

TRIBUNALE DI LUCCA
AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO
IN MODALITA' SINCRONA MISTA

Il Notaio Antonino Tumbiolo in esecuzione di delega del Giudice Dott. Giacomo Lucente in data 1/09/2025 nella causa civile n° 1600/24 avente ad oggetto scioglimento di comunione,

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**

Da contattare per effettuare la visita dell'immobile pignorato: si precisa che la richiesta di visita dell'immobile deve essere inoltrata attraverso il portale delle vendite pubbliche (<https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>), a mezzo del quale è possibile contattare il custode giudiziario.

LOTTO PRIMO

DESCRIZIONE DEL BENE

Piena proprietà su abitazione indipendente unifamiliare posta nel Comune di Castelnuovo di Garfagnana, Vicolo delle Mura n. 4 -12 di mq. 177,00, attualmente non abitabile e da ristrutturare, corredata da piccolo terreno pertinenziale e da un locale a uso magazzino sito sul lato opposto della pubblica via. La porzione di fabbricato lato ovest – piano terra è coperta da un lastrico solare inaccessibile censito come unità immobiliare indipendente (numero 295 sub 2) e non oggetto di pignoramento immobiliare. L'abitazione si compone al piano terra da vano destinato a ingresso, e

sul lato destro, in parte al di sotto della scala di accesso al piano superiore si trova un piccolo ripostiglio di circa mq. 2,78, cucina (dotata di terrazzo censito in catasto come bene comune alle unità immobiliari 295 sub 2 e 295 sub 3 ma in realtà accessibile dalla sola unità immobiliare 295 sub 3), soggiorno e studio, piccolo disimpegno, camera e un bagno. Si accede al piano primo tramite scala che termina in un disimpegno, sul lato sinistro si trova una piccola camera dotata di terrazzo, e sempre a sinistra si trova il bagno, sul lato destro delle scale si trova un locale uso studio nel quale sono presenti le scale per accedere alla soffitta e una camera. La soffitta si compone di un unico vano con altezza compresa fra un minimo di circa 1,18 e un massimo di circa 2,61 metri.

I piccoli appezzamenti di terreno di pertinenza, in parte separati dal confinante terreno di proprietà di terzi (mappale 2903) da una siepe, sono parzialmente occupati dalla pubblica via Vicolo delle Mura e in parte utilizzati come parcheggio dai proprietari del mappale 2903 e la restante parte è in stato di abbandono.

Il locale a uso magazzino ripostiglio di mq. 22,77 circa e con altezza di circa metri 2,79 “sotto tavola” si trova sul lato opposto della pubblica via rispetto all’abitazione, e si presenta con finiture al grezzo, con vecchio pavimento apparentemente in battuto di cemento.

Confini

L’abitazione confina con beni _____, vicolo delle Mura, terreno mappale 2903 non intestato in catasto, salvo se altri o meglio di fatto.

Il magazzino confina con vicolo delle Mura su due lati e beni _____ su due lati, salvo se altri o meglio di fatto.

Referenze catastali

L’abitazione è censita al Catasto Fabbricati del Comune di Castelnuovo di Garfagnana, nel foglio 8, sezione urbana B, mappali 295 sub 3, 3711 e 8006 graffati fra loro, categoria A/2, classe 7, vani 8, rendita catastale euro 619,75, indirizzo catastale Vicolo delle Mura n. 12, piano T-1-2. Dati derivati da unità immobiliare mappali 295 sub 1 + 2903 (graffati), sezione B, ALLA (allegato A) per

variazione in data 7/02/2003 n. 27477-4137.1/2003 per demolizione parziale e diversa distribuzione degli spazi interni.

L'altro fabbricato composto da magazzino – ripostiglio è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Castelnuovo di Garfagnana, nel foglio 8, sezione urbana B, mappale 292 sub 11, categoria C/2, classe 10, consistenza mq. 23, rendita euro 89,09, indirizzo catastale Via Vallisneri n. 20 Piano T.

Si precisa che il mappale 292 sub 11, foglio 8, sezione B, deriva dal mappale 4603 sub 9 a seguito di variazione per modifica identificativo del 27/03/2024 pratica n. 29073.1 /2024.

Provenienza

La piena proprietà è pervenuta ai comproprietari _____ e _____, per successione in morte della signora _____, apertasi il _____ denuncia n. ___, vol. __ registrata a _____ il _____ e trascritta a _____ il _____ al n. _____ reg. part., regolata da testamento olografo pubblicato dal notaio Giampiero Petteruti con atto in data ___ rep. ___ e trascritto a _____ il _____ e successiva riunione dell'usufrutto alla nuda proprietà in dipendenza della morte di _____ deceduta il _____. Risultano trascritte presso l'Agenzia delle Entrate Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare, Ufficio Provinciale di Lucca, in data ___ al n. _____ reg. part. accettazione tacita di eredità a favore di _____ e in data _____ al n. _____ reg. part. a favore di _____.

Situazione urbanistica e pratiche edilizie

Regolamento urbanistico vigente l'immobile ricade in zona centro antico di Castelnuovo di Garfagnana- aree del sub sistema insediativo- storico, centri di matrice antica Norme tecniche di attuazione ed indici: art 14,16,18 delle NTA. Il titolo è riferito al fabbricato abitativo. La zona è soggetta a vincolo paesaggistico ai sensi del D.lgs. 42/2004 art 12 lettera c) “i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua”. Tuttavia, ai sensi dell'art. comma 2 lettera a) dello stesso art 142, la disposizione di vincolo non si applica in quanto alla data del 06/09/1985 la zona era delimitata negli strumenti urbanistici come “Zona territoriale omogenea A”.

Piano strutturale vigente l'immobile ricade in zona centro storico- edificato esistente al 1954.

Relativamente all'immobile abitativo sono state reperite le seguenti pratiche edilizie:

- Concessione Edilizia n. 206/1956 intestata a _____, per lavori di ricostruzione fabbricato distrutto da eventi bellici, presentata il 06/08/1956, rilasciata il 14/08/1956 con il n. 550 di protocollo, agibilità del 28/03/1961 con il n. 100 di protocollo;
- Dichiarazione Inizio Attività n. 1063/2001, intestata a _____, per lavori di demolizione e rifacimento tetto, presentata il 12/11/2001 con il n. 11745 di protocollo;
- Autorizzazione Edilizia n. 724/2002 intestata a _____ e _____, per lavori di demolizione e rifacimento intonaco delle facciate e tamponatura delle piccole finestre nel vano soffitta, lati nord e sud presentata il 26/07/2002 con il n. 8466 di protocollo, rilasciata il 01/08/2002 con il n. 8466 autorizzazione n. 724 di protocollo.

Relativamente al fabbricato ad uso magazzino è stata reperita la seguente pratica edilizia:

- Pratica n. 841/1974, Concessione Edilizia n. 5106/1975 per ricostruzione di un fabbricato parzialmente distrutto dalla guerra. Domanda presentata in data 17/06/1974 parere positivo della Commissione Edilizia Comunale in data 15/03/1975.

Questa unità immobiliare si trova nella porzione dell'originario fabbricato che non è stata danneggiata dagli eventi bellici e che non è stata oggetto di interventi di costruzione.

Conformità edilizia:

per l'abitazione sono state rilevate le seguenti difformità:

- Sono presenti difformità tra lo stato attuale dell'immobile e gli atti autorizzativi rilasciati che interessano anche le murature portanti del fabbricato.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: predisposizione e deposito SCIA a opere ultimate -istanza di accertamento di conformità ai sensi della L.R. 65/2014 art. 209.

L'immobile risulta non conforme ma regolarizzabile

Per il magazzino non sono state reperite pratiche edilizie per il frazionamento dell'originario mappale 4603 sub 5 da cui è derivata l'unità immobiliare 4603 sub. 9 oggi 292 sub 11.

L'immobile risulta non conforme ma regolarizzabile.

Conformità catastale

Sono state rilevate le seguenti difformità: sono presenti difformità della planimetria catastale rispetto al reale stato dell'immobile per quanto riguarda la rappresentazione del terrazzo al piano terra, dei divisori interni e in parte anche di alcune murature portanti. Sono presenti inesattezze nella rappresentazione dell'elaborato planimetrico per quanto riguarda la terrazza sulle mura castellane di pertinenza dell'unità immobiliare 295 sub 3 ma indicata a comune fra le unità immobiliari 295 sub 2 e 295 sub 3. Inoltre, nell'elenco dei subalterni è indicata "soppressa" l'unità immobiliare 295 sub 1 che è sempre presente negli archivi catastali come "unità collabente" intestata al Comune di Castelnuovo di Garfagnana.

Le difformità sono regolarizzabili mediante predisposizione e deposito di nuova planimetria catastale e di nuovo elaborato planimetrico.

L'immobile risulta non conforme ma regolarizzabile.

Nell'intestazione catastale dei beni risulta sempre l'usufruttuaria deceduta in _____ in data _____.

Dovrà essere presentata domanda di voltura catastale per riunione di usufrutto. L'immobile risulta non conforme ma regolarizzabile.

PREZZO BASE

€ 90.000,00 (novantamila/00). In caso di gara tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c. le offerte in aumento non potranno essere inferiori a € 2.000,00 (duemila/00) sull'offerta più alta.

OFFERTA MINIMA AMMISSIBILE: € 67.500,00 (sessantasettemilacinquecento/00)

LOTTO SECONDO

DESCRIZIONE DEL BENE

Piena proprietà su negozio di mq. 48,80 sito al piano terra, corredato da un magazzino e un ripostiglio, oltre a una cantina, posto nel Comune di Castelnuovo di Garfagnana, Via Vallisneri n. 20 B, sull'incrocio con il vicolo delle Mura attualmente utilizzato come magazzino corredato, inoltre, dalla soffitta di mq. 16,25 circa posta al piano terzo (sottotetto) accessibile solo attraverso la

proprietà di terzi e censita come “unità collabente” in quanto facente parte dell’unica porzione residua di un fabbricato semidistrutto dalla guerra e ricostruito nell’anno 1974

Confini

Il negozio confina con Via Vallisneri, vicolo delle Mura, beni eredi _____, ingresso e scale condominiali, beni del Comune di Castelnuovo di Garfagnana, salvo se altri o meglio di fatto.

La soffitta confina con vano scale condominiale, beni _____ e _____, beni eredi _____, salvo se altri o meglio di fatto.

Referenze catastali

Il negozio è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Castelnuovo di Garfagnana, nel foglio 8, sezione urbana B, mappale 292 sub 10, categoria C/1, classe 5, consistenza mq. 63, rendita euro 875,24, indirizzo catastale Via Vallisneri n. 20 Piano S1-T. Si precisa che il mappale 292 sub 10, foglio 8, sezione B, deriva dal mappale 4603 sub 8 a seguito di variazione per modifica identificativo del 27/03/2024 pratica LU0029067.

La soffitta è censita al Catasto Fabbricati del Comune di Castelnuovo di Garfagnana, nel foglio 8, sezione urbana B, mappale 292 sub 16, categoria F/2, indirizzo catastale Via Vallisneri n. 20 Piano 3. Si precisa che il mappale 292 sub 16, foglio 8, sezione B deriva dal mappale 4603 sub 7 a seguito di variazione per modifica identificativo del 27/03/2024 pratica LU0029123.

Provenienza

La piena proprietà è pervenuta ai comproprietari _____ e _____, per successione in morte della signora _____, apertasi il _____ denuncia n. ___, vol. __ registrata a _____ il _____ e trascritta a _____ il _____ al n. _____ reg. part., regolata da testamento olografo pubblicato dal notaio Giampiero Petteruti con atto in data ___ rep. ___ e trascritto a _____ il _____ e successiva riunione dell'usufrutto alla nuda proprietà in dipendenza della morte di _____ deceduta il _____. Risultano trascritte presso l’Agenzia delle Entrate Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare,

Ufficio Provinciale di Lucca, in data ____ al n. ____ reg. part. accettazione tacita di eredità a favore di ____ e in data ____ al n. ____ reg. part. a favore di ____.

Situazione urbanistica e pratiche edilizie

Con riferimento al fabbricato nel quale si trovano le attuali unità immobiliari in oggetto è stata reperita una sola pratica edilizia.

- Concessione Edilizia n. 5106/1975 per ricostruzione di un fabbricato parzialmente distrutto dalla guerra
Pratica n. 841/1974.

Domanda presentata in data 17/06/1974 parere positivo della Commissione Edilizia Comunale in data 15/03/975. Nell'archivio non è stata reperita la cartella di progetto.

Le unità immobiliari oggetto di stima si trovano nella porzione dell'originario fabbricato che non è stato danneggiato dagli eventi bellici e che non è stata oggetto d'interventi di ristrutturazione.

Conformità edilizia:

Per il negozio non sono state reperite pratiche edilizie per il frazionamento e fusione degli originali mappali 4603 sub 2 e 4603 sub 5 da cui è derivata l'unità immobiliare 4603 sub. 8 oggi mappale 292 sub 10, e che ha comportato verosimilmente anche l'apertura di una nuova porta nella muratura portante del fabbricato.

L'immobile risulta non conforme ma regolarizzabile.

Conformità catastale

Nell'intestazione catastale dei beni risulta sempre l'usufruttuaria deceduta in ____ in data ____.

Dovrà essere presentata domanda di voltura catastale per riunione di usufrutto. L'immobile risulta non conforme ma regolarizzabile.

Ulteriori informazioni a discrezione del delegato

La vendita è eseguita a corpo e non a misura e pertanto eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo di aggiudicazione.

La vendita forzata, i cui effetti sono regolati dagli artt. 2919 c.c. e seguenti del codice civile:

- non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, ne potrà essere oggetto di impugnativa per tali motivi; conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, compresi quelli occulti, la mancanza di qualità o le difformità del bene venduto, i pesi e gli oneri di qualsiasi tipo e genere (ivi compresi, a titolo esemplificativo ma non esaustivo, quelli relativi all'accesso, all'esistenza di eventuali servitù passive, alla situazione urbanistica, alla situazione degli impianti e alla loro conseguente eventuale necessità di adeguamento, alle spese condominiali gravanti sull'immobile e non adempiute dal debitore) non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;

- non è soggetta alle disposizioni in materia di conformità catastale e di attestazione di prestazione energetica prevista per gli atti di trasferimento volontari, pertanto, eventuali indicazioni sul punto contenute nella relazione di stima dell'esperto hanno valore puramente indicativo.

Si precisa che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art.40 della legge 28 febbraio 1985, n.47 come integrato e modificato dall'art.46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali.

Maggiori informazioni, anche relative alle generalità del soggetto passivo della procedura esecutiva, potranno essere fornite dal custode a chiunque vi abbia interesse.

Il bene sarà posto in vendita al

PREZZO BASE

€ 26.300,00 (ventiseimilatrecento/00). In caso di gara tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c. le offerte in aumento non potranno essere inferiori a € 1.000,00 (mille/00) sull'offerta più alta.

OFFERTA MINIMA AMMISSIBILE: € 19.725,00 (diciannovemilasettecentoventicinque/00)

Per effetto della delega ai sensi di legge si precisa che tutte le attività di cui agli artt. 571 e segg. c.p.c. relative al lotto unico saranno effettuate dal professionista delegato il quale all'uopo:

FISSA

la vendita **il giorno 17 NOVEMBRE 2026 alle ore 10,00** presso l'Associazione Notarile per le Procedure Esecutive, in Lucca Viale Giusti n. 273, interno condominiale A32 piano secondo, 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 16/11/2026**.

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 l'Associazione Notarile per le Procedure Esecutive, in Lucca Viale Giusti n. 273, interno condominiale A32 piano secondo **entro e non oltre le ore 12.00 del 16/11/2026**.

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 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 16/11/2026**, 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 <https://astepubbliche.notariato.it> di titolarità di Notartel S.p.a., secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia. L'offerta per la vendita telematica deve contenere:

- dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;
- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- la descrizione del bene;

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

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

L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia. Nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. n. 32 del 2015, l'offerta sia

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

All'offerta dovranno essere allegati:

- a) copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- b) nel caso di soggetto straniero, non comunitario, oltre ai documenti suddetti, copia 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 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 1600/24 TRIB LU” (IBAN: IT25W0538713702000004808953) presso BPER BANCA S.P.A. con causale “cauzione per offerta di acquisto lotto primo/secondo”, con data di valuta non successiva al giorno ultimo utile per la presentazione delle offerte.

La ricevuta di avvenuta disposizione del bonifico, completa del numero di identificazione del versamento stesso, deve essere allegata all'offerta.

Si precisa:

- che il bonifico dovrà essere effettuato in tempo utile, tenendo conto dei tempi tecnici bancari e che il mancato accredito del bonifico entro il termine sopra indicato, determina l'invalidità dell'offerta. Nessuna responsabilità potrà essere addebitata agli organi della procedura per la mancata visibilità dei bonifici istantanei effettuati oltre l'orario utile per la loro lavorazione da parte della Banca ricevente e per la conseguente dichiarazione di inammissibilità dell'offerta. Nel caso di bonifico estero in modalità "OUR", lo stesso andrà inoltrato all'istituto con la clausola "senza spese per il beneficiario"; in difetto le commissioni saranno automaticamente decurtate dall'importo versato da parte della banca ricevente; se la cauzione così decurtata non dovesse essere congrua rispetto a quanto previsto nell'avviso, sarà motivo di esclusione dell'offerta;
- che unitamente alla cauzione deve essere versato l'importo di € 16,00 per la marca da bollo virtuale, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo virtuale dovrà essere versato sul Portale dei Servizi Telematici (all'indirizzo web <http://pst.giustizia.it>, sezione Servizi, Pagamenti online tramite pagoPA - utenti non registrati, Bollo su documento, tramite la funzione Nuova richiesta di pagamento), fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo). La ricevuta di avvenuto pagamento del bollo in formato xml scaricata dal Portale dei Servizi Telematici andrà allegata alla PEC con cui viene inviato il pacchetto dell'offerta generato tramite il modulo web ministeriale;
- che, all'esito della gara, i bonifici saranno restituiti al netto degli oneri bancari a coloro che non risulteranno aggiudicatari.

MODALITÀ DI SVOLGIMENTO DELLA GARA

Il Notaio delegato effettuerà l'esame delle offerte e la gara tra gli offerenti presso l'Associazione Notarile per le Procedure Esecutive, in Lucca Viale Giusti n. 273, interno condominiale A32 piano secondo il giorno **17/11/2026** successivo alla scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto, **alle ore 10,00**.

Coloro che hanno formulato l'offerta cartacea parteciperanno comparendo 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 2.000,00 per il lotto primo e di Euro 1.000,00 per il lotto secondo.**

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.

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

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

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

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

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

-qualora nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato al miglior offerente.

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

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

ADEMPIMENTI

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

Il detto termine non è soggetto alla sospensione feriale.

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

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

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

Ai sensi dell'art. 41, 4° comma del D.Lgs. n. 385/1993, qualora sia stato azionato nella procedura esecutiva un credito derivante da finanziamento fondiario e ove ne sussistano i presupposti, l'aggiudicatario, previa autorizzazione del Professionista delegato, dovrà provvedere a versare il saldo prezzo direttamente in favore della banca che ha erogato tale finanziamento.

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

INFORMAZIONI ULTERIORI

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

Ulteriori informazioni potranno essere richieste presso l'Associazione Notarile per le Procedure Esecutive con sede in Lucca Viale Giusti n. 273, interno Condominiale A32 - piano secondo, (tel. 0583/957605)>, ove sarà possibile prendere visione della perizia dalle **ore 9,00 alle ore 12,00** o dai siti internet **www.astalegale.net, www.portaleaste.com, www.asteimmobili.it, Newspaper Aste versione digitale, www.astagiudiziaria.com, www.ivglucca.com, www.astegiudiziarie.it, siti internet Immobiliare.it, Idealista.it, Casa.it, Subito.it, Bakeca.it, e <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>.**

Per partecipare alle vendite giudiziarie non è necessaria alcuna forma di intermediazione e nello specifico il Tribunale di Lucca non ha conferito alcun incarico a intermediari/agenzie immobiliari per la pubblicità giudiziaria e l'assistenza alla partecipazione all'asta.

L'Associazione Notarile per le Procedure Esecutive è aperta al pubblico dal lunedì al venerdì dalle ore 9,00 alle ore 12,00 esclusi sabato, domenica e festivi.

Lucca, li

13 LUG 2026

Il Notaio delegato
Dott. Antonino Tumbiolo

