIONE IMMOBILIARE NRG 129/2026

Il professionista delegato Dott. Michele Davini, con studio in Viareggio (LU), via Monte Tambura n. 26, piano terreno;

- vista l'ordinanza di delega delle operazioni di vendita del G.I. Dott.ssa Cecilia Ciolfi datata 02 aprile 2026;
- visti gli artt. 784 e ss. c.p.c., 591 bis c.p.c.;

#### AVVISA

che è stata disposta dal Giudice Istruttore la

#### VENDITA

**SENZA INCANTO in modalità sincrona mista** delle seguenti consistenze immobiliari, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, anche in relazione alla situazione edilizia ed urbanistica, meglio descritta nella consulenza estimativa in atti della procedura alla quale si rinvia integralmente 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 – VIAREGGIO - DESCRIZIONE DEL BENE

##### BENE N. 1

I diritti della piena proprietà su unità immobiliare compresa in più ampio edificio a destinazione residenziale, corredata da area a giardino che ne costituisce pertinenza, il tutto sito in Viareggio, prospiciente la Pineta di Ponente, in via Pola n. 2. Il fabbricato è elevato su tre piani fuori terra nella porzione prospiciente la Via Fratti, e a due piani nella porzione retrostante sviluppata a fianco della Via Pola, con piano seminterrato sviluppato su entrambe le porzioni senza tuttavia occuparne l'intera consistenza planimetrica.

A piano terra: piccolo ingresso dal quale si accede direttamente alla cucina dotata di due vani ripostiglio, oltre, tramite disimpegno, ad ampio soggiorno con camino, sala pranzo e piccolo bagno con antibagno. Sempre a piano terra fanno parte dell'unità immobiliare anche un locale lavanderia e un vano ripostiglio. A piano primo: due camere doppie dalle quali si accede a balcone esterno a comune, stanza armadi, oltre che bagno, piccolo ripostiglio. A piano secondo: due camere doppie, un piccolo disimpegno, una camera, oltre che due bagni. A piano seminterrato: piccolo disimpegno dal quale si accede a due vani cantina. Fa corredo, l'area esterna sistemata a giardino, comprende percorsi pavimentati, settori a verde con varie piante ornamentali ed alcune alberature.

##### BENE N. 2

I diritti della piena proprietà su unità immobiliare compresa in più ampio edificio a destinazione residenziale, corredata da area a giardino che ne costituisce pertinenza, il tutto sito in Viareggio, prospiciente la Pineta di Ponente, in via Pola n. 4. L'unità immobiliare oggetto del presente corpo costituisce l'abitazione secondaria compresa nel complesso oggetto di scioglimento della comunione è posta al primo piano del fabbricato nel settore a due piani ed è accessibile dall'esterno tramite due rampe di scale. Comprende vano cucina, pranzo con camino, disimpegno, piccolo ripostiglio, stanza armadi, bagno ed una camera. Fa corredo l'area esterna a comune sistemata a giardino.

##### Confini

Il complesso immobiliare confina con strada comunale (Via Fratti e Via Pola) e mappali 179, 1013, salvo se altri o meglio di fatto.

##### Referenze catastali

Quanto sopra è censito all'Agenzia delle Entrate del Comune di Viareggio, al catasto fabbricati, al conto dei comproprietari per le rispettive quote di possesso, come segue:

- Bene n. 1: foglio 3, particella 16, subalterno 500, Via Pola n. 2, Piano terra-1-2-S1, categoria A/2, classe 6, consistenza 15 vani, Superficie catastale totale 373 mq, R.C. 2.715.27;
- Bene n. 2: foglio 3, particella 16, subalterno 501, Via Pola n. 4, Piano 1, categoria A/3, classe 6, consistenza 3,5 vani, Superficie catastale 69 mq, R.C. 523,30;

#### **Confini**

L'ente urbano sul quale insistono le unità immobiliari rappresentata dalla particella 16 subalterno 500 e subalterno 501 confinano con strada comunale (Via Fratti e Via Pola) e mappali 179, 1013, salvo se altri o meglio di fatto.

#### **Consistenza**

Bene n. 1: superficie convenzionale 384,55 mq., bene n. 2: superficie convenzionale 69,35 mq., come meglio precisato nella perizia redatta dall'Architetto Federico Fiorani cui si rinvia integralmente.

#### **Situazione Edilizia**

**La storia urbanistico/edilizia è articolata pertanto si rimanda integralmente ad un'attenta lettura e verifica di quanto riportato nella perizia redatta dall'Architetto Federico Fiorani.** Tra le altre cose in essa si riporta che "Nel contesto della situazione riscontrata, ..... omissis .....; in questa sede si ritiene necessario operare con criteri prudenziali considerando la necessità di regolarizzazione di tutto quanto non riconducibile alla Concessione in Sanatoria n. 121 del 02/08/1989, **restando dunque a carico dell'acquirente tutte le incombenze e gli oneri, come anche tutti i connessi rischi che l'acquirente andrà ad assumere, ..... omissis.....**".

"**Non risulta** fra la documentazione fornita dagli Uffici la **Dichiarazione di Agibilità delle unità immobiliari.** Per l'ottenimento, tenuto conto di quanto introdotto dalla Sentenza della Corte Costituzionale n. 256/1996, sarà necessaria la specifica verifica del rispetto dei requisiti di igiene edilizia, ..... omissis ..... con tutti i connessi rischi che l'acquirente andrà ad assumere."

#### **Stato di possesso e custodia**

Alla data del 5/05/2026 il custode informava che il **bene n. 1** si trova in buono stato manutentivo ed è **occupato** da uno dei comproprietari di anni 90; il **bene n. 2** si presenta in mediocri condizioni di manutenzione ed è **occupato** da ex coniuge di altro comproprietario e dai di lei figli in virtù di accordo di separazione consensuale tra i coniugi (accordo omologato dal Tribunale di Lucca nel luglio 2010). L'abitazione è stata a lei assegnata come casa familiare.

La custodia e la visita dell'immobile sono a cura del Custode **Istituto Vendite Giudiziarie di Lucca - IVG Lucca** (tel. 0583 418555, mail: [custodieivg@gmail.com](mailto:custodieivg@gmail.com)) il quale potrà fornire ulteriori e più precise informazioni. Si evidenzia 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.

#### **Stato manutentivo**

Nell'ambito di un generale livello di vetustà, le condizioni di conservazione sono mediocri per quanto riguarda l'involucro esterno: si riscontrano esfoliazioni e degrado dello strato superficiale dell'intonaco e diffuso degrado delle persiane oscuranti; viene segnalato degrado del manto di copertura. Discreto stato di conservazione per quanto riguarda l'interno del bene n. 1. Scadente stato di conservazione per quanto riguarda l'interno del bene n. 2. Il tutto come meglio precisato nella perizia redatta dall'Architetto Federico Fiorani cui si rimanda integralmente.

#### **Provenienza**

I diritti della piena proprietà, sono pervenuti ai comproprietari in forza dei seguenti atti:

-Atto di compravendita ai rogiti del Notaio Francesco Iantaffi (Repertorio 128927, raccolta n. 7301 del 31/03/1979) trascritto a Lucca in data 13/04/1979 al n. 2920 R.P.;

-Denuncia di Successione mortis causa apertasi in data 08/11/2000 registrata a Viareggio n. 90/165 e trascritta a Lucca in data 10/10/2001 al n. 10374 R.P.

Il tutto come meglio precisato nella perizia redatta dall'Architetto Federico Fiorani cui si rimanda integralmente.

#### **PREZZO BASE**

**€ 873.000,00 (ottocentosettantatremila/00).** In caso di gara tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c. le offerte in aumento non potranno essere inferiori a **€ 5.000,00 (cinquemila/00)** sull'offerta più alta.

**OFFERTA MINIMA AMMISSIBILE: € 654.750,00 (seicentocinquantaquattromila750/00).**

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 saranno effettuate dal professionista delegato il quale all'uopo

#### **FISSA**

la vendita il giorno **28 LUGLIO 2026** alle **ore 16:00** presso la **sede dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Lucca (IVG) posta in Lucca viale San Concordio n. 996/B** con le modalità della vendita senza incanto con gara sincrona mista.

\*\*\*

#### **ULTERIORI PRECISAZIONI**

- La vendita del bene avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il bene medesimo si trova, così come identificato, descritto e valutato dall'esperto nella relazione, senza alcuna garanzia per evizione, molestie e pretese di eventuali conduttori, con tutte le pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive eventualmente esistenti e quote condominiali relative.
- La vendita è a corpo e non a misura ed 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 revocata per alcun motivo o essere oggetto di impugnativa per tali motivi. L'esistenza di eventuali vizi, compresi quelli occulti, mancanza di qualità e/o difformità della cosa venduta, nonché i pesi e gli oneri di qualsiasi tipo e/o genere (ivi compresi, a titolo esemplificativo ma non esaustivo, quelli relativi all'accesso, all'esistenza di eventuali servitù passive, quelli urbanistici, quelli condominiali non pagati dal debitore, quelli relativi agli impianti ed alla loro eventuale necessità di adeguamento) per qualunque motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione del bene;
- 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.
- Gli interessati potranno visitare l'immobile posto in vendita facendone richiesta al custode giudiziario che potrà fornire maggiori informazioni a chiunque vi abbia interesse: **Istituto Vendite Giudiziarie di Lucca (IVG Lucca) tel. 0583 418555, mail: [custodieivg@gmail.com](mailto:custodieivg@gmail.com). Le richieste di visita dell'immobile dovranno essere effettuate tramite il Portale delle Vendite Pubbliche.**

#### **MODALITÀ DI VENDITA SINCRONA MISTA**

Le operazioni di vendita ed ogni attività propedeutica e correlata avverranno nelle forme della vendita sincrona mista di cui all'art. 22 del Decreto del Ministero della Giustizia 26.2.2015 n. 32. Pertanto, le offerte di acquisto potranno essere presentate sia in via telematica e sia su supporto analogico, ossia in forma cartacea. Coloro che hanno formulato l'offerta con modalità telematiche, partecipano alle operazioni di vendita con le medesime modalità, mentre coloro che hanno formulato l'offerta su supporto analogico, partecipano comparando innanzi al professionista delegato, nel luogo come sopra indicato.

#### **SOGGETTI LEGITTIMATI A PRESENTARE LE OFFERTE**

Le offerte di acquisto dovranno pervenire **entro le ore 12.00 del giorno 27 LUGLIO 2026.**

Ognuno, tranne il debitore, è ammesso ad offrire per l'acquisto dei beni, personalmente o a mezzo di mandatario munito di procura speciale, a norma dell'art. 589 c.p.c., nella quale deve essere indicato, con estrema chiarezza, anche il bene da acquistare. Non sono ammesse offerte presentate da procuratori speciali che non siano avvocati. La procura risultante da atto pubblico o scrittura privata autenticata redatta in data antecedente la vendita dovrà essere esibita al delegato in originale o in copia autentica, in formato cartaceo non essendo sufficiente l'ordinario mandato alle liti. In caso di aggiudicazione per persona da nominare il legale dovrà depositare il mandato speciale risultante da atto pubblico o scrittura privata autenticata contestualmente alla dichiarazione del nominativo della persona, da effettuarsi nel termine di cui all'art. 583, comma I, c.p.c. (nei tre giorni dall'incanto).

#### **MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE:**

##### **OFFERTA CON MODALITÀ CARTACEA**

L'offerente deve presentare, presso lo studio del professionista delegato, in Viareggio (LU) via Monte Tambura n. 26 p.t., **entro le ore 12.00 del giorno precedente alla vendita**, un'offerta in busta chiusa, in regola con il bollo (alla domanda dovrà essere applicata una marca da bollo di € 16,00). L'offerta, irrevocabile ex art. 571 comma 4 c.p.c., deve contenere:

- 1) **le generalità complete dell'offerente:** cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, residenza, stato civile, recapito telefonico, indirizzo e-mail e pec se posseduto (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). Nel caso di più offerenti per un medesimo lotto, essi potranno predisporre una sola offerta d'acquisto, completa dei dati di tutti i soggetti e da essi sottoscritta. Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge o dell'unito civile. Qualora l'offerente sia un minore, e/o un interdetto, e/o un inabilitato, l'offerta dovrà essere sottoscritta da chi ne esercita la potestà, la tutela o la curatela, e dovrà contenere una copia autentica del provvedimento giudiziale di autorizzazione all'acquisto. Qualora l'offerente fosse una persona giuridica, oltre all'indicazione delle generalità del legale rappresentante, corredata da copia del documento d'identità di questi, dovranno essere indicati i dati della società rappresentata nonché si dovrà fornire prova della propria legittimazione ad agire in nome e per conto della società medesima, allegando all'offerta una visura/certificazione camerale in originale aggiornata (non antecedente giorni 20 dalla 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;
- 2) **l'indicazione del bene per il quale l'offerta è proposta:** da esprimersi anche con la semplice indicazione del numero della procedura e del lotto prescelto per l'offerta, così come indicato nel presente avviso di vendita;
- 3) **l'indicazione del prezzo offerto**, a pena di esclusione dalla partecipazione alla gara, secondo quanto riportato dall'art. 571 c.p.c. e che può quindi essere inferiore al prezzo base purché nei limiti di un quarto;
- 4) **l'indicazione del termine e delle modalità di pagamento del prezzo** (che non potrà comunque essere superiore a **120 giorni** dall'aggiudicazione provvisoria dell'immobile) e degli oneri tributari connessi e conseguenti al trasferimento;
- 5) **l'espressa dichiarazione** di avere preso visione dell'ordinanza di vendita, della perizia, dell'avviso di vendita e dei documenti visionabili anche sui siti internet: [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), [www.portaleaste.com](http://www.portaleaste.com), [www.asteimmobili.it](http://www.asteimmobili.it), Newspaper Aste per il Tribunale di Lucca, [www.ivglucca.com](http://www.ivglucca.com), [www.astagiudiziaria.com](http://www.astagiudiziaria.com), [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it), [www.idealista.it](http://www.idealista.it), [www.casa.it](http://www.casa.it), [www.subito.it](http://www.subito.it), [www.bakeca.it](http://www.bakeca.it) nonché sul **Portale delle Vendite Pubbliche** istituito con D.L. n. 83/2015;
- 6) **la dichiarazione** di essere edotto sulle descrizioni contenute nell'elaborato peritale in ordine agli impianti e di dispensare espressamente la procedura dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme sulla sicurezza, sia la certificazione/attestato di qualificazione energetica, manifestando l'intenzione di voler assumere tali incombenze;
- 7) **l'indicazione, qualora l'offerente intenda avvalersene e ne posseda i requisiti, di regimi fiscali agevolati** per la tassazione del decreto di trasferimento;
- 8) **il nome del professionista delegato ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. e la data fissata per l'esame delle offerte;**

- 9) **l'offerta dovrà essere corredata**, a pena d'inefficacia, da un **deposito cauzionale pari almeno al 10% della somma offerta**, da effettuarsi mediante assegno circolare NON TRASFERIBILE intestato a **BANCO DI LUCCA E DEL TIRRENO S.P.A.**, con l'avvertimento che detta cauzione sarà trattenuta ed acquisita alla procedura in caso di mancato versamento del saldo prezzo nei termini e con le modalità previste;
- 10) la sottoscrizione dell'offerente;

Ai sensi dell'articolo 582 c.p.c. l'aggiudicatario dovrà dichiarare la propria residenza o eleggere domicilio nel comune in cui ha sede il giudice che ha proceduto alla vendita o indicare il proprio indirizzo di posta elettronica certificata risultante da pubblici elenchi o eleggere un domicilio digitale speciale. In mancanza le notificazioni e comunicazioni saranno effettuate la cancelleria del Tribunale di Lucca.

Le offerte **non** saranno efficaci se:

- pervenute oltre il termine stabilito;
- 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.

### **OFFERTA CON MODALITÀ TELEMATICA**

**Le offerte di acquisto mediante modalità telematica** dovranno essere presentate, **entro le ore 12.00 del giorno precedente alla vendita**, 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.astetelematiche.it** di titolarità di **Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a.** secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia. L'offerta per la vendita telematica deve contenere:

- dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;
- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- la descrizione del bene;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto, che a pena di inefficacia non potrà essere inferiore al prezzo base indicato nel presente avviso,
- 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@giustiziacerit.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacerit.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/certificazione camerale della società attestante i poteri del legale rappresentante della persona giuridica offerente (non antecedente giorni 20 dalla sottoscrizione dell'offerta), 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;
- j) le dichiarazioni relative allo stato civile, di aver preso visione della perizia di stima etc., effettuate in separato modulo;
- k) 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;
- l) la dichiarazione di cui all'art. 585 ultimo comma c.p.c. (resa ai sensi dell'art. 22 D.Lgs. 231/2007).

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:

**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;

**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);

**l'offerente e il presentatore non coincidono, l'offerente non possiede una firma digitale né una PEC:**

- in tal caso, chi intenda formulare un'offerta con modalità telematiche dovrà avvalersi di un avvocato, munito di procura redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata (la procura non potrà essere autenticata dallo stesso avvocato mandatario). Sarà necessario avvalersi di un avvocato (munito di procura rilasciata nelle suddette forme) anche nel caso in cui l'offerta di acquisto sia formulata da più persone ai sensi del combinato disposto dell'art. 12, commi 4 (terzo periodo) e 5, del D.M. n. 32/2015.

L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

Il versamento della cauzione pari almeno al 10% del prezzo offerto, deve essere eseguito con bonifico bancario con accredito sul conto della procedura **R.G. n. 129/2026 IBAN: IT 90 U 03242 13700 CC1014034904 SWIFT/BIC: BLUCIT31XXX** intestato a **"TRIBUNALE DI LUCCA ESECUZIONE IMMOBILIARE RG 129/2026"** acceso presso BANCO DI LUCCA E DEL TIRRENO S.P.A. 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.

#### **DICHIARAZIONE ANTIRICICLAGGIO**

**Le offerte, sia cartacee che telematiche, dovranno contenere la dichiarazione antiriciclaggio ex art. 585 ultimo comma c.p.c.** A tale fine, l'offerente dovrà accludere già all'offerta il modulo – debitamente compilato - allegato al presente avviso e reperibile in formato word sul sito internet del Tribunale <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)..."*. Entro il termine per il saldo prezzo l'aggiudicatario dovrà inviare al professionista delegato copia aggiornata della dichiarazione laddove mutassero le indicazioni rese per la cauzione. In caso di mancata trasmissione della integrazione l'offerente è reso edotto che – sotto la propria responsabilità - si riterranno confermate le precedenti dichiarazioni.

#### **MODALITÀ DI SVOLGIMENTO DELLA GARA**

Il Dottore Michele Davini delegato effettuerà l'esame delle offerte e la gara tra gli offerenti **presso la sede dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Lucca (IVG) – So.Fi.R. S.r.l., in Lucca, viale San Concordio n. 996/B**, il giorno **28 LUGLIO 2026** successivo alla scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto, alle **ore 16:00**.

Coloro che hanno formulato l'offerta cartacea parteciperanno comparando innanzi al 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 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.astetelematiche.it** di titolarità di **Aste Giudiziarie Inlinea 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 **unica offerta** se questa sarà pari o superiore al prezzo base dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita, la stessa sarà senz'altro accolta. Se vi saranno **più offerenti**, si procederà nell'immediato ad una gara che si svolgerà con modalità sincrona mista, partendo dall'offerta più alta con offerte in aumento come sopra indicate da effettuarsi nel **termine di un minuto** dall'offerta precedente.

I rilanci effettuati in via telematica dovranno essere riportati nel portale del gestore della vendita telematica e resi visibili a coloro che partecipano personalmente alle operazioni di vendita così come i rilanci effettuati da questi ultimi dovranno essere riportati nel portale del gestore della vendita telematica e resi visibili ai partecipanti in via telematica. Il termine di un minuto per il rilancio decorrerà dal momento indicato dal professionista, previo accertamento della visibilità per tutti i partecipanti della precedente offerta.

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

Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il professionista delegato dispone l'aggiudicazione a favore di colui che abbia proposto l'offerta più vantaggiosa (nell'individuare l'offerta più vantaggiosa, si terrà sempre conto del prezzo ma, a parità di prezzo, sarà prescelta l'offerta che preveda il versamento del saldo nel più breve tempo possibile, ovvero, in subordine, quella cui sia allegata la cauzione di maggiore entità, ovvero, in subordine, quella depositata prima).

Quando all'esito della gara tra gli offerenti, ovvero, nel caso di mancata adesione alla gara, all'esito della comparazione delle offerte depositate, l'offerta più alta ovvero la più vantaggiosa risulti pari al prezzo base, il bene è senz'altro aggiudicato.

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 saldo prezzo 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 cura e spese della procedura. 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 assunte gratuitamente dai siti internet [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), [www.portaleaste.com](http://www.portaleaste.com), [www.asteimmobili.it](http://www.asteimmobili.it), [www.ivglucca.com](http://www.ivglucca.com), [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), newspaper aste, [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it), [www.idealista.it](http://www.idealista.it), [www.casa.it](http://www.casa.it), [www.subito.it](http://www.subito.it), [www.bakeca.it](http://www.bakeca.it) e altri come indicati in ordinanza di vendita, nonché sul Portale delle Vendite Pubbliche istituito con D.L. n. 83/2015 (<https://pvp.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.

### VISITE ALL'IMMOBILE - INFORMAZIONI

Le visite all'immobile saranno a cura del custode **ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE DI LUCCA - TEL. 0583 – 418555 – mail: [custodieivg@gmail.com](mailto:custodieivg@gmail.com)** che potrà fornire precise informazioni sullo stato del possesso. Gli interessati dovranno richiedere la visita tramite il portale delle vendite pubbliche all'indirizzo <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it> .

*Viareggio, lì 14/05/2026*

Il delegato

Dott. Michele Davini