

**TRIBUNALE DI LUCCA**

**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**AVVISO DI VENDITA MEDIANTE PROCEDURA COMPETITIVA SINCRONA MISTA**

**SESTO INCANTO**

Il Dott. MASSIMO CAPANNI professionista delegato ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. dal Giudice delle Esecuzioni Dott. Carmine Capozzi con ordinanza del 29 ottobre 2021 nella esecuzione immobiliare N. **321/2019**.

**AVVISA**

che il giorno **31/07/2026 alle ore 09,00** presso gli Uffici dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Lucca (I.V.G) – So.Fi.R. S.r.l. in Lucca, Viale San Concordio, 996/B, si darà luogo allo svolgimento della vendita ed alla eventuale e consequenziale gara di vendita senza incanto degli immobili sotto descritti, alle condizioni e modalità di seguito indicate.

**LOTTO PRIMO UNICO**

**Descrizione del bene**

Appartamento sito a BORGHO A MOZZANO VIA DEL POZZO n. 8, frazione ANCHIANO, della superficie commerciale di 74,50 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà. L'abitazione facente parte di fabbricato di maggior mole alla quale si accede da resede e scale a comune, si articola su tre livelli. È composta: da due locali ad uso cantina al piano terra ove è stato ricavato un servizio igienico, collocata una cucina, e realizzato un vano chiuso, il tutto interamente abusivo e da demolire, dal piano primo cui si accede da scala e terrazza comune ad altre a unità, che si compone di sala, cucina dalla quale si accede ad una terrazza non ultimata e da demolire in quanto interamente abusiva, scala a vista in legno per raggiungere il piano primo composto da una camera matrimoniale, uno studio adibito a camera e bagno.

**Confini**

Beni di XXXXX, beni di XXXXX, via del Pozzo, salvo se altri

**Referenze catastali**

Foglio 50 particella 181 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 5, consistenza 5,5 vani, rendita 274,68 Euro, indirizzo catastale: VIA DEL POZZO - ANCHIANO N.8, piano: T-1-2-1, intestato a XXXXX.

**Provenienza**

*Attuale proprietario:*

Pervenuto alla Signora XXXXX, attuale proprietaria, a mezzo di compravendita ai rogiti del Notaio XXXXX in data 02/07/1998 rep. n. 3537 trascritto a Lucca in data 14/07/1998 ai n. 9558/6942, acquisto fatto dalla Signora XXXXX e dalla Signora XXXXX.

*Precedenti proprietari:*

Nessuna informazione aggiuntiva.

**Situazione Edilizia e urbanistica**

**PRATICHE EDILIZIE e SITUAZIONE URBANISTICA:**

Il fabbricato in esame è stato edificato nella sua originaria consistenza antecedentemente al 01/09/1967, successivamente non sono stati richiesti atti amministrativi al Comune di Borgo a Mozzano.

Dopo l'acquisto l'attuale proprietaria ha realizzato alcuni lavori senza alcun atto autorizzativo e precisamente: Risultano essere state aperte porte interne ai piani primo e secondo per mettere in comunicazione con la abitazione adiacente, intervenendo sui muri portanti, realizzazione di terrazza al piano primo cui si accede dalla cucina con relativa trasformazione di finestra in porta.

Al piano terreno è stata demolita una parete interna andando ad allargare un vano e mettendolo in comunicazione con vano della abitazione adiacente, realizzato inoltre un vano esterno interamente abusivo a chiusura di terrazza anch'esso senza atti autorizzativi.

Inoltre al piano terreno è stata rilevata una cucina montata e la realizzazione di un wc.

#### **GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

A livello impiantistico (termico) si rileva che l'impianto di riscaldamento attuale, funzionante con caldaia a pellet, risulta essere in comune alla unità adiacente, la caldaia risulta essere collocata nella proprietà in esame e posta al piano terreno.

#### **CONFORMITÀ EDILIZIA:**

##### **CRITICITÀ: ALTA**

Sono state rilevate le seguenti difformità:

- Piano Terra: Demolizione di una parete interna per mettere in comunicazione con altra unità immobiliare adiacente, realizzazione di vano esterno, collocazione di una cucina.
- Piano Primo: Apertura di una porta interna per mettere in comunicazione l'abitazione in esame con altra unità adiacente, realizzazione di terrazza.
- Piano Secondo: Apertura di porta interna nella camera matrimoniale per mettere in comunicazione con unità adiacente.

L'immobile risulta **non conforme ma regolarizzabile**.

#### **CONFORMITÀ CATASTALE:**

##### **CRITICITÀ: MEDIA**

Sono state rilevate le seguenti difformità:

Non conforme allo stato di fatto per le difformità edilizie sopracitate.

Le difformità sono regolarizzabili poiché una volta ripristinati i lavori, la planimetria catastale diventa conforme.

L'immobile risulta **non conforme ma regolarizzabile**.

#### **CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ**

#### **CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ**

**Per maggiori informazioni e dettagli si rinvia alla perizia del CTU.**

#### **PREZZO BASE**

€. **15.187,50** (euro quindicimilacentoottantasette/50). In caso di gara tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c. le offerte in aumento non potranno essere inferiori ad € **1.000,00** (mille/00) sull'offerta più alta.

**Offerta minima: € 11.390,63** (euro undicimilatrecentonovanta/63)

#### **MODALITA' 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 12.00 del giorno 30/07/2026.**

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

- A) **Le offerte di acquisto cartacee,** sulle quali dovrà essere applicata marca da bollo di Euro 16,00 dovranno essere presentate, in busta chiusa, presso lo studio del delegato alla vendita Dott. Massimo

Capanni, in Via della Repubblica n. 339, Fornaci di Barga, Barga (LU), **entro e non oltre le 12.00 del giorno 30/07/2026.**

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 di oltre un quarto al prezzo base indicato per il lotto**, del tempo e del modo del 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 iva, recapito telefonico, copia di valido documento d'identità, stato civile e, in caso di comunione dei beni anche la generalità del coniuge). Qualora l'offerente sia un minore, e/o un interdetto, e /o inabilitato, l'offerta dovrà essere sottoscritta da chi ne esercita la potestà, la tutela o la curatela, e dovrà essere allegata una copia autentica del provvedimento giudiziale di autorizzazione all'acquisto.

Qualora offerente fosse una persona giuridica, oltre all'indicazione delle generalità del legale rappresentante, corredata da una copia del documento d'identità di questi, dovrà indicare i dati della società rappresentata nonché fornire prova della propria legittimazione ad agire in nome e per conto della società medesima, allegando all'offerta una certificazione camerale autentica aggiornata. L'istanza, contenente l'offerta, deve essere sottoscritta da tutti i soggetti a favore dei quali l'immobile deve essere intestato, con la precisazione della misura delle quote dei diritti che ciascuno intende acquistare.

L'offerta dovrà contenere un deposito per cauzione pari al 10% della somma offerta, deposito da effettuarsi mediante assegno circolare non trasferibile intestato a BPER BANCA 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.

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

**B) Le offerte di acquisto mediante modalità telematica** dovranno essere redatte mediante Modulo web ministeriale "Offerta Telematica" accessibile tramite apposita funzione "invia offerta" presente all'interno dell'annuncio pubblicato sul portale [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it). Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari, il portale consentirà la generazione dell'offerta telematica che dovrà essere inviata ad un apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia mediante apposita casella di "posta elettronica per la vendita telematica" oppure, in mancanza di tale apposito indirizzo, dovrà essere sottoscritta con firma digitale ed inviata tramite un normale indirizzo di posta elettronica certificata. **Il tutto entro e non oltre le ore 12,00 del giorno 30/07/2026.**

Nelle pagine web iniziale Modulo web ministeriale "Offerta Telematica" è disponibile il "Manuale utente" messo a disposizione dal Ministero della Giustizia contenente le indicazioni per la compilazione l'invio dell'offerta telematica.

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 vendite;
- Il prezzo offerto, che a pena di inefficacia **non potrà essere inferiore di oltre un quarto al prezzo base indicato per il lotto;**
- 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 certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni;
- L'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni;
- Ogni altro documento o elemento utile per la partecipazione all'asta.

Quando l'offerta è formulata da più persone, alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La procura deve essere redatta nella forma di atto pubblico o della scrittura privata autenticata da notaio e può essere allegata anche in copia per immagine.

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 al 10% del prezzo offerto, va eseguito con bonifico bancario con accredito del conto corrente della procedura esecutiva immobiliare RGE 321/2019 (IBAN: IT51G0538713702000048003179) con causale "cauzione per offerta di acquisto lotto primo", con data di valuta non successiva al giorno precedente l'asta.

La ricevuta, completa del numero di identificazione del versamento stesso, va allegata alla busta telematica contenente l'offerta.

Si evidenzia 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.

Si rammenta che, unitamente alla cauzione, va versato l'importo di Euro 16,00 per la marca da bollo virtuale, il tutto con modalità indicate nel portale telematico. A coloro che, all'esito della gara, non risulteranno aggiudicatari, i bonifici saranno restituiti al netto degli oneri bancari.

## **MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELLA GARA**

Le offerte irrevocabili pervenute sia in modo telematico sia in modo cartaceo saranno esaminate e valutate dal professionista delegato Dott. Massimo Capanni, presso gli Uffici dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Lucca (I.V.G.) – So.Fi.R. S.r.l. in Lucca, Viale San Concordio, 996/b, alla presenza degli offerenti, nel seguente giorno ed orario: **31 luglio 2026 alle ore 09,00.**

Coloro che hanno effettuato l'offerta cartacea parteciperanno comparando innanzi al professionista 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 professionista delegato ed inserite dallo stesso 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 [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it).

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 di 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 innanzi al delegato.

In caso di pluralità di offerte valide, al termine del loro esame avrà inizio la gara, che si svolgerà con modalità sincrona mista, partendo dall'offerta più alta con rilanci non inferiori all'importo indicato.

I rilanci effettuati dai partecipanti presenti innanzi al delegato saranno riportati nel portale a cura del professionista, e resi visibili a coloro che parteciperanno alle operazioni con modalità telematiche.

I rilanci effettuati dai partecipanti connessi al portale saranno resi visibili tramite il portale ai partecipanti presenti innanzi al delegato.

La gara telematica sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo (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.

In riferimento al disposto di cui all'art. 574 c.p.c., il professionista delegato, se farà luogo alla vendita, disporrà il modo del versamento del prezzo e degli oneri tributari connessi da eseguirsi nel termine di giorni 120 (centoventi) dall'aggiudicazione.

Prima dell'emissione del decreto di trasferimento, l'aggiudicatario dovrà provvedere al versamento, tramite bonifico bancario sul conto corrente della procedura, delle somme necessarie per la registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento, nonché per i diritti di cancelleria e bolli dovuti per la copia autentica del decreto ad uso trascrizione.

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 delle Esecuzioni ai sensi dell'art. 586 c.p.c., avverrà a spese della procedura.

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

**La vendita sarà compiuta nello stato di fatto e di diritto in cui si trova il bene**, anche in relazione alla Legge n. 47/1985 e sue successive modificazioni e integrazioni nonché al D.P.R. 380/01, a corpo e non a misura, con tutte le eventuali pertinenze, accessori, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, apparenti e non. La vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. L'aggiudicatario definitivo potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli articoli 40, comma sesto, della legge 47/85 e 46 comma quinto del D.P.R. 380/2001. Conseguentemente l'eventuale esistenza di vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere (ivi compresi quelli urbanistici, ovvero quelli condominiali per l'anno corrente e per quello precedente la vendita), per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti o non presenti nella perizia di stima, non potranno dare luogo a nessun risarcimento, indennità e/o riduzione del prezzo, essendosi tenuto conto di tale alea nella determinazione del valore dei beni.

Ulteriori informazioni potranno essere assunte gratuitamente dai siti [www.ivglucca.com](http://www.ivglucca.com), [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), nonché sul sito del Tribunale di Lucca, compresa l'intera ordinanza di vendita e la perizia di stima dell'immobile, indicando il Tribunale procedente (Lucca) ed il numero della procedura esecutiva, o richieste via e-mail all'indirizzo: [studiocapanni@studiocapanni.it](mailto:studiocapanni@studiocapanni.it).

**Custode: Dott. Massimo Capanni – tel 0583/706018**

Da contattare per effettuare la visita dell'immobile pignorato.

Barga, 01/06/2026

Il professionista delegato

Dott. Massimo Capanni