

TRIBUNALE DI LUCCA

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

IN MODALITA' SINCRONA MISTA

- Ufficio Esecuzioni Immobiliari -

Il Notaio **Luca Nannini** in esecuzione di delega del Giudice dell'Esecuzione, Dott.ssa Giulia Simoni in data 13.03.2026 nella procedura esecutiva n. 43/21 R.G.E. a cui è unita la n. 60/21 R.G.E. e la n. 92/21 R.G.E.,

AVVISA

che il Giudice dell'Esecuzione ha disposto 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 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 degli immobili pignorati: si precisa che la richiesta di visita dell'immobile deve essere inoltrata attraverso il portale delle vendite pubbliche (<https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>), o attraverso accesso al sito internet www.ivglucca.com, a mezzo dei quali è possibile contattare il custode giudiziario.

LOTTO PRIMO

DIRITTI: piena proprietà.

UBICAZIONE: Pietrasanta (Lu), Via Aurelia Nord n. 58.

DESCRIZIONE DEL LOTTO:

Complesso a destinazione artigianale, espositiva e magazzino della superficie commerciale di 1.570,40 mq. Il complesso è posto nel Comune di Pietrasanta nella porzione periferica nord-ovest e più precisamente in località detta Lago di Porta. Si accede al complesso edilizio e alla relativa recede direttamente da Via Aurelia in corrispondenza di un ampio cancello, corrispondente al civico 68, posto in realtà su proprietà diversa da quella degli immobili in esame, ma correntemente utilizzato per l'ingresso a tutto il complesso. I beni sono, comunque, dotati di accessi esclusivi oggi non utilizzati ma ancora funzionanti, corrispondenti al cancello posto sul civico 58 e da un cancello di servizio posto in prossimità del confine sud-est della proprietà. Il piazzale, caratterizzato dalla presenza di un fondo in asfalto senza segnaletica orizzontale, si sviluppa su tutti i lati del fabbricato, ad esclusione di quello posto a nord-ovest, dove gli immobili confinano con altra proprietà. L'accesso oggi presente su quest'ultimo lato è giustificato dal fatto che le società proprietarie dei beni fanno capo tutte alla famiglia dell'esecutato, di conseguenza l'utilizzo dei piazzali e degli edifici non tiene conto dei confini immateriali esistenti, finendo per essere esteso, senza soluzione di continuità a tutti gli immobili, anche a quelli non intestati direttamente all'esecutato. Naturalmente, nel caso che i beni qui in esame, vengano acquisiti da altro proprietario, estraneo a quelli limitrofi, i confini, oggi non percepiti, dovranno essere rigorosamente rispettati e corretti in funzione dei manufatti esistenti. In particolar modo si precisa che una porzione del piazzale, corrispondente con l'angolo est risulta ricavato sulla proprietà *** mentre buona parte dell'ampia tettoia posta a nord-est risulta collocata su altra proprietà dell'esecutato ma non più oggetto di esecuzione.

Il complesso artigianale risulta composto da una serie di edifici. Il nucleo principale è composto da un capannone ad uso magazzino, integrato da volumi di minore

altezza posti sui due lati lunghi, ed una palazzina con funzioni commerciali, sviluppata su due piani e collocata sul lato Pietrasanta. Il tutto è completato da un secondo capannone, di minori dimensioni, collocato nella porzione nord del complesso, da una tettoia posta a monte dei capannoni e da due tettoie, realizzate con struttura precaria, dislocate nella porzione sud-est dell'ampio piazzale. Il **capannone** è caratterizzato da forme e materiali tipici delle costruzioni anni 60; la facciata principale, posta verso la Via Aurelia, presenta aperture vetrate ed è coronata da un timpano ad arco che sorregge la copertura. La facciata opposta presenta soluzioni identiche ed è prospettante sulla tettoia lato mare. Il capannone è integrato sui due lati lunghi da volumi più bassi con copertura a capanna, di cui quello posto a sud-est maggiormente sviluppato in larghezza. Il volume laterale, collocato sul lato opposto, quello di nord-ovest, va invece a confrontarsi con il confine di proprietà dove era presente, in epoca remota, un canale demaniale di scolo delle acque. Attualmente lo spazio di risulta è individuato catastalmente come relitti di acque, particella 495 di mq. 65 (vedere meglio in perizia). Sull'angolo nord del complesso di capannoni è presente un piccolo volume, strutturalmente autonomo, all'interno del quale sono ricavati gli unici servizi igienici a disposizione degli operatori; sono presenti un disimpegno e due bagni dotati di doccia, è presente anche un locale ripostiglio, accessibile però dal lato opposto a quello dei bagni.

Palazzina ad uso espositivo e amministrativo. La palazzina direzionale trova collocazione nell'angolo sud-est del complesso artigianale, morfologicamente caratterizzata da due volumi sovrapposti. Il piano terra, destinato ad esposizione, presenta sui due lati esterni, una serie di infissi con struttura in legno, sviluppati in larghezza ed altezza, per l'intera campata posta tra i pilastri in calcestruzzo armato. L'unico vano interno si presenta suddiviso in due livelli ricavati mediante la

realizzazione di un soppalco, con struttura metallica e pavimentazione in legno, raggiungibile mediante una scala a chiocciola collocata nei pressi dell'ingresso. Nella stessa zona è ricavato un doppio volume, con impianto planimetrico ad arco. Si accede al piano terra della palazzina direttamente dal piazzale esterno, mediante porta a vetri posta centralmente alla facciata, o attraverso il capannone centrale con un varco di ridotte dimensioni ed infine attraverso il capannone laterale di sud-est dove sono stati ricavati anche tre locali. Al piano primo della palazzina si accede solo dalla scala esterna, realizzata con struttura metallica e gradini in pietra, collocata in aderenza alla facciata tergale dell'edificio. Il portoncino di ingresso è anticipato da un piccolo terrazzo. La suddivisione interna è assimilabile a quello di un appartamento per civile abitazione, destinato probabilmente, in origine, ad alloggio custode. Sono presenti un ingresso, un locale con annessa cucina, un ampio ufficio destinato originariamente a soggiorno, oltre ad un disimpegno, separato da porta a doppio battente, che distribuisce un bagno completo di vasca, due uffici, di cui uno dotato di bagno con doccia ed un archivio. Capannone ad uso lavorazione: il capannone in questione è individuato dalla particella catastale 522 ed è situato nella porzione nord-ovest del complesso artigianale. Il manufatto si trova strutturalmente integrato agli altri edifici limitrofi. Si accede al capannone da nord-est attraverso un passaggio carrabile privo di portone ma protetto dalla tettoia. L'accesso pedonale avviene anche da una porta collocata sulla facciata sud-ovest e da un varco posto verso lo spazio di risulta esistente nella zona di confine, occupata in epoca remota da canale di scolo delle acque. L'impianto planimetrico, caratterizzato da una forma trapezoidale allungata secondo la direzione nord-ovest.sud-est è integrato a nord da un piccolo volume destinato a locale termico. L'edificio si presenta esternamente con tamponamenti perimetrali

suddivisi in tre fasce di quella di base realizzata con blocchi in calcestruzzo, intonacati esternamente od internamente, quella centrale costituita da vetrate con profili metallici di piccola sezione e superfici trasparenti in vetro mono-strato e quella sommitale risolta con pannelli ondulati in fibra. Tettoia ad uso movimentazione e magazzino materiali: si tratta di una tettoia, collocata sul lato nord-est del complesso artigianale, estesa per una superficie di circa 760 mq. La struttura portante è realizzata con pilastri, tubolari a sezione quadrata che sorreggono una copertura costruita da travi primarie reticolari, travature secondarie a sezione semplice e un manto in lamiera ondulata. In alcuni tratti le travi di copertura sono sostenute da mensole infisse nel capannone centrale e nella cabina elettrica. Da segnalare che la tettoia è stata costruita su terreno ricompreso nelle particelle 522 e 523 della presente procedura, ma anche su porzioni delle particelle 156 e 520 facenti parti di altro bene di proprietà dell'esecutato non più oggetto di esecuzione, e della particella 157 di proprietà di ***. La situazione è stata giustificata dalla proprietà, solo verbalmente, adducendo un accordo avvenuto in epoca remota tra i confinanti, che prevede uno scambio di terreni a vantaggio reciproco. A tale proposito non è stato rintracciato nessun documento che possa certificare tale accordo. Tettoie con struttura precaria: si tratta di due tettoie realizzate con struttura precaria situate sulla porzione sud-est del piazzale. Entrambe risultano semplicemente appoggiate sul terreno, ma presentano una notevole estensione totale, pari a circa 600 mq. La prima posta in aderenza al fronte sud-est del capannone centrale, è sostenuta da blocchi di cemento prefabbricato, sui quali trovano appoggio travi metalliche e relativa copertura in pannelli di lamiera ondulata; l'insieme si presenta con un'immagine caotica e apparentemente instabile, tale da ipotizzare il necessario smontaggio. La seconda tettoia, collocata al centro

del piazzale, è sostenuta da massicci pilastri metallici, costituiti da un insieme di profilati HEA coronati da travi, anch'essi di risulta, che sostengono a loro volta una copertura formata da elementi metallici semicircolari di grandi dimensioni, alternati a pannelli di lamiera grecata. Vedere, comunque, in dettaglio la perizia.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE: foglio 47 particella 522/523 (catasto fabbricati) zona censuaria 1, categoria D/8, rendita euro 9.156,00.

CONFINI: gli immobili nel loro complesso confinano a nord-est con beni ** a sud-est con beni *** a sud-ovest con Via Aurelia e a ovest con beni **** salvo se altri o meglio di fatto.

PROVENIENZA:

i beni sono pervenuti all'esecutato in forza di atto di divisione ai rogiti Notaio Villari del 31.03.2011 ai n. 52921 di repertorio e 12896 di raccolta, registrato il 05.04.2011 a Pietrasanta ai n. 530 serie IT, trascritto il 07.04.2011 a Pisa ai n. 3793, 3794, 3795 di reg. part..

SITUAZIONE URBANISTICA: Pratiche Edilizie: Licenza Edilizia n. LE 441/1963 per lavori di progetto costruzione capannone industriale lavorazione marmi, rilasciata il 28.05.1963. Nulla Osta in Sanatoria n. 266/1966 per lavori di costruzione abusiva di un capannone ad uso laboratorio, adiacente ad altro laboratorio presentata il 21.05.1966 rilasciata il 03.06.1966. Licenza Edilizia n. LE 241/1967 per lavori di ampliamento laboratorio presentata il 21.03.1967 rilasciata il 12.05.1967. Situazione urbanistica: Regolamento urbanistico vigente in forza di delibera del Consiglio Comunale n. 31/2014. L'oggetto di perizia risulta classificato in modo seguente: "gli insediamenti produttivi (art. 36)". Con il nuovo Piano Operativo che è stato adottato con delibera del Consiglio Comunale n. 78 del 13.12.2021 il bene ricade in: "DPI - Parti del T.U. a prevalente carattere produttivo soggette ad

intervento diretto - art. 25.9 DT02b” inserite in “TU_rl - Ib - Aree di Trasformazione attraverso recupero di SE in loco”. Gli immobili ricadono nella Scheda Norma localizzata all’interno dell’UTOE 3 - Strettoia e Lago di Porta” TU_rl - Aree di Trasformazione attraverso recupero di SE in Loco. Giudizi di conformità: il giudizio di conformità relativo al complesso artigianale non può che fare riferimento alle poche pratiche edilizie rintracciate presso l’Archivio Comunale. Sono emerse solo le tre pratiche sopra elencate. Non sono apparse pratiche di Condonò e/o Sanatoria. Il comune ha precisato che in seguito ad un allagamento sono andate distrutte diverse pratiche, la stessa Licenza Edilizia n. 441/1963 è stata prodotta incompleta. Esiste una Planimetria Catastale presentata il 21 novembre 2007, completa di tutti gli edifici, che pur non certificando la Conformità Edilizio-Urbanistica, fa presupporre l’esistenza di un qualche titolo abilitativo riferito all’intero complesso edilizio. Preme evidenziare, però, l’assenza di Titoli riferiti al capannone a pianta trapezoidale e alla tettoia posta sul fronte nord-est. L’ultima licenza edilizia (241/1967) è riferita solo al capannone centrale comprensivo dei due volumi laterali e alla palazzina. Gli elaborati grafici riportano una consistenza plani-volumetrica che non comprende il capannone ad uso lavorazione, la cabina elettrica e le tettoie. Il progetto identifica un corpo destinato a “laboratorio mattonelle”, un corpo destinato a spogliatoio e zona servizi, e una palazzina sviluppata su due piani collegati da un vano scala chiuso da murature perimetrali; il tutto completato da un piccolo magazzino posto sul lato di Via Aurelia. Il rilievo effettuato a fine 2022 ha messo in evidenza una consistenza immobiliare del tutto simile a quella assentita ma con una serie di modifiche che hanno inciso sulla consistenza plani-volumetrica del complesso in particolar modo su: - diversa suddivisione interna della palazzina; - mancata realizzazione del vano

scala in muratura, sostituito da una scala esterna con struttura metallica; - mancata realizzazione dello spogliatoio e diversa configurazione dei servizi igienici; - ampliamento del piccolo magazzino posto sul alto della Via Aurelia. Tali difformità a parere del ctu sono sanabili in quanto l'edificio risulta addirittura avere una superficie inferiore a quella del progetto iniziale. Diverso ragionamento va fatto riguardo agli altri edifici presenti sul lotto di terreno, consistenti nel capannone ad uso lavorazione, a base trapezoidale, e la tettoia posta sul fronte nord-est del complesso, per i quali non è stato rintracciato nessun titolo abilitativo. Per la tettoia giova ricordare che gran parte della stessa grava su terreni di altre proprietà (vedere meglio in perizia). Conformità Edilizia: nessuna difformità. Conformità Catastale: la planimetria catastale non corrisponde a quello dello stato di fatto e dovrà essere aggiornata allo stato attuale post sanatoria. L'immobile risulta non conforme ma regolarizzabile. Conformità urbanistica: sono state rilevate le seguenti difformità: 1) presenta fabbricati/manufatti non conformi alle pratiche edilizie rilasciate. L'immobile risulta non conforme ma regolarizzabile. 2) presenza di tettoie non assentite. L'immobile risulta non conforme e non regolarizzabile. Corrispondenza dati catastali/atto: nessuna difformità. Vedere, comunque, meglio in perizia.

STATO DI POSSESSO DEI BENI AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO: gli immobili sono occupati dall'esecutato.

PREZZO BASE: euro 529.000,00.

OFFERTA MINIMA AMMISSIBILE: euro 396.750,00

OFFERTA IN AUMENTO: euro 10.000,00

LOTTO TERZO

DIRITTI: piena proprietà.

UBICAZIONE: Forte dei Marmi (Lu), Via Giambattista Vico.

DESCRIZIONE DEL LOTTO:

A) terreno con destinazione a verde privato della superficie commerciale di mq 394.

Si tratta di terreni collocati sul lato mare, rispetto alla Via Vico e più in particolare sul lato di Viareggio. Rappresentano le porzioni residuali derivanti dagli espropri per la realizzazione della rotatoria. Presentano una sistemazione superficiale a prato, arricchita da un filare di alberi posto lungo Via XX settembre. Confinano sul lato di Viareggio con il giardino di una villetta.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE: Foglio 8 particella 1872 (catasto terreni) qualità/classe Seminativo 2, superficie 162 mq, reddito agrario euro 0,63, reddito dominicale euro 0,96. Coerenze a nord-ovest con la Via XX settembre, sud-ovest con Via Palmiro Togliatti e su tutti gli altri lati con beni ***, salvo se altro o meglio di fatto. Foglio 8 particella 1874 (catasto terreni) qualità/classe Seminativo 2, superficie 232 mq, reddito agrario 0,90, reddito dominicale euro 1,38. Coerenze a nord-ovest con beni ** a sud-ovest con Via Palmiro Togliatti a sud-est con beni ***, salvo se altri o meglio di fatto.

B) terreno con destinazione a verde privato della superficie commerciale di mq 5.058,00. Si tratta di terreno collocato lato mare, rispetto al Via Vico e più in particolare sul lato di Massa rispetto a Via XX Settembre. Si presenta con una notevole estensione, nonostante l'esproprio di alcune aree per la realizzazione della rotatoria. La superficie è a prato, arricchita da alcune masse arboree poste in prossimità dei confini nord-ovest e sud-ovest. L'accesso avviene tramite Via Palmiro Togliatti che serve alcune ville disposte lato mare. A nord-ovest confina con un fosso di raccolta delle acque.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE: Foglio 8 particella 1869 (catasto terreni) qualità/classe Seminativo 2, superficie 5058 mq, reddito agrario euro 19,59, reddito

dominicale euro 30,04.

PROVENIENZA:

i beni sono pervenuti all'esecutato in forza di atto di compravendita ai rogiti Notaio Rivani Farolfi di Paullo (Mi) del 31.08.1999 ai n. 149898 di repertorio e 11900 di raccolta, registrato il 14.09.1999 a Milano ai n. 024896 serie IV, trascritto il 07.09.1999 a Pisa ai n. 9522 di reg. part..

SITUAZIONE URBANISTICA: Regolamento urbanistico Vigente in forza di delibera Consiglio Comunale n. 55 del 12.08.2013 e successive varianti. Gli immobili ricadono per il Regolamento urbanistico vigente in : Zona di Tutela Ambientale ed in particolare in Zona I2 – Zone Verdi di Valenza Ecologica. Nel nuovo Piano Operativo adottato con delibera n. 14 del 22.04.2022 gli immobili oggetto di perizia ricadono: Verde Urbano – Verde Privato Incolto. Giudizi di conformità: conformità catastale, conformità edilizia, conformità urbanistica, corrispondenza dati catastali/atto: nessuna difformità.

STATO DI POSSESSO DEI BENI AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO: gli immobili sono occupati dall'esecutato.

PREZZO BASE: euro 218.000,00.

OFFERTA MINIMA AMMISSIBILE: euro 163.500,00

OFFERTA IN AUMENTO: euro 5.000,00

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.

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 settimo, saranno effettuate dal professionista delegato il quale all'uopo:

FISSA

la vendita il giorno 14 luglio 2026 alle ore 15,00 presso la sede dell'Istituto Vendite Giudiziarie, in Lucca, Viale S. 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 antecedente la vendita.

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 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., depositando la procura.

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 Notaio Luca Nannini, in Lucca, Viale S. Concordio n. 118, entro e non oltre le ore 12.00 del giorno antecedente la vendita. Le offerte potranno essere, comunque, consegnate nei giorni di martedì, mercoledì e giovedì dalle ore 10,00 alle ore 12,00.

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

- l'indicazione del prezzo, che a pena di inefficacia non potrà essere inferiore al prezzo base indicato nel presente avviso, ridotto in misura non superiore ad 1/4 (un quarto);
- l'indicazione del tempo e modo di pagamento ed ogni elemento utile alla valutazione dell'offerta;
- le generalità complete dell'offerente: cognome, nome, luogo e data di nascita, domicilio, codice fiscale/partita IVA, recapito telefonico, (N.B.: non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta), copia di valido documento d'identità, dichiarazione di stato civile e, in caso di comunione legale dei beni, anche le generalità del coniuge o dell'unito civile;
- qualora l'offerente sia:
 - i) persona fisica non avente capacità o piena capacità di agire (es.: minore, interdetto, inabilitato, persona sottoposta ad amministrazione di sostegno, etc.) l'offerta dovrà essere sottoscritta da chi ne esercita la rappresentanza legale (es.: genitori, tutore, amministratore di sostegno, etc.), e dovrà essere allegata una copia autentica cartacea del provvedimento giudiziale di autorizzazione all'acquisto;
 - ii) persona giuridica, oltre all'indicazione delle generalità del legale rappresentante, corredata da copia del documento d'identità di questi, dovrà indicare i dati della società rappresentata, fornire prova della propria legittimazione ad agire in nome e per conto della società medesima (delibera del consiglio di amministrazione e/o dell'assemblea dei soci) allegando all'offerta una certificazione camerale aggiornata, non antecedente di giorni 10 la data di sottoscrizione dell'offerta;
- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari che non potrà essere

superiore al termine massimo di giorni 120 giorni dalla data di aggiudicazione;

- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima e del presente avviso di vendita, documenti visionabili anche sui siti internet: www.astalegale.net , www.portaleaste.com, www.asteimmobili.it , www.astagiudiziaria.com, www.ivglucca.com, www.astegiudiziarie.it, nonché sul Portale delle Vendite Pubbliche (<https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>) istituito con D.L. n. 83/2015.

L'offerta dovrà contenere un **deposito per cauzione** pari almeno al **10% della somma offerta**, deposito da effettuarsi mediante assegno circolare intestato alla BPER Banca s.p.a., con l'avvertimento che detta cauzione sarà trattenuta e acquisita alla procedura in caso di mancato versamento del saldo prezzo nei termini e con le modalità previste

Le offerte non saranno efficaci se:

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

B) Le offerte di acquisto mediante modalità telematica dovranno essere presentate, entro e non oltre le ore 12.00 del giorno antecedente la 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 <https://astepubbliche.notariato.it> di titolarità di Notartel S.p.a., secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia. L'offerta per la vendita telematica deve contenere:

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

Il file criptato in formato zip.p7m, contenente l'offerta integrale e gli allegati all'offerta, ricevuto al termine del processo di compilazione dell'offerta, dovrà essere inviato all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it utilizzando la "casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica" appositamente rilasciata da un gestore PEC o, in alternativa, mediante casella di posta certificata priva dei predetti requisiti ove l'offerta sia

firmata digitalmente utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati prima di essere criptata.

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

All'offerta dovranno essere allegati:

- a) copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- b) nel caso di soggetto straniero, non comunitario, oltre ai documenti suddetti, copia della carta di soggiorno o 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, non antecedente di giorni 10 dalla data di sottoscrizione dell'offerta, 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 delegato;
- g) se il soggetto offerente è minorenni, occorre allegare copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del giudice tutelare;
- h) se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di

nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;

i) copia - anche per immagine - della dichiarazione del coniuge autenticata da pubblico ufficiale di voler escludere il bene dalla comunione legale, in caso di acquisto del bene da parte dell'altro coniuge a titolo personale;

l) le dichiarazioni relative allo stato civile, di aver preso visione della perizia di stima etc., effettuate in separato modulo;

m) la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;

Ai fini della presentazione dell'offerta telematica si precisa quanto appresso.

Quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato, e non risulti attribuito il codice fiscale, si deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'International Organization for Standardization.

Le dichiarazioni ed i dati richiesti non previsti dal modulo ministeriale dovranno essere oggetto di separata dichiarazione da allegare telematicamente all'offerta.

La normativa di riferimento (d.m. 32/2015) individua le figure dell'offerente e del **presentatore dell'offerta**.

L'“offerente” è il soggetto cui l'offerta è direttamente riferibile e che beneficerà degli effetti dell'eventuale aggiudicazione.

Il “**presentatore dell'offerta**” è il titolare della casella di posta elettronica

certificata attraverso la quale l'offerta viene materialmente inviata all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia. La figura dell'offerente e quella del presentatore dell'offerta possono venire a coincidere tra di loro, ma possono anche rimanere distinte.

In particolare, al momento della presentazione dell'offerta, possono verificarsi tre ipotesi:

a) **l'offerente e il presentatore coincidono**: in tal caso, per la presentazione dell'offerta con modalità telematiche, l'offerente deve necessariamente trovarsi in una delle seguenti condizioni:

- disporre di una casella di posta elettronica certificata "tradizionale" e di un dispositivo di firma digitale;

- disporre di una "casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica" (si tratta di una particolare casella pec identificativa, rilasciata da un gestore autorizzato dal Ministero di Giustizia ai sensi dell'art. 12, comma 4, del D.M. n. 32/2015, il cui utilizzo è limitato alla sola partecipazione alla vendita telematica).

N.B. ad oggi il servizio non è ancora disponibile in quanto non vi sono gestori iscritti nel registro PEC per la vendita telematica;

b) l'offerente e il presentatore non coincidono, l'offerente è munito di firma digitale ma non possiede una casella di posta elettronica certificata:

in tal caso, per la presentazione dell'offerta con modalità telematiche, l'offerente, firmata l'offerta con la propria firma digitale, potrà utilizzare la PEC di qualunque altro soggetto – detto presentatore – per inviare l'offerta; gli effetti di una eventuale aggiudicazione si produrranno direttamente in favore dell'offerente firmatario dell'offerta, costituendo la PEC del presentatore soltanto il mezzo di invio dell'offerta; non occorre pertanto che l'offerente conferisca alcuna procura al

presentatore dell'offerta (N.B. Al fine di consentire la partecipazione alle operazioni di vendita, le credenziali personali per l'accesso al portale del gestore della vendita telematica vengono trasmesse da quest'ultimo almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita esclusivamente alla casella di posta elettronica certificata, ovvero alla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica, utilizzata per trasmettere l'offerta);

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

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

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

Il versamento della cauzione pari almeno al 10% del prezzo offerto, deve essere eseguito con bonifico bancario con accredito sul conto della procedura esecutiva intestato a "CANC E/I TRIB LU 43/21" (IBAN: IT 31 L 05387 13702 0000 48003511) presso Banca BPER S.p.A. filiale di Lucca, Piazza San Martino 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

Il Notaio delegato effettuerà l'esame delle offerte e la gara tra gli offerenti presso la sede dell'Istituto Vendite Giudiziarie, in Lucca, Viale S. Concordio n. 996/b, il giorno 14 luglio 2026 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 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 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 <https://astepubbliche.notariato.it> di titolarità di Notartel 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 10.000,00 per il lotto primo e di euro 5.000,00 per il lotto terzo.

I rilanci effettuati in via telematica dovranno essere riportati nel portale del gestore della vendita telematica e resi visibili a coloro che partecipano personalmente alle operazioni di vendita così come i rilanci effettuati da questi ultimi dovranno essere riportati nel portale del gestore della vendita telematica e resi visibili ai partecipanti in via telematica.

Il termine di un minuto per il rilancio decorrerà dal momento indicato dal professionista, previo accertamento della visibilità per tutti i partecipanti della precedente offerta.

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

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

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

Se l'offerta più alta o più vantaggiosa è inferiore al prezzo base:

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

La gara telematica sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo di un minuto senza che vi siano state offerte migliorative rispetto all'ultima offerta valida.

L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario del bene.

ADEMPIMENTI

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

Il detto termine non è soggetto alla sospensione feriale.

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

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

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

Ai sensi dell'art. 41, 4° comma, del D.Lgs. n. 385/1993, qualora sia stato azionato nella procedura esecutiva un credito derivante da finanziamento fondiario e ove ne

sussistano i presupposti, l'aggiudicatario, previa autorizzazione del Professionista delegato, dovrà provvedere a versare il saldo prezzo direttamente in favore della banca che ha erogato tale finanziamento.

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

INFORMAZIONI ULTERIORI

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

Ulteriori informazioni potranno essere richieste attraverso l'indirizzo di posta elettronica aste@notaionannini.it o con accesso ai 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, li 7 aprile 2026

Il delegato

notaio Luca Nannini