N.R. 129 / 2025

TRIBUNALE DI LUCCA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Ordinanza di delega delle operazioni di vendita (art. 591-bis c.p.c.)

Il Giudice dell'Esecuzione Immobiliare
sciogliendo la formulata riserva;
visti gli artt. 569, 571, 572, 591-*bis* cpc;
dato atto che ai sensi dell'art.559 cpc è stato già nominato custode dei beni pignorati IVG Lucca;

O R D I N A

la vendita senza incanto dei beni di cui alla relazione dell'esperto Geom. **Irene Evangelisti** in atti, con la modalità di cui all'art. 571 c.p.c.; non si procederà ai sensi dell'art. 576 c.p.c. non essendo probabile che la vendita con tale modalità possa aver luogo ad un prezzo superiore della metà rispetto al valore del bene;
Quanto allo stato di occupazione, esaminata la relazione del Custode depositata agli atti della procedura;

DISPONE

Poichè gli immobili non sono abitati dal debitore o dal suo nucleo familiare, ai sensi dell'art.560 cpc se ne ordina la liberazione a cura del custode, secondo le disposizioni impartite in via generale da questo G.E. Il Custode dovrà pertanto richiedere al G.e. l'emissione dell'ordine di liberazione, depositando bozza dell'ordine nel pct e utilizzando il modello reperibile in formato word sul sito internet del Tribunale https://tribunale-lucca.giustizia.it/ nella sezione dedicata alle esecuzioni immobiliari - al seguente percorso: "*IL TRIBUNALE (nella home, in alto a sinistra) – UFFICI E CANCELLERIE – AREA CIVILE – CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI…..(scorrendo la pagina sino al termine)……DOWNLOAD MODULI E INFORMAZIONI (menù a tendina)…*".

DELEGA

per la vendita e le altre operazioni di cui all'art. 591-*bis*, la dott. **Martina Cacini** dell'ODCEC di Lucca che fisserà senza indugio, e comunque entro i termini di cui all'art. 569 comma III c.p.c., la data del primo esperimento.
La vendita verrà eseguita con modalità telematica ***sincrona mista***, regolata dall'art.22 del D.M. 26 febbraio 2015, n.32, utilizzando il gestore Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a. e presso la sala aste di IVG Lucca.
Il custode invierà al delegato **relazione periodica semestrale sull'attività svolta**; comunicherà inoltre al medesimo, senza formalità, ogni altra circostanza riscontrata nel corso della custodia rilevante ai fini della vendita.
Il delegato a sua volta **comunicherà** prontamente al custode, senza formalità, **l'avvenuta pubblicazione del primo avviso, dei successivi avvisi, nonché l'esito di ogni tentativo**

di vendita e avviserà il Custode dell'emissione del decreto di trasferimento per consentire allo stesso di procedere alla liberazione del bene che risulti ancora occupato dal debitore ovvero da terzo a ciò eccezionalmente autorizzato, salvo che l'aggiudicatario non abbia espressamente esentato la procedura.

*****.***.*****

Concede **termine al professionista delegato di mesi 30 dalla comunicazione della presente ordinanza** per il completamento delle operazioni delegate, disponendo altresì lo svolgimento di **un numero di esperimenti di vendita non inferiori a 3 nel corso del primo anno**, decorrente dalla comunicazione della presente ordinanza, e di **almeno due ulteriori esperimenti nel corso del secondo anno**;

il delegato depositerà un rapporto riepilogativo iniziale delle attività svolte entro 30 giorni dalla comunicazione dell'ordinanza di delega, nonché un rapporto riepilogativo delle attività svolte dopo ogni esperimento di vendita entro 30 giorni dallo stesso.

I rapporti riepilogativi iniziale, periodico e finale sono redatti in conformità ai modelli ministeriali resi disponibili nei redattori atti, aggiornati alle specifiche tecniche XSD pubblicate sul PST (è precluso il ricorso a modelli di "atto generico").

Si richiede al delegato di depositare sempre nel fascicolo telematico della procedura l'avviso di vendita non appena predisposto e il verbale delle operazioni di vendita/di aggiudicazione all'esito dell'esperimento di vendita.

Qualora insorgano difficoltà il professionista delegato potrà rivolgersi al Giudice dell'Esecuzione, *ex* art. 591-*ter* c.p.c.

Si dispone, inoltre:

a) qualora all'esito degli esperiti tentativi di vendita, il prezzo residuo posto a base d'asta risulti pari o inferiore ad € 15.000,00, nel caso in cui il compendio pignorato sia composto da un unico bene, o ad € 20.000,00, nel caso in cui il compendio pignorato sia composto da due o più beni, il Delegato rimetterà gli atti al g.e. per l'eventuale adozione del provvedimento di chiusura anticipata del procedimento per infruttuosità, secondo quanto disposto dall'art. 164*bis* disp. att. c.p.c.; in particolare, in tal caso, il Delegato depositerà apposita relazione, non oltre 30 gg dall'ultimo tentativo di vendita deserta, con il seguente contenuto:

1. durata della delega;
2. descrizione sintetica del compendio, evidenziandone le caratteristiche che ne hanno determinato l'inappetibilità;
3. spese sostenute e compensi liquidati e da liquidare nei confronti del professionista sia per l'attività di custodia, che per l'attività di delega;
4. la somma liquidata dal giudice all'esperto stimatore;
5. ammontare dei crediti per cui si procede (previa acquisizione di nota aggiornata del credito per spese, capitale ed interessi, con le eventuali cause di prelazione ai fini di un ipotetico riparto);
6. numero di vendite esperite;
7. prezzo ultimo di vendita e prezzo iniziale di vendita;
8. presenza di eventuali soggetti interessati ed effettuazione di visite;
9. stato di occupazione del bene;

b) Qualora, però, il valore di stima dell'intero compendio pignoratizio (anche se costituito da due o più beni) risulti sin dall'origine non particolarmente elevato (ad esempio un

compendio di € 30.000 che, a seguito di due soli ribassi, sia sceso al di sotto delle soglie suindicate, ma che, ciononostante, non sia ancora idoneo a determinare l'infruttuosità della procedura, in quanto l'ammontare delle spese di procedura fino a quel momento maturate sia tale da garantire residui margini di soddisfacimento delle pretese creditorie), il delegato, una volta raggiunte le soglie di cui sopra (15.000,00 o 20.000,00), dovrà rimettere gli atti al g.e., unitamente alla relazione di cui sopra, **solo quando i costi complessivi della procedura esecutiva maturati fino a quel momento (inclusa la liquidazione dell'esperto stimatore) non consentano più di conseguire alcun soddisfacimento delle pretese creditorie, altrimenti dovrà proseguire con i ribassi secondo le modalità precedentemente indicate**;

c) ove invece sia stata già venduta parte del compendio pignorato e il residuo prezzo da porre a base d'asta per le successive vendite della restante parte del suddetto compendio sia pari o inferiore ad € 10.000,00, il Delegato interpellerà i creditori al fine di verificare l'interesse degli stessi alla prosecuzione delle operazioni di vendita; e, all'esito, rimetterà gli atti al g.e. con apposita ed analitica relazione dal contenuto analogo a quello sopra indicato (specificando altresì il prezzo di aggiudicazione dei beni venduti), al fine di permettere al giudice l'adozione dei provvedimenti opportuni.

..***

Resta ovviamente inteso che non appena si proceda (al primo o ai successivi tentativi) alla vendita o all'assegnazione del bene, il professionista provvederà immediatamente ad attivarsi per eseguire le ulteriori operazioni delegate relative alla fase successiva all'aggiudicazione (o all'assegnazione al creditore).

FISSA

in 120 giorni dall'aggiudicazione il termine per il pagamento del prezzo e degli oneri tributari connessi e conseguenti al trasferimento, nonché per rendere la dichiarazione ex art. 585 comma 4 c.p.c., a pena di decadenza dall'aggiudicazione;

PUBBLICITA' DELL'AVVISO DI VENDITA

Stabilisce, *ex* art 490 c.p.c., quali forme di pubblicità da compiersi per ogni singolo esperimento di vendita:

1) a cura del professionista delegato la pubblicazione dell'avviso di vendita, dell'ordinanza e della perizia di stima comprensiva delle fotografie e planimetrie sul portale del Ministero della Giustizia in un'area pubblica denominata "portale delle vendite pubbliche" ai sensi dell'art. 490, comma I, e 631–*bis* c.p.c., **almeno 60 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte**;

2) a cura di Astalegale.net S.p.A.:

- la pubblicazione dell'avviso di vendita, dell'ordinanza e della perizia di stima comprensiva delle fotografie, planimetrie ed eventualmente filmati dell'immobile sul portale www.astalegale.net, www.portaleaste.com, www.asteimmobili.it e sul *Newspaper Aste* versione digitale, **almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte**;

- campagna pubblicitaria "Social Media Marketing" attraverso il Social Media "Instagram", comprensiva della pubblicazione di un annuncio di vendita su una pagina dedicata alle vendite del Tribunale;

3) a cura dell'IVG di Lucca la pubblicazione dell'avviso di vendita, dell'ordinanza e della perizia di stima comprensiva delle fotografie, planimetrie ed eventualmente filmati dell'immobile sui siti www.astagiudiziaria.com e www.ivglucca.com, **almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte**;

4) a cura di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.:
- la pubblicazione dell'avviso di vendita, dell'ordinanza e della perizia di stima comprensiva delle fotografie, planimetrie, del *virtual tour* 360° ove presente ed eventualmente filmati dell'immobile sul portale www.astegiudiziarie.it, almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte. La Società provvederà altresì ad inserire i lotti in vendita anche sulla "Vetrina Immobiliare Permanente" accessibile da Astegiudiziarie.it e Reteaste.it;
- la pubblicazione di un annuncio di vendita tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" sui siti internet Immobiliare.it, Idealista.it, Casa.it, Subito.it e Bakeca.it, almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte. Sarà cura della società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. garantire la contemporanea pubblicità della vendita sui siti indicati inserendovi altresì: a) l'indicazione che si tratta di vendita giudiziaria; b) l'avvertimento che trattasi dell'unico annuncio autorizzato dal Tribunale; c) l'indicazione dei siti internet ove sono reperibili e disponibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni per partecipare alla vendita;
- realizzazione del Virtual Tour 360° degli immobili oggetto della procedura, ad eccezione dei terreni, costruzioni non agibili, superfici edificabili, ruderi e posti auto, nonché degli immobili in costruzione (a meno che il delegato non lo ritenga opportuno in considerazione dello stato di avanzamento dei lavori).
A tal fine il professionista delegato, non appena acquisito il fondo spese da parte del creditore, dovrà indicare al custode di prendere immediato contatto con la Società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. inviando una email all'indirizzo virtualtour@astegiudiziarie.it al fine di coordinare con la stessa le operazioni di sopralluogo da effettuare nel più breve tempo possibile. Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. svolgerà tale attività in qualità di ausiliario ed l'incaricato della Società dovrà essere accompagnato di persona dal custode per consentire l'accesso agli immobili pignorati;
- campagna pubblicitaria "Social Media Marketing" attraverso il Social Media "Facebook", comprensiva della pubblicazione di un annuncio di vendita su una pagina dedicata alle vendite del Tribunale;

5) a cura di A. Manzoni & C. S.p.A. - e **solo laddove il creditore procedente ne faccia richiesta** - la pubblicazione dell'avviso di vendita per estratto sul quotidiano Il Tirreno - edizione di Lucca e Viareggio.

Il delegato potrà inoltre eseguire, senza necessità di specifica autorizzazione, la pubblicità anche su ulteriori siti gratuiti purché autorizzati dal Ministero della Giustizia ai sensi dell'art. 490 c.p.c. e 173 ter disp. att. c.p.c., e solo ove richiesto da parte del procedente, provvederà anche alla affissione di manifesti murali nel Comune di Lucca e nei comuni dove sono siti gli immobili oggetto della vendita.

Sotto il profilo operativo il professionista delegato procederà come segue:

a) caricherà la documentazione sul PVP **preventivamente epurata** dall'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alle procedure di vendita in corso, come disposto nel provvedimento del Garante per la protezione dei dati personali in data 07/02/2008. Le immagini dovranno essere selezionate tra quelle che non presentino dati sensibili o che in qualche modo riconducano i luoghi a specifici soggetti;

b) durante l'attività di inserzione sul PVP, avrà cura di selezionare come portale del gestore della vendita dall'elenco dei "siti dei gestori autorizzati" quello relativo alla Società nominata nell'ordinanza ed a selezionare **SEMPRE** per tutte le vendite (indipendentemente dal gestore nominato) come portali di pubblicità www.astalegale.net, www.portaleaste.com, www.asteimmobili.it, www.astegiudiziarie.it, www.ivglucca.com e www.astagiudiziaria.com dall'elenco dei "siti di pubblicità autorizzati", garantendo così l'avvio dell'interoperabilità tra il PVP e questi siti, ed il conseguente monitoraggio da parte del Ministero sulla corretta pubblicità effettuata sui portali sopra indicati. Le società che gestiscono i siti di pubblicità sono fin d'ora autorizzate a prelevare i documenti pubblicati sul PVP ai fini della pubblicità sui loro portali, senza necessità di ricevere ulteriore documentazione da pubblicare a cura del delegato;

c) provvederà, **almeno 60 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte**, a richiedere alla Società Astalegale.net S.p.A., all'IVG di Lucca ed alla Società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. lo svolgimento dei servizi previsti in ordinanza a cura di ogni singola Società e a fornire alle stesse i dati per la corretta fatturazione delle spettanze dovute, nonché la contabile di avvenuta disposizione del bonifico per il pagamento delle spettanze dovute, previo eventuale preventivo di spesa.

Tali servizi potranno essere richiesti:

- ad Astalegale.net tramite l'apposito modulo da inviare all'indirizzo procedure.lucca@astalegale.net oppure accedendo all'area riservata del sito www.astalegale.net,

- all'IVG di Lucca tramite posta elettronica all'indirizzo ivgimmobili@pec.it,

- ad Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. mediante la funzionalità di "invio telematico" disponibile nell'area riservata del sito www.astegiudiziarie.it oppure inviando il modulo di richiesta servizi compilato in ogni sua parte all'indirizzo pubblicazione@astegiudiziarie.it ;

d) verificherà la correttezza della pubblicità su internet richiedendo prima possibile eventuali modifiche da effettuare;

e) provvederà a scaricare dalla sua area riservata sul PVP il giorno prima della data fissata per la vendita la documentazione attestante l'avvenuta pubblicità sul PVP e sui siti internet di pubblicità ex art. 490 c.2 c.p.c.;

f) acquisirà entro la data fissata per la vendita la documentazione attestante l'avvenuta pubblicità commerciale ex art. 490 c.3 c.p.c.;

g) **inserirà sul PVP**, entro il giorno successivo a ciascun esperimento di vendita, l'esito del medesimo, avendo cura di specificare in caso di aggiudicazione anche il prezzo a cui è stato aggiudicato il bene.

La pubblicità verrà effettuata dal delegato, a spese del creditore procedente, il quale all'uopo costituirà senza indugio il **fondo spese di €. 1.500,00** su conto corrente acceso presso **Banco di Lucca e del Tirreno**, sede di Lucca, Viale Agostino Marti 443, CAB 13700, intestato alla procedura, che, ove necessario, provvederà ad integrare adeguatamente e tempestivamente su richiesta del delegato, e sul quale il delegato opererà senza necessità di autorizzazione del G.E.

Ove il fondo spese non venga tempestivamente (non oltre 30 giorni dall'ultima richiesta di versamento) costituito o integrato il delegato trasmetterà gli atti al G.E. per l'adozione delle determinazioni conseguenti sulla prosecuzione dell'esecuzione.

Nel rimettere gli atti al G.E. il professionista delegato avrà cura di specificare e chiarire se il mancato versamento del fondo spese nel termine assegnato abbia precluso la pubblicità sul PVP nel termine di delega, con conseguente estinzione della procedura ex art. 631 bis c.p.c.

Gli enti e le società incaricate dell'effettuazione della pubblicità rilasceranno fattura a nome del creditore che ha anticipato le relative somme, su indicazione del professionista delegato, il quale effettuerà il materiale pagamento delle spettanze dovute utilizzando il fondo spese.

Le richieste per le quali non sarà effettuato in tempo utile il pagamento non saranno lavorate dalle Società di servizi.

DISCIPLINA DELLE OFFERTE DI VENDITA

Le offerte d'acquisto presentate in via telematica.

1) Le offerte d'acquisto presentate in via telematica andranno depositate con le modalità ed i contenuti tutti previsti dagli artt. 12 e seguenti del Decreto del Ministro della giustizia n. 32 del 26 febbraio 2015, da intendersi qui richiamate *per relationem*.

Le offerte telematiche dovranno contenere la prova del versamento della cauzione, nella misura di almeno il 10% del prezzo offerto, con bonifico avente data valuta non successiva al giorno ultimo utile per la presentazione delle offerte.

Nell'avviso di vendita verrà indicato l'IBAN del conto corrente intestato alla procedura sul quale depositare la cauzione per le offerte telematiche.

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con modalità telematica (segnatamente, tramite bonifico bancario o carta di credito) salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo virtuale dovrà essere versato a parte 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.

Le offerte d'acquisto presentate in via analogica.

2) Le offerte di acquisto analogiche dovranno essere presentate in bollo presso lo studio del delegato o altro luogo nella sua disponibilità entro e non oltre le ore 12.00 del giorno antecedente la vendita.

Sulla busta chiusa, contenente l'offerta, dovranno essere indicati, ai sensi dell'art.571, co.4 cpc, soltanto il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente), il nome del professionista delegato e la data d'udienza fissata per l'esame delle offerte.

All'offerta dovrà essere allegata, nella stessa busta, una fotocopia del documento di identità dell'offerente.

Le offerte analogiche dovranno essere corredate da un deposito per cauzione pari almeno al 10% della somma offerta, deposito da effettuarsi mediante assegno circolare bancario o postale intestato a Banco di Lucca e del Tirreno che il delegato verserà senza indugio su conto corrente presso lo stesso istituto di credito sul quale opererà tramite internet banking.

Il delegato nella sua qualità sottoscriverà direttamente il contratto di conto corrente intestato alla procedura, potendo avvalersi del servizio on line offerto dalla banca, quest'ultimo a lui intestato, al fine di gestire i conti delle procedure tempo per tempo assegnategli.

ULTERIORI MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

1) l'offerta dovrà contenere:

a) il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile, ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta); se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare, da allegare in copia conforme (la medesima dovrà essere prodotta in copia conforme a seguito dell'aggiudicazione agli atti del fascicolo delle esecuzioni) e copia di un valido documento di riconoscimento del minore;

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

c) l'indicazione del prezzo offerto che può essere inferiore al prezzo base, purché nei limiti di un quarto;

d) il termine di pagamento del prezzo che non potrà essere superiore al termine massimo di giorni 120 giorni dalla data di aggiudicazione; gli oneri tributari dovranno essere corrisposti entro trenta giorni dalla richiesta del professionista delegato; **le spese di registrazione del decreto di trasferimento gravano in via esclusiva sull'aggiudicatario e nel caso in cui questi non le corrisponda potranno essere imputate al saldo prezzo (Cass., 4447/2023) con conseguente decadenza dell'aggiudicatario**;

e) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima;

DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE

Il professionista delegato, referente della procedura, procederà alla apertura delle buste e prenderà atto delle offerte presentate telematicamente ed esaminerà tutte le offerte, alla

eventuale presenza delle parti e dei creditori iscritti non intervenuti, il giorno successivo alla scadenza del termine, presso la sala aste di IVG Lucca, nell'ora indicata nell'avviso di vendita. Il ritardo sui tempi indicati nell'avviso per l'inizio delle operazioni di apertura buste o di vendita non può costituire motivo di doglianza da parte degli offerenti.

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 comparendo 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, come determinato nell'avviso di vendita.

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 la aggiudicazione a favore di colui che abbia proposto la offerta più vantaggiosa (nell'individuare la offerta più vantaggiosa, si terrà sempre conto del prezzo ma, a parità di prezzo, sarà prescelta la 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, la 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 sia 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.

PRESCRIZIONI ULTERIORI

1) In riferimento al disposto di cui all'art.574 c.p.c., salva l'applicazione dell'art. 41 TUB, il delegato, quando farà luogo alla vendita, disporrà il versamento del prezzo mediante versamento sul conto corrente bancario intestato alla procedura, da aprirsi presso Banco di Lucca e del Tirreno; il termine perentorio entro il quale l'aggiudicatario dovrà effettuate il versamento, come già sopra evidenziato, e rendere la dichiarazione ex art. 585 comma 4 c.p.c. è fissato in 120 giorni dall'aggiudicazione (o nel minor termine, indicato dall'aggiudicatario, nell'offerta di acquisto);
2) non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara;
3) nell'ipotesi in cui il procuratore legale, cioè avvocato, abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al professionista nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa.
4) il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo dovrà dichiarare al professionista, nei cinque giorni dal provvedimento di assegnazione, il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito l'immobile, depositando la dichiarazione del terzo di volerne profittare, con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale e i documenti comprovanti gli eventualmente necessari poteri ed autorizzazioni. In mancanza, il trasferimento è fatto a favore del creditore. In ogni caso, gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore;
5) nel caso in cui l'aggiudicatario si avvalga di mutuo per il pagamento del prezzo, conformemente a quanto previsto dall'art. 585 ultimo comma c.p.c. nella bozza di decreto di trasferimento predisposta dal delegato sarà inserita la seguente dizione: "*rilevato che il pagamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente decreto è avvenuto mediante erogazione della somma di ..... da parte di ..... a fronte del contratto di mutuo a rogito ..... del ..... rep..... e che le parti mutuante e mutuataria hanno espresso il consenso all'iscrizione di ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento, si rende noto che, conformemente a quanto disposto dall'art. 585 c.p.c., è fatto divieto al Conservatore dei Registri Immobiliari presso il Servizio di pubblicità immobiliare dell'Agenzia delle entrate di trascrivere il presente decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca di cui all'allegata nota*".
In caso di revoca dell'aggiudicazione le somme erogate saranno restituite direttamente all'istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

ULTERIORI ADEMPIMENTI

Il delegato provvederà, anche ai sensi dell'art.591 bis cpc:

1) alla determinazione del prezzo base di vendita dell'immobile a norma dell'art. 568 primo comma, tenendo anche conto della relazione redatta dall'esperto nominato da questo G.E., e delle eventuali note depositate ex art. 173 bis comma IV disp. att. c.p.c. nonché dell'offerta minima di cui all'art. 571 comma II c.p.c., in ogni caso riducendo in misura compresa tra il 15% e il 25% il valore di libero mercato, e alla determinazione della cauzione, in misura non superiore al decimo del prezzo, e del termine entro il quale la cauzione deve essere prestata;

2) agli adempimenti di cui all'art. 570 c.p.c. e 173 quater disp. att. cpc., provvedendo a redigere l'avviso di vendita in conformità ai modelli forniti dal G.e., reperibili in formato word sul sito internet del Tribunale https://tribunale-lucca.giustizia.it/ nella sezione dedicata alle esecuzioni immobiliari - al seguente percorso: "*IL TRIBUNALE (nella home, in alto a sinistra) – UFFICI E CANCELLERIE – AREA CIVILE – CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI…..(scorrendo la pagina sino al termine)……DOWNLOAD MODULI E INFORMAZIONI (menù a tendina)…*", nome modello "*avviso di vendita – modello POST CORRETTIVO l64_24*");

3) alla deliberazione sull'offerta a norma dell'art.572 e agli ulteriori adempimenti di cui agli articoli 573 e 574 c.p.c., secondo quanto sopra specificato; comunicherà a questo G.E. e per conoscenza all'esperto il prezzo di vendita ai fine della definitiva liquidazione dell'esperto prevista dall'art. 161, comma 3, disp. att. c.p.c.;

4) a ricevere o autenticare la dichiarazione di nomina di cui all'art. 583 c.p.c.;

5) sulla istanza di assegnazione di cui all'art.590 e 591, co.3 c.p.c.;

6) a fissare immediatamente, nel caso di esito negativo del primo esperimento di vendita e in mancanza di istanze d'assegnazione, ulteriori esperimenti di vendita (fino al limite di cinque compreso il primo), da espletarsi tutte con le stesse modalità e senza incanto, previa riduzione del relativo prezzo base nei limiti di un quarto di quello precedente (come previsto dall'art. 591 c.p.c.) provvedendo, in ogni occasione, alla redazione del relativo avviso di vendita recante le indicazioni enunciate, nonché alla sua pubblicazione ex art.570 e 490 cpc e al compimento degli ulteriori adempimenti pubblicitari come sopra regolamentati; - a restituire gli atti al giudice dell'esecuzione nei casi regolamentati nella presente ordinanza per consentirgli di provvedere in merito all'eventuale prosecuzione della procedura ovvero alla sua estinzione ai sensi dell'art. 164 disp. att. c.p.c.;

7) a fissare l'ulteriore vendita nel caso previsto dal combinato disposto degli artt.574, u.c., e 587 c.pc.;

8) ad autorizzare l'assunzione di debiti da parte dell'aggiudicatario o dell'assegnatario ex art. 508 c.p.c. (nell'ipotesi di cui all'art. 585 comma 2° c.p.c. provvederà direttamente a limitare il versamento del prezzo secondo quanto disposto dalla norma);

9) a predisporre il decreto di trasferimento da trasmettere senza indugio al giudice dell'esecuzione, unitamente alla minuta dell'ordine di liberazione nel fascicolo, allegando al decreto, se previsto dalla legge, il certificato di destinazione urbanistica dell'immobile;

10) alla esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento, alla comunicazione dello stesso alle pubbliche amministrazioni

negli stessi casi previsti per le comunicazioni di atti volontari di trasferimento, a spese dell'aggiudicatario; nonché all'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., a spese della procedura; per tali incombenze preleverà dal conto corrente della procedura le somme necessarie senza necessità di autorizzazione alcuna;

11) a trasmettere all'aggiudicatario la nota di trascrizione del decreto di trasferimento e a restituire allo stesso le somme residue che siano risultate eccedenti le spese occorrenti per il trasferimento, dandone comunque atto nel progetto di distribuzione;

12) nell'ipotesi di vendita di più lotti, a disporre la cessazione delle operazioni di vendita, ai sensi dell'art. 504 c.p.c. e dell'art. 163 disp. att. c.p.c., ove, per effetto dell'aggiudicazione di uno o più lotti (e tenuto eventualmente conto di quanto già acquisito alla procedura), sia stata già conseguita una somma pari all'ammontare complessivo dei crediti per cui si procede e delle spese, riferendone immediatamente a questo Giudice;

13) alla formazione di un progetto di distribuzione **(anche parziale, in tal caso, limitato ad un importo non superiore al novanta per cento** delle somme da ripartire), previa acquisizione:

a) dal creditore procedente e dai creditori intervenuti dei conteggi aggiornati dei crediti e di nota delle spese di lite; il delegato segnalerà ai creditori che la nota di precisazione del credito dovrà indicare i dati bancari necessari ad effettuare il pagamento (es., beneficiario; conto di accredito; IBAN) e fisserà un termine entro il quale la nota dovrà essere depositata;

il delegato provvederà alla quantificazione delle spese di lite, dovute al creditore procedente e ai creditori intervenuti ai sensi dell'art.95 cpc, secondo tali criteri:

i) procederà alla quantificazione delle spese soltanto se il credito per cui il creditore procede o per il quale il creditore è intervenuto sia almeno in parte (anche minima) capiente (c.d. utile partecipazione ex art.95 cpc);

ii) il compenso è calcolato sulla base dei valori risultanti dal prospetto concordato con il Consiglio dell'Ordine degli Avvocati di Lucca **(salvo che il creditore richieda un minor importo),** oltre rimborso spese generali ed accessori di legge (IVA e CAP, se dovuti); la tabella dei compensi è reperibile in formato .pdf sul sito internet del Tribunale https://tribunale-lucca.giustizia.it/ nella sezione dedicata alle esecuzioni immobiliari - al seguente percorso: "*IL TRIBUNALE (nella home, in alto a sinistra) – UFFICI E CANCELLERIE – AREA CIVILE – CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI.....(scorrendo la pagina sino al termine).....DOWNLOAD MODULI E INFORMAZIONI (menù a tendina)...*";

iii) il rimborso delle spese vive sarà determinato sulla base dei giustificativi di spesa allegati dai creditori;

iv) in caso di richiesta di distrazione, fermo restando le precedenti disposizioni, il professionista delegato quantificherà le spese a favore dell'avvocato dichiaratosi distrattario ai sensi dell'art.93, co.1 cpc;

v) **nel solo caso in cui il creditore procedente e/o i creditori intervenuti siano ammessi al patrocinio a spese dello Stato, la liquidazione della notula spese sarà riservata al giudice delegante;**

b) del provvedimento del giudice dell'esecuzione di liquidazione del compenso del professionista delegato determinato ai sensi del d.m. 15 ottobre 2015, n. 227, e dei

provvedimenti di liquidazione dei compensi degli altri ausiliari; nell'ipotesi in cui per colpevole ritardo i creditori non abbiano depositato alcuna nota di precisazione del credito, il delegato procederà a calcolare i relativi diritti sulla base degli atti della procedura, fermo restando che per le spese di procedura applicherà i criteri sopra indicati;

- il delegato provvederà quindi – entro 30 giorni dal versamento del saldo prezzo - a depositare nel fascicolo telematico della procedura bozza del progetto di distribuzione nel rispetto della graduazione dei creditori che vi partecipano, da sottoporre al Giudice dell'Esecuzione;

-nel caso in cui il G.e. ritenga di confermare la bozza del progetto, il delegato fisserà nei successivi 30 giorni la data dell'audizione delle parti davanti a sé, per la discussione e l'approvazione del progetto, assegnando alle parti termine per osservazioni; il delegato deve in ogni caso garantire almeno 10 giorni tra la comunicazione dell'invito e la data di comparizione delle parti; il delegato si occuperà della comunicazione della convocazione ai creditori mediante invio alla pec dei difensori e al debitore (al quale, se non costituito con difensore, la comunicazione verrà fatta presso la pec della cancelleria);

-nel caso in cui il G.e. ritenga invece di apportare modifiche al progetto predisposto dal delegato, lo stesso dovrà o recepire il progetto come modificato direttamente dal Giudice, ovvero provvedere alla modifica della bozza secondo le direttive e le indicazioni del G.e.; in tal caso il delegato depositerà nuovamente nel fascicolo telematico la bozza modificata affinché il G.e. ne prenda visione e dia conferma della medesima; solo a questo punto il delegato fisserà la data dell'audizione delle parti per la discussione del progetto secondo quanto disposto al punto precedente;

-il progetto si intenderà approvato sia nel caso di mancata comparizione delle parti regolarmente notiziate, sia nel caso di espressa dichiarazione di assenso degli interessati; in caso di approvazione il delegato provvederà ad emettere gli ordini di pagamento nei **sette giorni successivi** all'approvazione e depositerà, senza ritardo, nel fascicolo telematico della procedura il verbale di approvazione e le conferme dei pagamenti eseguiti.

In caso di riparto definitivo depositerà nel fascicolo telematico, nei 10 giorni successivi al deposito del verbale di approvazione e delle conferme dei pagamenti, rapporto riepilogativo finale con istanza alla Cancelleria di chiusura della procedura, provvedendo a riconsegnare alla Cancelleria il fascicolo cartaceo, laddove esistente e in suo possesso;

-nel caso in cui pervengano osservazioni al delegato da parte dei creditori o del debitore, il delegato, ove ritenga le osservazioni fondate, depositerà senza ritardo nel fascicolo della procedura una nuova bozza modificativa del piano in accoglimento delle osservazioni condivise, da sottoporre nuovamente al Giudice dell'esecuzione, attendendone le determinazioni;

ove le osservazioni non fossero ritenute fondate rimetterà gli atti al giudice dell'esecuzione che provvederà a fissare udienza ai sensi dell'art.512 c.p.c.;

14) ad ordinare alla banca la restituzione delle cauzioni e di ogni altra somma direttamente versata mediante bonifico o deposito intestato alla procedura dagli offerenti non risultati aggiudicatari; la restituzione avverrà a mani del depositante, o mediante bonifico a favore degli stessi conti da cui sono pervenute le somme accreditate;

15) in caso di credito assistito dal **privilegio fondiario ex art. 41 TUB, il delegato**, previa verifica della natura fondiaria del credito, **provvederà al versamento al creditore fondiario del saldo prezzo, che dovrà comunque essere versato dall'aggiudicatario sul conto corrente della procedura**; ove il prezzo di vendita sia inferiore ad €. 100.000,00 il versamento diretto del saldo prezzo sarà limitato al 60% dell'importo, per importi superiori resterà limitato all'80%; resta inteso che laddove il delegato ritenga, per le specifiche caratteristiche della procedura, che le percentuali sopra dette non garantiscano la copertura delle spese prededucibili, debba chiedere autorizzazione al G.e. a versare al creditore fondiario percentuali anche minori del saldo prezzo, in via cautelativa; non si farà luogo al versamento diretto ove il prezzo di vendita sia inferiore ad €. 20.000,00;
16) al pagamento del compenso liquidato da questo G.E. in favore del custode e di eventuali terzi della cui opera questi si sia avvalso, non appena emesso il decreto di trasferimento, utilizzando all'uopo il saldo prezzo;
17) al pagamento delle singole quote ai creditori immediatamente dopo l'approva-zione del progetto di distribuzione, ed alla chiusura del conto corrente intestato alla procedura a pagamenti completati;
18) ad avvisare l'aggiudicatario dell'obbligo di pagare la quota di compenso del delegato prevista dall'art 2 comma 7 del D.M. 227/2015;
19) in presenza di concessioni amministrative, a invitare gli interessati a consultare i relativi capitolati;
20) a depositare i rapporti riepilogativi periodici e finale; **il rapporto riepilogativo finale deve essere depositato entro e non oltre 10 giorni dal deposito nel pct del verbale di approvazione del piano di riparto, elaborando lo stesso esclusivamente con l'utilizzo dei modelli ministeriali resi disponibili nei redattori atti, aggiornati alle specifiche tecniche XSD pubblicate sul PST (è precluso il ricorso a modelli di "atto generico".**

R E N D E N O T O

- che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive.
- che la vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;
- che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;
- 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;
- che l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti che saranno cancellate a cura e spese della procedura;
- che la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali;
- che alla vendita forzata non si applicano le disposizioni previste dall'art.6 del d.lgs. 122/2005 in materia di attestazione di prestazione energetica per gli atti di trasferimento volontari e che, pertanto, eventuali indicazioni sul punto contenute nella relazione di stima dell'esperto hanno valore puramente indicativo;
- che maggiori informazioni, anche relative alle generalità del soggetto passivo della procedura esecutiva, possono essere fornite dal custode a chiunque vi abbia interesse;

DISPONE

che la cancelleria dia comunicazione della presente ordinanza al professionista delegato, al custode, alle parti non presenti, all'esecutato ed al debitore originario qualora la procedura si svolga contro il terzo proprietario *ex* art. 602 e ss. c.p.c.
Ai sensi dell'art.569, u. c. cpc, assegna termine di giorni trenta al creditore che ha chiesto la vendita per la notifica della presente ordinanza ai creditori iscritti non comparsi.
Lucca, 2/10/2026

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE
dott. Giulia Simoni