

TRIBUNALE DI LUCCA  
AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO  
IN MODALITA' SINCRONA MISTA  
-Sezione Unica Civile -

Il **notaio Luca Nannini**, in esecuzione di delega del Giudice, Dott.ssa Giulia Simoni, in data 04.05.2026, nella causa civile di divisione rubricata al n. 3556/25 R.G.,

AVVISA

che il Giudice della causa civile 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 DI LUCCA - TEL. 0583 – 418555 – mail: [custodieivg@gmail.com](mailto: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>), o attraverso il sito [www.ivglucca.com](http://www.ivglucca.com), a mezzo dei quali è possibile contattare il custode giudiziario.

LOTTO PRIMO

DIRITTI: piena proprietà.

UBICAZIONE: Pietrasanta (Lu), Fraz. Vallecchia, Via Croce Verde n. 37-39.

DESCRIZIONE DEL BENE: terratetto per civile abitazione. L'unità si sviluppa su due piani fuori terra oltre ad un piano seminterrato ed è così composta: piano terra: ingresso, soggiorno, cucina abitabile, disimpegno, bagno; scala di collegamento al piano primo con accesso dal vano ingresso; scala di accesso al seminterrato con accesso dal disimpegno. Piano primo: disimpegno, due camere, bagno, accesso al sottotetto mediante botola. Piano seminterrato: camera, cucinotto, w.c.,

sottoscala, zona pranzo e lavanderia/locale caldaia. A corredo dell'immobile vi è una resede esclusiva disposta sui lati ovest e sud del terratetto. L'accesso all'unità immobiliare avviene direttamente dalla via pubblica, sia tramite ingresso al fabbricato al civico n. 39, sia tramite cancello pedonale posto al civico n. 37, attraversando la resede esclusiva. Superficie commerciale mq 140..

**CONFINI:** il complesso immobiliare confina a nord con il mappale 10, ad est a via Croce Verde, a sud con il mappale 1759 e a ovest con il mappale 9, salvo se altri o meglio di fatto.

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE:** il complesso è censito nel catasto fabbricati del Comune di Pietrasanta nel foglio 1 particella 11 sub 4, Categoria A4, Classe 4, Consistenza 4,5 vani, rendita euro 232,41 graffata a particella 493 sub 1; Foglio 1 particella 11, sub 5, Categoria A4, Classe 4, Consistenza 3,5 vani, rendita euro 180,76; Foglio 1 particella 11, sub 3, bene comune non censibile; Foglio 1 particella 1758, sub 1, Categoria F/1, consistenza 63 mq; Foglio 1 particella 1758 sub 2 bene comune non censibile.

**CORRISPONDENZA CATASTALE:** si ha la corrispondenza soggettiva in quanto l'unità immobiliare è correttamente intestata all'esecutato e alla comproprietaria non eseguita. Non si ha la conformità oggettiva in quanto la planimetria e la consistenza catastale del complesso immobiliare non corrispondono allo stato di fatto rilevato. Più precisamente: - nell'indicazione di alcune altezze interne; - nell'indicazione dell'effettiva destinazione di alcuni vani; - nella distribuzione interna del piano terra che del piano sottoterra; - nella rappresentazione grafica errata di alcune finestre, porte interne e scalini; - nella rappresentazione di piccola finestra del bagno al piano terra, oggi non più esistente, - nella rappresentazione di un piccolo manufatto, originariamente adibito a pollaio ed ubicato sul lato nord-ovest nella resede esclusiva che oggi risulta demolito. Tale manufatto risulta ancora rappresentato sia nella planimetria catastale relativa all'unità immobiliare censita al sub 4 sia nell'estratto di mappa. Si precisa, inoltre, che i mappali 1758 sub 1 e 2 risultano ancora indicati come beni di pertinenza comune anche al mappale 12 sub 1, che invece è di proprietà distinta e non oggetto della presente procedura; - risulta ancora

rappresentato e indicato il mappale 1759 come area urbana comune al complesso immobiliare esecutato, mentre allo stato attuale tale particella risulta essere pertinenza esclusiva del mappale 12 sub I (altra proprietà) e non presenta alcuna connessione fisica o funzionale con l'immobile oggetto di pignoramento.

**PROVENIENZA:** per atto di compravendita ai rogiti Notaio Maccheroni di Pietrasanta del 18.04.2003, repertorio 18128, raccolta 22189, trascritto a Pisa il 24.04.2003 al n. 6480 di reg. part..

**SITUAZIONE URBANISTICA:** il complesso immobiliare in oggetto ricade nel Comune di Pietrasanta ed è disciplinato dal vigente "Piano Operativo approvato con Delibera c.c. n. 22 del 26.06.2024". In base alla suddetta normativa il complesso immobiliare ha la seguente destinazione urbanistica: "Territorio Rurale – disciplina generale art. 23 Dt 02b – disciplina specifica DT 02°: E2 – Parti del territorio rurale caratterizzato in prevalenza dal morfotipi del mosaico collinare a oliveto e vigneto. Il Comune di Pietrasanta è dotato anche di Piano Strutturale approvato con Delibera C.C. n. 41 del 09.II.2023 ai sensi del quale il complesso è sottoposto ai seguenti vincoli e rischi: - vincolo idrogeologico; - classe di pericolosità geologica G3 Media-Elevata; - classe di pericolosità sismica S1 – bassa. Regolarità edilizia: il fabbricato parte del complesso immobiliare è stato edificato in data anteriore al 1942, come dimostrato dalla planimetria catastale risalente al 02.01.1940. Successivamente alla suddetta data, dalla consultazione degli archivi del Comune di Pietrasanta l'esperto ha rintracciato le seguenti pratiche edilizie: Nulla Osta n. 378 del 29.12.1972 per la "costruzione apertura delle dimensioni di cm 90 sulla Via Vallecchia – Vallecchia – Pietrasanta; Nulla Osta n. 163 del 06.07.1974 per la "installazione di ponteggio metallico per eseguire l'imbiancatura della facciata di un fabbricato posto in frazione di Vallecchi, Via Croce Verde". L'esperto precisa che sono stati svolti accertamenti per verificare la regolarità edilizia dell'unità immobiliare ad uso abitativo mediante l'esame degli atti autorizzativi e della documentazione rintracciata presso l'Archivio delle Pratiche Edilizie del Comune di Pietrasanta e il confronto degli stessi con lo stato dei luoghi. Si precisa che in conformità a quanto previsto dall'art. 9 bis del D.P.R.

380/2001 lo stato legittimo dell'immobile è "lo stato stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa e da quello che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali". L'esperto è in grado di affermare che dalla comparazione tra lo stato di fatto dell'immobile con quanto rappresentato negli elaborati progettuali allegati al Nulla Osta n. 378 del 29.12.1972 sono emerse difformità relativamente: - alla realizzazione del cancello pedonale di accesso dalla via Croce Verde n. 37, consistenti nella messa in opera di cancello di maggiore larghezza a seguito della mancata realizzazione delle colonne in muratura. Stato di fatto rilevato: si precisa che presso l'Archivio delle Pratiche Edilizie del comune non sono stati rinvenuti titoli edilizi contenenti una rappresentazione grafica del complesso immobiliare. Pertanto ai fini della regolarizzazione delle difformità riscontrate si ritiene necessario procedere con la presentazione di un'istanza di sanatoria. In alternativa potrà essere valutata la possibilità di procedere con la rimessa in pristino dello stato autorizzato mediante la rimozione o modifica delle opere eseguite in difformità. Infine: non esiste il certificato energetico dell'immobile APE; non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico; non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico; non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

**STATO DI POSSESSO DEL BENE AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:** l'immobile è attualmente occupato, senza titolo, dal figlio dei uno dei comproprietari.

**PREZZO BASE:** euro 150.000,00.

**OFFERTA MINIMA AMMISSIBILE:** euro 112.500,00

**OFFERTA IN AUMENTO:** euro 5.000,00

### **LOTTO SECONDO**

**DIRITTI:** piena proprietà.

**UBICAZIONE:** Bene n. 2 Pietrasanta (Lu), Fraz. Solaio, Loc. Bottigliona, Via Bottigliona n. 33

Bene n. 3 Pietrasanta (Lu), Fraz. Solaio, Loc. Bottigliona, Via Castello.

**DESCRIZIONE DEL BENE: Bene n. 2:** terratetto per civile abitazione, sviluppato su tre piani fuori terra e così composta: piano terra: locale ad uso cantina (non collegato direttamente ai vani principali); piano primo: ingresso, zona pranzo, cucina con accesso a terrazzo sul lato sud-ovest, veranda sul lato nord-ovest, bagno e scala interna di collegamento al piano secondo; piano secondo: disimpegno, due camere e bagno. A corredo dell'immobile è presente una resede esclusiva terrazzata, distribuita sui lati nord, est e sud del fabbricato, sulla quale insistono un pergolato in legno con copertura e un box in lamiera adibito a ricovero attrezzi. Completa la proprietà un piccolo appezzamento di terreno, della superficie di mq 76, caratterizzato da un'elevata pendenza naturale, situato sul lato sud del fabbricato. L'accesso all'unità immobiliare avviene direttamente da viottolo compreso tra altri fabbricati tramite cancello pedonale che immette nella porzione di resede posta sul lato sud-est. Superficie commerciale mq 138. **Bene n. 3:** terreno agricolo con una superficie catastale di mq 660. Si presenta con conformazione irregolare a forma trapezoidale. L'area è ubicata in corrispondenza di un tornante stradale, in posizione collinare caratterizzata da forte pendenza, che condiziona la fruibilità del fondo. Il terreno risulta privo di accesso carrabile diretto e non è attualmente utilizzato per attività agricole o altre destinazioni funzionali.

**CONFINI:** il bene n. 2 confina a nord con il mappale 93, ad est con i mappali 839 e 840, a sud con i mappali 955, 222 e con aria su Via Bottigliona ed a ovest con il mappale 219, salvo se altri o meglio di fatto. Il bene n. 3: confina a nord-est con Via Castello, a sud-est con mappale 82, a sud-ovest con Via Castello e a nord-ovest con il foglio 1 mappale 253 salvo se altri o meglio di fatto.

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE: Bene n. 2:** Foglio 2 particella 605 sub 1 Categoria A/3, Classe 5, Consistenza 5,5 vani, superficie catastale 118 mq, rendita euro 440,28. Foglio 2 particella 954 qualità bosco ad alto fusto, classe 4 superficie 76 mq, reddito dominicale euro 0,05, reddito agrario euro 0,01. **Bene n. 3:** foglio 2 particella 80 qualità vigneto, classe 3, superficie mq 660, reddito dominicale euro 3,92, reddito agrario euro 2,22.

**CORRISPONDENZA CATASTALE:** si ha la corrispondenza soggettiva in quanto l'unità immobiliare è correttamente intestata all'esecutato e alla comproprietaria non eseguita. Non si ha la conformità oggettiva in quanto la rappresentazione e la consistenza riportata nella mappa, nella visura e nella planimetria catastale del complesso immobiliare corrispondono allo stato dei luoghi fatta eccezione per la mancata rappresentazione della veranda lato nord, piano terra del fabbricato.

**PROVENIENZA: Bene n. 2:** quanto alla particella 650 sub 1: atto di compravendita ai rogiti Notaio Maccheroni di Pietrasanta del 16.01.1989 repertorio 108974 raccolta 11217, trascritto a Pisa il 18.01.1989 al n. 707 di reg. part., quanto alla particella 954: atto di compravendita ai rogiti Notaio Maccheroni di Pietrasanta del 25.09.2002 repertorio 183201, raccolta 21680, trascritto a Pisa il 01.10.2002 al n. 12741 di reg. part.. **Bene n. 3:** atto di compravendita ai rogiti Notaio Maccheroni di Pietrasanta del 30.07.2004 repertorio 192574, raccolta 23331, trascritto a Pisa il 04.08.2004 a n. 10357 di reg. part...

**SERVITU' E FORMALITA' NON CANCELLABILI DALLA PROCEDURA:** solo sul **Bene n. 2:**

1) i proprietari, a seguito di Domanda del 17.04.2001 prot. 9984 al Comune di Pietrasanta per il rilascio di Concessione Edilizia per ristrutturazione ed ampliamento dell'unità immobiliare ed in virtù del fatto che ai sensi dell'art. 55 NTA del PRGC il rilascio di detta concessione edilizia era subordinato alla sottoscrizione di un atto di obbligo, si sono impegnati con Atto Unilaterale D'Obbligo del 15.10.2001 ai rogiti Notaio Maccheroni di Pietrasanta repertorio 177428, trascritto a Pisa il 25.10.2001 al n. 10964 di reg. part. – vedere in perizia i punti dell'accordo. 2) Atto di Costituzione di servitù reciproche a titolo di permuta autenticato nella firma dal Notaio Frati di Viareggio in data 08.08.2019 repertorio 8367 trascritto a Pisa il 14.08.2019 al n. 11521 di reg. part. nel quale a favore della Sig.ra \*\* è stata costituita una servitù di costruire in deroga alle distanze legali (inferiori ai 5 metri dal confine), gravante sulla proprietà oggetto di vendita al fine di realizzare un ampliamento del fabbricato. L'ampliamento previsto ha superficie massima di 40,00 metri cubi e

altezza non superiore a 5,00 m, privo di aperture verso il fondo servente. A favore della proprietà dell'immobile in vendita è stata costituita una servitù di passaggio pedonale su scala esterna da realizzarsi su area di proprietà della Sig.ra \*\* per consentire l'accesso alla propria unità immobiliare. Si precisa che la scala oggetto della servitù di passaggio non risulta mai realizzata.

**SITUAZIONE URBANISTICA: Bene n. 2:** il complesso immobiliare ricade nel territorio del Comune di Pietrasanta ed è disciplinato dal vigente Piano Operativo approvato con Delibera C.C. n. 22 del 26.06.2024. In base alla suddetta normativa il complesso immobiliare ha la seguente destinazione urbanistica: Territorio Rurale – disciplina generale art. 23 Dt 02b – disciplina specifica DT 02a: E2 – Parti del territorio rurale caratterizzato in prevalenza dal morfotipi del mosaico collinare a oliveto e vigneto. Il Comune di Pietrasanta è dotato anche di Piano Strutturale approvato con Delibera C.C. n. 41 del 09.11.2023 ai sensi del quale il complesso immobiliare è sottoposto ai seguenti vincoli e rischi: - vincolo idrogeologico; - Classe di pericolosità geologica: G3a Media-Elevata; - Classe di pericolosità sismica: S2 – Media. **Bene n. 3:** il terreno agricolo ricade in parte “Il Territorio Rurale – Zone E2 – parti del territorio rurale caratterizzate in prevalenza dal morfotipo del mosaico collinare a oliveto e vigneto” – in parte “Infrastrutture esistenti pubbliche e private”. Il Comune di Pietrasanta è dotato anche di Piano Strutturale ai sensi del quale il terreno è sottoposto ai seguenti rischi: - aree non idonee per il fotovoltaico a terra; - Vincolo idrogeologico; Classe di pericolosità geologica: G4 Molto-Elevata; Classe di pericolosità sismica S4 – Molto-Elevata. Regolarità Edilizia: il fabbricato (**bene n. 2**) è stato edificato in data anteriore al 1942. Successivamente alla suddetta data l'esperto ha rintracciato le seguenti pratiche edilizie: Concessione Edilizia n. 20 del 28.01.1992 a seguito di domanda prot. Gen. 21236 del 18.09.1991 per ristrutturazione edilizia, ampliamento fabbricato esistente ad uso residenziale unifamiliare. Concessione Edilizia n. 75 del 22.03.2002 a seguito di domanda prot. Gen. 9984 del 17.04.2001 per ristrutturazione ed ampliamento a fabbricato per civile abitazione. Si precisa che non è stata rintracciata la Comunicazione di Fine Lavori. Svolti i dovuti accertamenti l'esperto è in grado di

affermare che dalla comparazione dello stato dei luoghi con quanto rappresentato negli elaborati progettuali allegati all'ultimo titolo sono emerse delle difformità: 1) difformità relativamente alle misure riportate che eccedono la tolleranza del 4% prevista dall'art. 34 bis comma 1 e 1 bis del DPR 380/2001, così come recentemente modificato dalla legge 105/2024. 2) veranda non autorizzata sul lato nord del fabbricato. 3) è stata eliminata la scala a chiocciola che collegava i locali cantina con il soggiorno ed è stato chiuso il solaio. 4) è stata aperta porta in muratura portante che collega la zona giorno del piano terra con la suddetta veranda. 5) manca la rappresentazione del ripostiglio al piano primo. 6) erronea rappresentazione del bagno al piano primo, di alcune pareti interne relativamente a posizionamento ed inclinazione. 7) erronea rappresentazione del muro perimetrale della cantina sul lato nord. Ai fini della regolarizzazione delle difformità l'esperto ritiene necessario procedere con la presentazione di un'istanza di sanatoria. In alternativa potrà essere valutata la possibilità di procedere con la rimessa in pristino (vedere meglio in perizia). Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità: non è stato rintracciato il certificato energetico APE; non è stata rintracciata la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico; non è stata rintracciata la dichiarazione di conformità dell'impianto termico; non è stata rintracciata la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

**STATO DI POSSESSO DEL BENE AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:** l'immobile è attualmente occupato dai due comproprietari.

**PREZZO BASE:** euro 90.000,00.

**OFFERTA MINIMA AMMISSIBILE:** euro 67.500,00

**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 causa civile divisionale, 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 ai lotti, saranno effettuate dal professionista delegato il quale all'uopo:

FISSA

la vendita il **giorno 29 settembre 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 è ammesso a fare offerte per l'acquisto del bene, 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](http://www.astalegale.net), [www.portaleaste.com](http://www.portaleaste.com), [www.asteimmobili.it](http://www.asteimmobili.it) , [www.astagiudiziaria.com](http://www.astagiudiziaria.com), [www.ivglucca.com](http://www.ivglucca.com), [www.astegiudiziarie.it](http://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 Banca di Pescia e Cascina Credito Cooperativo – Società Cooperativa, 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](mailto: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 “CAUSA CIVILE RG 3556/25 TRIB LU” (IBAN: IT 260 08358 13700 000000 782775) presso Banca di Pescia e Cascina Credito Cooperativo – Società Cooperativa, filiale di Lucca, Via del Gonfalone 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 causa civile 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 29 settembre 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 dinanzi 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 5.000,00.

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 e rendere la dichiarazione ex art. 585 comma 4 c.p.c. (antiriciclaggio) è fissato in 120 giorni dall'aggiudicazione (o nel termine minore indicato dell'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 della sezione civile 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 di eventuali iscrizioni o trascrizioni conseguenti al decreto di trasferimento, pronunciato dal Giudice della causa civile ai sensi dell'art. 586 c.p.c., avverrà a spese della procedura.

L'aggiudicatario che ne abbia fatto espressa richiesta nell'offerta depositata, in luogo del versamento del saldo, potrà ricorrere ad un contratto di finanziamento o di mutuo che preveda l'iscrizione di ipoteca di primo grado ed il versamento diretto delle somme dovute alla causa civile. In tal caso il versamento del saldo prezzo sarà effettuato direttamente dall'istituto di credito erogante sul conto corrente intestato alla causa civile. 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](mailto:aste@notaionannini.it) o con accesso ai siti internet [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), [www.portaleaste.com](http://www.portaleaste.com), [www.asteimmobili.it](http://www.asteimmobili.it), Newspaper Aste versione digitale, [www.astagiudiziaria.com](http://www.astagiudiziaria.com), [www.ivglucca.com](http://www.ivglucca.com), [www.astegiudiziarie.it](http://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, lì 4 giugno 2026

Il delegato

notaio Luca Nannini