

TRIBUNALE DI LUCCA
- Ufficio Esecuzioni Immobiliari -
AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO IN MODALITA' SINCRONA MISTA

L'Avv. **Gianna Baratta**, in esecuzione di delega del 5 maggio 2026 del Giudice dell'Esecuzione, Dott.ssa Cecilia CIOLFI, nella procedura esecutiva **n. 166/2025 R.G.**,

AVVISA

che il Giudice dell'Esecuzione ha disposto **la vendita senza incanto in modalità sincrona mista** della seguente consistenza immobiliare, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in relazione alla situazione edilizia ed urbanistica, meglio descritta nella consulenza estimativa in atti della procedura alla quale si rinvia per ogni ulteriore riferimento cognitivo.

Eventuali ulteriori informazioni si potranno ottenere consultando il **CUSTODE: Istituto Vendite Giudiziarie S.r.l.**, con sede in Lucca, Viale San Concordio n. 996/B, partita IVA: 00481830461 (tel.: 0583 - 418555) indirizzo mail: custodieivg@gmail.com, da contattare per effettuare la **visita dell'immobile**. 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

DESCRIZIONE DEL BENE:

Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 su appartamento ubicato ad Altopascio (Lu), alla via Pietro Mascagni, 17, piano S1-T. Trattasi di appartamento per civile abitazione posto al piano terra di un fabbricato condominiale elevato a tre piani fuori terra compreso il terrestre, oltre piano seminterrato, corredato da cantina, posto auto coperto e posto auto scoperto, il tutto sito nel Comune di Altopascio (LU), Via Pietro Mascagni, 17.

L'appartamento, al quale si accede a mezzo vialetto d'accesso e vano scale comune (sub.1), direttamente dalla Via Pietro Mascagni, si compone, da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due camere e bagno; è corredato da un locale ad uso cantina posto al piano seminterrato al quale si accede mediante vano scale e disimpegno comune (sub.1 e sub. 14), oltre resede esclusiva posta sul lato sud-ovest del fabbricato.

L'appartamento è corredato altresì, al piano seminterrato da un posto auto coperto (sub. 20) e da un posto auto scoperto (sub. 21), nonché dalla comunanza sui beni comuni non censibili identificati dai subalterni 1 e 14, e da tutte le parti condominiali del fabbricato a norma dell'art. 1117 del C.C., e comunque da tutte quelle parti che per uso e per legge risultino comuni.

Si accede di fatto ai due posti auto dalla Via G. Rossini a mezzo rampa e viabilità comune (sub.14); nonché al posto auto coperto (sub.20) dall'interno dell'edificio a mezzo vano scale e disimpegno comune (sub.1 e sub. 14).

RIFERIMENTI CATASTALI:

Il bene risulta identificato al catasto Fabbricati del Comune di Altopascio al Foglio 26, Part. 1071, Sub. 2, Categoria A3, l'appartamento; al Foglio 26, Part. 1071, Sub. 20, Categoria C6 e Foglio 26, Part. 1071, Sub. 21, Categoria C6, i posti auto.

CONFINI:

L'appartamento (sub.2), confina complessivamente con beni identificati al catasto fabbricati del Comune di Altopascio nel foglio 26 particella 1071 sub. 3, sub.1, aria su sub. 14 e con la particella 1158, salvo se altri.

La cantina al piano seminterrato (sub.2), confina complessivamente con terrapieno su due lati, beni identificati dal sub. 3 e disimpegno comune (sub.14), salvo se altri.

Il posto auto coperto (sub.20), confina complessivamente con terrapieno su un lato, beni identificati dal sub. 19 e disimpegno e viabilità comune (sub.14), salvo se altri.

Il posto auto scoperto (sub.21), confina complessivamente con beni identificati dal sub.2, beni identificati dal sub. 22, viabilità comune (sub.14) e con il mappale 1158, salvo se altri.

DESTINAZIONE URBANISTICA:

Nel Regolamento Urbanistico vigente, nel Comune di Altopascio, in forza di delibera C.C. n. 5 del 29/03/2011, divenuta efficace con pubblicazione sul BURT n. 18 del 04/05/2011 e successive varianti, alla data odierna gli immobili ricadono in zona "B: Insediamenti esistenti a prevalente carattere residenziale muniti delle opere di urbanizzazione primaria" - art. 34.2. .."
34.2 - Zone B: Insediamenti esistenti a prevalente carattere residenziale muniti delle opere di urbanizzazione primaria
1. Corrispondono agli insediamenti e alle aree a prevalente destinazione residenziale forniti delle opere di urbanizzazione primaria.
2. Le destinazioni d'uso ammesse sono: residenziale, direzionale, commerciale di vicinato, pubblici esercizi, artigianale di servizio, turistico-ricettive ad esclusione delle attività ricettive a carattere prevalente non edilizio, di servizio pubbliche e private, commerciale all'ingrosso e depositi con SUL < a mq. 120, così come specificate all' art. 16.
3. Per le attività industriali-artigianali esistenti, non definibili come artigianali di servizio alla persona, permanendo la stessa destinazione d'uso, non sono consentiti interventi di Ristrutturazione edilizia ricostruttiva con demolizione e contestuale ricostruzione comunque configurata, Sostituzione Edilizia e Ristrutturazione Urbanistica di cui all'art. 18.
4. Per i comparti "saturo", identificati all'interno delle tabelle parametriche, quand'anche esistano lotti liberi superiori a mq. 500 non sono possibili interventi di nuova edificazione.
5. I comparti non "saturo", identificati all'interno delle tabelle parametriche, contengono una potenzialità edificatoria la cui dimensione è definita attraverso gli indici contenuti nelle tabelle stesse definite per ogni UTOE; la superficie minima del lotto non può essere inferiore a mq. 500 e sempre che lo stesso non sia già stato utilizzato a fini edificatori, da verificarsi con il precedente strumento urbanistico e/o con gli atti autorizzatori dei fabbricati limitrofi.
6. Sul patrimonio edilizio esistente non di pregio

storico, architettonico e/o ambientale sono consentiti con intervento diretto tutte le tipologie ad esclusione della Ristrutturazione Urbanistica, attuabile con Piano di Recupero. 7. Dove non sia consentito alcun tipo di ampliamento, da tabella o da verifica del lotto, è permessa l'Addizione Volumetrica "una tantum", per ciascuna unità immobiliare, nel rispetto delle distanze e salvo allineamenti preesistenti sul fronte strada e compreso l'adeguamento in altezza non superiore a quella del fabbricato adiacente (nel raggio di 20 mt dal perimetro del fabbricato) più alto, pari al 30% della S.U.L. esistente, calcolata secondo quanto previsto nel Regolamento Edilizio, incrementabile fino al 40% in funzione dell'uso di tecnologie tipiche della bioarchitettura ovvero dell'uso di energie rinnovabili, come da regolamento vigente. In tal caso non è necessario il rispetto del rapporto di copertura, come nel caso di realizzazione di pertinenze. 8. In alternativa a quanto indicato al punto 7, per gli edifici esistenti a destinazione d'uso residenziale ad un solo piano fuori terra inseriti in aree dove prevalgono tipologie edilizie a due o più piani, compreso i comparti identificati con la lettera S (saturi), è consentito il rialzamento di un piano sul filo delle murature esistenti. L'intervento deve essere realizzato con materiali, scelte tipologiche, finiture e colori tali da migliorare l'inserimento degli edifici nel più vasto contesto urbano nel quale sono inseriti e può essere consentito solo su edifici principali contenenti locali di abitazione e non su locali accessori anche se a destinazione d'uso residenziale. Il rialzamento deve essere realizzato nel rispetto dei distacchi fra fabbricati e dai confini di proprietà ed in deroga dal distacco dalle strade. 9. Nei casi di cui ai commi 7 e 8 gli spazi di parcheggio realizzati con materiale artificiale drenante sono equiparati alle aree a verde dove richieste. 10. E' sempre consentito il frazionamento, salvo per gli edifici di cui al comma 3.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE:

Fondazioni: non è stato possibile verificarle in fase di sopralluogo del consulente. Esposizione: Sud-Ovest, Est.

Altezza interna utile: 2,70 m.

Strutture verticali: Muratura ordinaria in buono stato di manutenzione. Solai: Laterizio in buono stato di manutenzione.

Copertura: A padiglione in laterizio. Manto di copertura: Manto in cotto.

Pareti esterne ed interne: In laterizio, intonacate e tinteggiate. Pavimentazione interna: in ceramica.

Infissi esterni ed interni: Infissi esterni in persiane in legno (in pessimo stato di manutenzione), finestre e porte finestre in legno, portoncino d'ingresso blindato.

Scale Condominiali: In muratura, con rivestimento in pietra.

Impianto elettrico sottotraccia a 220V, idrotermosanitario con caldaia a metano e radiatori in alluminio. Terreno esclusivo: Giardino, marciapiedi in cotto e porzione al piano seminterrato in autobloccante.

Posto auto coperto: pavimentazione in ceramica; Posto auto scoperto: pavimentazione in autobloccante; Cantina: pavimentazione in ceramica.

Dotazioni condominiali: Vialetti delimitati da recinzioni in muratura, vano scale con pavimentazione in ceramica e scala rivestita in pietra.

Gli immobili sono posti nella immediata periferia del centro di Altopascio, in una zona a prevalente destinazione residenziale e pertanto a poca distanza da tutti i servizi primari (scuole, attività commerciali e altro). Nelle immediate vicinanze dell'immobile è presente un parcheggio pubblico con giardinetto e parco giochi.

STATO DI OCCUPAZIONE AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

L'immobile oggetto di vendita, alla data del sopralluogo del CTU, risultava libero.

REGOLARITA' EDILIZIA:

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

L'edificio di cui gli immobili eseguiti ne costituiscono porzione, è stato edificato in forza di Concessione Edilizia rilasciata dal Comune di Altopascio in data 4/11/2000, al nr. 109/2000 (a seguito domanda del 11/11/1999 pratica 328/99 prot. 22269) e successiva variante rilasciata il 11/12/2001 al nr. 153/2001 (a seguito domanda del 16/05/2001 pratica 176/01 prot. 10140), nonché Attestazione di Abitabilità presentata al Comune di Altopascio in data 17/12/2001 protocollo n. 25.455. Successivamente a tale data non sono state rintracciate ulteriori pratiche edilizie presso gli archivi delle pratiche edilizie del Comune di Altopascio. Dal rilievo effettuato dell'appartamento non si rilevano difformità rispetto a quanto autorizzato nel titolo edilizio. Le lievi differenze riscontrate, tra le quote autorizzate e le misure rilevate rientrano nelle tolleranze costruttive di cui all'art. 198 della L.R. 65/2014. Si precisa che nel rilascio della C.E. nr. 109/2000 del 04/11/2000, è riportata la seguente prescrizione: "le recinzioni e sistemazioni esterne dovranno essere oggetto di separata richiesta edilizia"; dalle ricerche effettuate presso l'archivio delle pratiche edilizie del Comune di Altopascio, non sono state rintracciate pratiche riguardanti le recinzioni e le sistemazioni esterne esistenti. Pertanto, la regolarizzazione di tali opere si ritiene debba interessare l'intero edificio e tutti i proprietari delle unità immobiliari che lo costituiscono. La regolarizzazione delle suddette opere dovrà avvenire mediante la presentazione di idoneo titolo edilizio, che sulla base delle informazioni acquisite, si ritiene essere una SCIA in sanatoria ai sensi dell'art. 209 bis della L.R. 65/2014. Tale titolo edilizio prevede il pagamento di una sanzione tra € 1.032,00 ed € 5.164,00, che sarà quantificata dal SUE del Comune di Altopascio in fase di istruttoria preliminare. In base alle normative edilizie vigenti all'epoca della realizzazione nonché alle normative vigenti oggi, non si esclude la necessità di eventuali opere di

adeguamento inerenti le altezze dei muretti e/o recinzioni. Al fine di quantificazione degli oneri complessivi della sanatoria, si ritiene congruo ipotizzare come sanzione, data la natura delle opere, la minima prevista pari ad € 1.032,00. Infine, nella tavola della C.E. in variante rilasciata il 11/12/2001 al nr. 153/2001, a titolo indicativo e non esaustivo, si evidenziano alcune difformità al titolo autorizzativo, di carattere condominiale, riscontrate mediante la comparazione tra lo stato dei luoghi e gli elaborati grafici, in particolare: 1) lo spostamento della porta interna al piano seminterrato tra il disimpegno comune (sub.14) e il vano scale comune (sub.1), nonché una diversa distribuzione delle alzate della scala condominiale di collegamento tra il piano seminterrato e il piano terra. 2) Copertura del vano scale comune (sub.1) al piano secondo, con l'installazione di una tettoia in struttura metallica con copertura in plastica trasparente. Per tali difformità, in alternativa ad una eventuale regolarizzazione a mezzo SCIA in Sanatoria, sopra già descritta, in particolare modo per la copertura del vano scale, dovrà essere valutata la rimessa in pristino dello stato autorizzato; comunque trattandosi di difformità su parti comuni, si ritiene necessario il coinvolgimento e l'accordo di tutti i proprietari delle unità immobiliari facenti parte del fabbricato, nonché un rilievo dettagliato di tutte le parti condominiali al fine effettuare una più ampia verifica dei beni comuni e dei parametri urbanistici dell'intero fabbricato.

Le spese di cui sopra (regolarizzazioni e/o ripristino), dovrebbero essere ripartite tra tutte le unità immobiliari che compongono il fabbricato, mediante la stesura delle relative tabelle millesimali (attualmente non presenti) o secondo altri accordi tra le parti (quota di competenza presunta, per il bene oggetto della presente perizia è di € 3.000,00).

I costi inerenti la regolarizzazione e/o la rimessa in pristino rimangono a carico esclusivo dell'aggiudicatario.

CERTIFICAZIONI ENERGETICHE E DICHIARAZIONI DI CONFORMITÀ

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Relativamente alle certificazioni degli impianti, le stesse risultano allegate all'Attestazione di Abitabilità presentata al Comune di Altopascio in data 17/12/2001 protocollo n. 25.455.

PER MAGGIORI INFORMAZIONI SI RINVIA ALLA PERIZIA DELL'ESPERTO GEOM. ALESSANDRO GRADI.

*** * ***

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:

(i) non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere oggetto di impugnativa per tali motivi; conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, compresi quelli occulti, la mancanza di qualità o le difformità del bene venduto, i pesi e gli oneri di qualsiasi tipo e genere (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;

(ii) 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.

*** * ***

PREZZO BASE DEL LOTTO UNICO:

- **€ 87.011,95** (ottantasettemilazeroundici/95 euro).

In caso di gara tra gli offerenti *ex art.* 573 c.p.c. le offerte in aumento non potranno essere inferiori ad € 2.000,00 (duemila/00 euro) sull'offerta più alta.

- **OFFERTA MINIMA AMMISSIBILE: € 65.258,96** (sessantacinquemiladuecentocinquatotto/96 euro).

*** * ***

Per effetto della delega, si precisa che tutte le attività di cui agli artt. 571 e ss. c.p.c. relative al lotto unico saranno effettuate dal professionista delegato, **Avv. Gianna Baratta**, il quale all'uopo:

FISSA

la vendita il giorno **7 ottobre 2026, alle ore 15.00**, presso gli uffici dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Lucca, siti in Lucca (LU), Viale San Concordio n. 996/B, con le modalità della vendita senza incanto con gara sincrona mista.

MODALITÀ DI VENDITA:

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

Le offerte di acquisto dovranno pervenire **entro le ore 12.00 del giorno 6 ottobre 2026**.

Ognuno, tranne il debitore, è ammesso a fare offerte per l'acquisto del bene pignorato, personalmente o a mezzo di avvocato, ai sensi dell'art. 579 c.p.c. (non sono ammesse offerte presentate da procuratori speciali che non siano avvocati), la procura deve essere notarile, di data antecedente la vendita, ed esibita al delegato in originale o in copia autentica, in formato cartaceo; in caso di aggiudicazione per persona da nominare l'avvocato dovrà dichiarare, entro e non oltre tre giorni dalla vendita, le generalità del soggetto a cui l'immobile dovrà essere definitivamente intestato, ai sensi dell'art. 583 c.p.c.

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE:

A) Le offerte di acquisto cartacee, sulle quali dovrà essere applicata marca da bollo da € 16,00, dovranno essere presentate, in busta chiusa, **presso lo studio del delegato, Avv. Gianna Baratta, in Viareggio (LU), Via Pisana n. 31, entro e non oltre le ore 12.00 del 6 ottobre 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 al prezzo base indicato nel presente avviso, ridotto in misura non superiore ad 1/4 (un quarto);
- l'indicazione del tempo e modo di pagamento ed ogni elemento utile alla valutazione dell'offerta;
- le generalità complete dell'offerente: cognome, nome, luogo e data di nascita, domicilio, codice fiscale/partita IVA, recapito telefonico, (N.B.: non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta), copia di valido documento d'identità, dichiarazione di stato civile e, in caso di comunione legale dei beni, anche le generalità del coniuge o dell'unito civile;
- qualora l'offerente sia:
 - i) persona fisica non avente capacità o piena capacità di agire (es.: minore, interdetto, inabilitato, persona sottoposta ad amministrazione di sostegno, etc.) l'offerta dovrà essere sottoscritta da chi ne esercita la rappresentanza legale (es.: genitori, tutore, amministratore di sostegno, etc.), e dovrà essere allegata una copia autentica cartacea del provvedimento giudiziale di autorizzazione all'acquisto;

ii) persona giuridica, oltre all'indicazione delle generalità del legale rappresentante, corredata da copia del documento d'identità di questi, dovrà indicare i dati della società rappresentata, fornire prova della propria legittimazione ad agire in nome e per conto della società medesima, allegando all'offerta una certificazione camerale autentica aggiornata, non antecedente di giorni 10 (dieci) la data di sottoscrizione dell'offerta; qualora la documentazione esibita non sia sufficiente a dimostrare i poteri di legittimazione dovranno essere esibiti, in formato cartaceo, delibera del consiglio di amministrazione e/o dell'assemblea dei soci;

- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;

- il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari che non potrà essere superiore al termine massimo di giorni 120 giorni dalla data di aggiudicazione;

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

L'offerta dovrà contenere un **deposito per cauzione** pari almeno al **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 decadenza dell'aggiudicatario per mancato versamento del saldo prezzo nei termini e con le modalità previste ovvero nel caso di omessa dichiarazione ex art. 585, comma IV, c.p.c. e 587 c.p.c.

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 6 ottobre 2026, previa compilazione del modulo web "Offerta Telematica" fornito dal Ministero della Giustizia, accessibile dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del gestore della vendita telematica www.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 espressa indicazione del codice fiscale o partita IVA;

- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;

- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;

- il numero o altro dato identificativo del lotto;

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

Il file criptato in formato zip.p7m, contenente l'offerta integrale e gli allegati all'offerta, ricevuto al termine del processo di compilazione dell'offerta, dovrà essere inviato all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it utilizzando la "casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica" appositamente rilasciata da un gestore PEC o, in alternativa, mediante casella di posta certificata priva dei predetti requisiti ove l'offerta sia firmata digitalmente utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati prima di essere criptata.

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

All'offerta dovranno essere allegati:

- a) copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- b) nel caso di soggetto straniero, non comunitario, oltre ai documenti suddetti, copia del permesso di soggiorno ovvero indicazione del Trattato internazionale tra lo Stato italiano e

quello di appartenenza che legittimi l'acquisto di beni nel territorio italiano, ovvero se sussista la cd. "*condizione di reciprocità*" tra lo Stato di appartenenza e lo Stato italiano;

c) se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);

d) se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;

e) nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale, cioè di avvocato, occorre allegare copia anche per immagine della procura speciale o della procura generale rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata;

f) se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia della visura camerale della società attestante i poteri del legale rappresentante della persona giuridica offerente, risalente a non più di tre mesi, ovvero copia della delibera assembleare che autorizzi un soggetto interno alla società alla partecipazione alla vendita in luogo del legale rappresentante e originale della procura speciale o copia autentica della procura generale rilasciate da questi attestanti i poteri del soggetto interno delegato;

g) se il soggetto offerente è minorenne, occorre allegare copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del giudice tutelare;

h) se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;

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

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

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

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

Quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato e non risulti attribuito il codice fiscale, si deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale

o un codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'International Organization for Standardization.

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

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

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

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

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

a) l'offerente e il presentatore coincidono: in tal caso, per la presentazione dell'offerta telematica, 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 è 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 a mezzo bonifico bancario con accredito sul conto della procedura esecutiva intestato a: **"EI 166/25 TRIB LUCCA"** recante il seguente codice IBAN: **IT35I 05387 13702 000004782254**, acceso presso **BPER Banca 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 va 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;**
- 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;
- 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 professionista delegato, Avv. Gianna Baratta, effettuerà l'esame delle offerte e la gara tra gli offerenti presso gli uffici dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Lucca, siti in Lucca (LU), Viale San Concordio n. 996/B, il giorno 7 ottobre 2026, alle ore 15.00 e seguenti.

Coloro che hanno formulato l'offerta cartacea parteciperanno comparando personalmente 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 dall'Avvocato delegato ed inserite nel portale, così rendendole visibili a coloro che partecipano alla vendita con modalità telematiche.

Coloro che hanno formulato l'offerta con modalità telematiche partecipano alle operazioni di vendita con modalità telematiche, collegandosi al portale del gestore della vendita telematica www.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 l'accesso.

L'offerente è tenuto a connettersi alla vendita, altrimenti, ricorrendone i presupposti, il bene gli sarà comunque aggiudicato. Le buste presentate con modalità telematica saranno aperte attraverso il portale e rese note agli offerenti presenti dinnanzi al delegato.

- In caso di offerta unica:

Qualora in uno qualsiasi degli esperimenti di vendita sia stata proposta un'unica offerta pari o superiore al prezzo base, essa è senz'altro accolta.

Nel corso del primo esperimento di vendita se l'unica offerta sia inferiore (nei limiti di un quarto) al prezzo base, si opera come segue:

- qualora specifiche circostanze consentano di ritenere che, in tal caso, ricorra una seria possibilità di aggiudicare l'immobile a prezzo superiore, il professionista delegato dispone, anche in presenza di istanze di assegnazione, che si proceda ad un ulteriore tentativo di vendita alle stesse condizioni (e, dunque, telematica, 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 **€ 2.000,00 (duemila/00 euro)**.

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 SUCCESSIVI:

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

Entro lo stesso termine l'aggiudicatario dovrà rendere, a pena di decadenza, la dichiarazione *ex art. 585 co. 4 c.p.c.*, anche attraverso la modulistica presente sul sito Internet del Tribunale.

Il detto termine non è soggetto alla sospensione feriale.

Gli oneri tributari dovranno essere corrisposti entro trenta giorni dalla richiesta dell'Avvocato 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, IV° co., 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 gratuitamente dai seguenti siti internet: www.astalegale.net, www.portaleaste.com, www.asteimmobili.it, www.astagiudiziaria.com, www.ivglucca.com, www.astegiudiziarie.it, www.immobiliare.it, www.idealista.it, www.casa.it, www.subito.it, www.bakeca.it, <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it> e **Newspaper Aste versione digitale**, compresa l'intera ordinanza di vendita e la perizia di stima dell'immobile, indicando il Tribunale procedente (Lucca) ed il numero della procedura esecutiva (n. 166/2025 R.G.E.), oppure nei trenta giorni che precedono la vendita presso lo studio del professionista, Avv. Gianna Baratta, in Viareggio (LU), Via Pisana n. 31, previo appuntamento da concordarsi telefonicamente (Telefono studio: +39 0584 - 564589 // Telefono mobile: +39 366 - 4600271).

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.

Viareggio – Lucca, 15 giugno 2026

Il Professionista Delegato
Avv. Gianna Baratta