**TRIBUNALE DI LUCCA**
**- Ufficio Esecuzioni Immobiliari -**

**AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO IN MODALITA' SINCRONA MISTA**

L'**Avv. Antonio Bianchi**, in esecuzione dell'ordinanza di delega del 30 luglio 2026 e dell'atto di nomina del 3 agosto 2026 emesse dal Giudice dell'Esecuzione, Dott.ssa Cecilia Ciolfi, nella procedura esecutiva **n. 24/2026 R.G.**,

**A V V I S A**

che il Giudice dell'Esecuzione ha disposto **la vendita senza incanto in modalità sincrona mista** della seguente consistenza immobiliare, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in relazione alla situazione edilizia ed urbanistica, meglio descritta nella consulenza estimativa in atti della procedura alla quale si rinvia per ogni ulteriore riferimento cognitivo.
Eventuali ulteriori informazioni si potranno ottenere consultando il **CUSTODE: Istituto Vendite Giudiziarie S.r.l.**, con sede in Lucca, Viale San Concordio n. 996/B, partita IVA: 00481830461 (tel.: +39 0583 – 418555) indirizzo **mail:** custodieivg@gmail.com, da contattare per effettuare la visita dell'immobile.
Si precisa che la richiesta di visita dell'immobile deve essere inoltrata attraverso il portale delle vendite pubbliche (https://portalevenditepubbliche.giustizia.it), a mezzo del quale è possibile contattare il custode giudiziario.

**LOTTO UNICO**

**DESCRIZIONE DEL BENE:**
**- Diritti di piena ed esclusiva proprietà, per la quota pari a 1/1 dell'intero, su immobile a destinazione artigianale**, porzione di un più ampio fabbricato situato nel Comune di Camaiore e più precisamente nella zona artigianale/industriale denominata "Le Bocchette" in Capezzano Pianore, Via del Commercio 8/G.
L'unità immobiliare oggetto di stima è un fondo artigianale (cat. C/3), attualmente adibito a bar e ristorazione con somministrazione di alimenti e bevande.

**Si evidenzia, preliminarmente, che tale attuale destinazione d'uso, a seguito delle verifiche condotte dall'Esperto stimatore presso gli Enti preposti, risulta incompatibile con l'attuale assetto urbanistico-funzionale dell'immobile configurandosi pertanto un utilizzo difforme dalla destinazione d'uso artigianale.**

L’immobile si completa con resede di pertinenza esclusiva, pavimentata, posta a corredo del fabbricato principale, che si sviluppa lungo i due lati ad angolo dello stesso. Sulla porzione di detta area pertinenziale esposta a sud-ovest, risultano allo stato attuale installate due strutture a gazebo di ampie dimensioni.

L’Unità Immobiliare si compone:

- al piano terra, di un’ampia sala con servizi, locali accessori e forno;

- al piano soppalcato (primo piano), di un’ampia sala, cucina e servizi.

L’immobile è inserito in un complesso immobiliare a due livelli, ben collegato alla viabilità principale dell'area produttiva nella quale è ubicato. L’accesso all’unità immobiliare avviene tramite un passo della larghezza complessiva di ml. 6.00, che collega Via delle Bocchette a Via del Commercio. Per la realizzazione di tale passo, i proprietari frontisti hanno destinato ciascuno una striscia di terreno larga ml. 3.00.

Su detto passo, avente larghezza complessiva di ml. 6.00, tutti gli immobili prospicienti godono dei diritti di luce, passo e prospetto, analogamente a quanto previsto per le vie pubbliche, il tutto come meglio specificato negli atti rogati dal Notaio Tamburrino di Massa in data 20/10/1993, Rep. 7.531/1.395, e dal Notaio Fabio Monaco di Lucca in data 20/12/1994, Rep. 6.412/1.334.

L’unità immobiliare versa oggi in un buono stato di manutenzione generale.

**CONFINI:** vi confinano a Nord-Ovest con beni di cui al mappale 843, a Nord-Est con beni di cui al mappale 863 sub 22, a Sud-Est con beni di cui al mappale 863 sub 10, a Sud-Ovest con beni di cui al mappale 840, salvo se altri o come meglio di fatto.

REFERENZE CATASTALI:
Il bene oggetto di vendita è censito al catasto fabbricati del Comune di Camaiore al foglio **49**, particella **863** sub **9**, categoria **C/3**, classe **6,** consistenza **206**, superficie catastale **256 mq.**, rendita **€ 553,23**, piano **T-1**.

STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:
L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione NON OPPONIBILE alla procedura.

REGOLARITA’ EDILIZIA:

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.
Dagli accertamenti effettuati in data 29/05/2026 dall'Esperto stimatore presso l'Archivio del Comune di Camaiore – Ufficio Edilizia Privata, è emerso quanto segue:
Il fabbricato risulta edificato in forza della Concessione Edilizia n. 605 del 28/12/1992 (Domanda di C.E. prot. n. 3456/B del 20/03/1992), avente ad oggetto la "costruzione di tre fabbricati artigianali", successivamente interessata dalle seguenti varianti e titoli edilizi integrativi:
- Variante in corso d'opera n. 454 dell'11/11/1993 (Domanda di C.E. prot. n. 11449/B del 09/09/1993);
- Concessione Edilizia n. 247 del 23/11/1994;
- Concessione Edilizia n. 143 del 04/04/1996 (Domanda di C.E. Prot.7.616 del 11/03/1996) per il deposito dello stato finale.
Successivamente, in data 13/12/1994, prot. n. 17156/B, veniva presentata al Comune di Camaiore dalla ***** Omissis ***** la Comunicazione di Inizio Lavori ai sensi dell'art. 26 della Legge n. 47/1985, relativa all'esecuzione di opere interne ad un capannone artigianale.
In data 29/04/1996, prot. n. 12.610 - richiesta numero 10.009, veniva presentata dalla ***** Omissis ***** l'istanza per rilascio del certificato di agibilità parziale relativamente alle porzioni censite ai subalterni 9 (*ad uso laboratorio prodotti farinacei – pizzeria artigianale*) e 12 del mappale 863, riferita ai titoli edilizi C.E. n. 605/1992, C.E. n. 454/1993, C.E. n. 247/1994 e C.E. n. 143/1996. La predetta agibilità veniva rilasciata dal Sindaco del Comune di Camaiore in data 05/11/1996 con provvedimento n. 32/1996, con decorrenza dalla medesima data.
In data 08/06/1998, prot. n. 20.439, veniva presentata al Comune di Camaiore dal Sig. ***** Omissis ***** l'istanza edilizia n. 853/1998 finalizzata all'ottenimento di autorizzazione temporanea, a carattere precario e limitatamente al periodo estivo, per l'installazione di n. 2 gazebo aventi dimensioni pari a m 3,86 × 3,86 ciascuno, da collocarsi nel piazzale antistante l'attività.
In data 15/03/1999 veniva presentata dal Sig. ***** Omissis ***** la Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) catalogata al n. 367/1999, avente ad oggetto un "progetto di ristrutturazione interna". DIA carente di comunicazione di fine lavori e dichiarazione di conformità.
Successivamente, in data 20/01/2000, prot. n. 2.277, catalogata al n. 15/2000, veniva presentata dal Sig. ***** Omissis ***** ulteriore Denuncia di Inizio Attività per l'esecuzione di opere interne, integrata con documentazione depositata al prot. n. 4.656 del 07/02/2000, corredata da parere igienico-sanitario espresso dall'Azienda USL n. 12 di Viareggio (G.O.N.I.P.) in data 28/04/1999 (prot. 257). DIA carente di comunicazione di fine lavori e dichiarazione di conformità.

In data 08/11/2003, prot. n. 49.869, veniva inoltre presentata dal Sig. ***** Omissis ***** la domanda di autorizzazione pubblicitaria per l'installazione di insegna d'esercizio; la relativa autorizzazione veniva rilasciata in data 14/01/2004 con provvedimento n. 4.
In data 23/03/2011 (prot. n. 13886), il Sig. ***** Omissis ***** ha presentato domanda di autorizzazione per l'installazione di un'insegna pubblicitaria luminosa, bifacciale e a bandiera. A seguito del parere favorevole espresso dall'Ufficio Edilizia Privata, la documentazione è stata trasmessa all'Ufficio Mercato Ortofrutticolo per il rilascio dell'autorizzazione definitiva.
Per l'unità immobiliare pignorata non sono state riscontrate difformità urbanistico-edilizie sostanziali. Tuttavia, con riferimento alle pratiche DIA n. 367/1999 e n. 15/2000 (relative a modifiche interne per adeguamento igienico-sanitario - G.O.N.I.P.), l'Esperto Stimatore ha rilevato che, sebbene le opere eseguite siano conformi ai progetti dell'epoca, risultano irreperibili la comunicazione di fine lavori e la relativa attestazione di conformità. Di conseguenza, l'aggiudicatario dovrà farsi carico del completamento dell'iter amministrativo di chiusura lavori tardiva o della regolarizzazione dello stato di fatto, presentando la documentazione necessaria. Resta inteso che tale procedura non consentirà in alcun caso il cambio di destinazione d'uso da "artigianale" a "commerciale".

**Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

• Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

In merito alla classificazione energetica dell'Unità Immobiliare oggetto di Procedura Esecutiva, lo scrivente precisa che l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) trovasi allegato al Contratto di Locazione Commerciale Reg.to a Lucca in data 20/04/2026 con il numero di protocollo telematico 26042016391418253. Attestato redatto dal Geom. ***** Omissis *****, in data 20/04/2026, codice identificativo 0001020735, valido fino al 20/04/2036, dal quale risulta che la consistenza immobiliare medesima appartiene alla classe energetica "G".

•Non è stata rintracciata la conformità dell'impianto elettrico.

• Non è stata rintracciata la conformità dell'impianto termico.

• Non è stata rintracciata la conformità dell'impianto idrico.

Risulta acquisito unicamente il verbale di verifica dell'impianto di messa a terra (verbale 220719PC1 del 19/07/2022).

Trattandosi di impianti presumibilmente risalenti all'epoca di realizzazione dell'immobile, gli stessi vengono trasferiti nello stato di fatto in cui attualmente si trovano, senza alcuna garanzia da parte della Procedura.

**Corrispondenza catastale**

Non sussiste corrispondenza catastale.

AL CATASTO FABBRICATI:

Per l'Unità Immobiliare oggetto di Procedura Esecutiva, identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Camaiore al Foglio 49, particella 863 sub. 9, è emersa una mancata corrispondenza

tra l'Elaborato Planimetrico e la planimetria catastale con l'attuale configurazione dell'Unità Immobiliare. In particolare, sono state riscontrate le seguenti difformità:
- l'ingombro del piano terra dell'Unità Immobiliare in esame, così come rappresentato nell'Elaborato Planimetrico depositato agli atti in data 03/03/2025 (Var. prot. LU0024245), non corrisponde allo stato reale dei luoghi, poiché una porzione del piano terreno risulta erroneamente attribuita graficamente al confinante sub. 10 del mappale 863, di altra proprietà;
- l'ultima planimetria depositata agli atti, relativa alla Variazione del 23/04/1996 n. 2551.1/1996, non corrisponde allo stato reale dei luoghi, in quanto i piani terra e primo presentano una diversa distribuzione degli spazi interni;
- l'Esperto he rilevato inoltre una discrepanza tra la destinazione urbanistico-edilizia e catastale (artigianale, cat. C/3) e l'attuale utilizzo effettivo dell'immobile, condotto a uso commerciale (cat. C/1). L'Esperto ha ritenuto che tale difformità non risulti allo stato regolarizzabile né modificabile sotto il profilo urbanistico-edilizio, sussistendo specifiche limitazioni previste dalla strumentazione urbanistica vigente che impediscono il cambio di destinazione d'uso verso la categoria commerciale (C/1).
Le difformità catastali riscontrate risultano, in linea generale e salvo diverso avviso dell'Ufficio competente, suscettibili di regolarizzazione mediante presentazione di apposita Denuncia di Variazione catastale (DOCFA) presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale Territorio, finalizzata all'aggiornamento della planimetria catastale e, ove necessario, alla revisione degli elementi censuari e del conseguente classamento dell'unità immobiliare.
Eventuali oneri tecnici, tributari, amministrativi e professionali connessi alla regolarizzazione dovranno intendersi integralmente posti a carico dell'aggiudicatario.
**Impianti:** gli impianti risultino allo stato attuale funzionanti ed in grado di erogare la prestazione richiesta.

**PREZZO BASE DEL LOTTO UNICO:**
**- € 172.550,00 (euro centosettantaduemilacinquecentocinquanta/00)**.
In caso di gara tra gli offerenti *ex* art. 573 c.p.c. le offerte in aumento non potranno essere inferiori ad € 3.000,00 (tremila/00 euro) sull'offerta più alta.
**- Offerta minima ammissibile: € 129.412,50 (centoventinovemilaquattrocentododici/50 euro).**

**PER MAGGIORI INFORMAZIONI SI RINVIA ALLA PERIZIA DELL'ESPERTO GEOM. ROVAI DAVID.**

+++

La vendita è eseguita a corpo e non a misura e pertanto eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo di aggiudicazione.
La vendita forzata, i cui effetti sono regolati dagli artt. 2919 c.c. e seguenti del codice civile:
(i) non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere oggetto di impugnativa per tali motivi; conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, compresi quelli occulti, la mancanza di qualità o le difformità del bene venduto, i pesi e gli oneri di qualsiasi tipo e genere (ivi compresi, a titolo esemplificativo ma non esaustivo, quelli relativi all'accesso, all'esistenza di eventuali servitù passive, alla situazione urbanistica, alla situazione degli impianti e alla loro conseguente eventuale necessità di adeguamento, alle spese condominiali gravanti sull'immobile e non adempiute dal debitore) non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;
(ii) non è soggetta alle disposizioni in materia di conformità catastale e di attestazione di prestazione energetica prevista per gli atti di trasferimento volontari, pertanto, eventuali indicazioni sul punto contenute nella relazione di stima dell'esperto hanno valore puramente indicativo. Si precisa che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985, n. 47 come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento. La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali.
Maggiori informazioni, anche relative alle generalità del soggetto passivo della procedura esecutiva, potranno essere fornite dal custode a chiunque vi abbia interesse.

+++

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

**F I S S A**

la vendita il giorno **2 FEBBRAIO 2027, alle ore 10.00**, presso gli uffici dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Lucca, siti in Lucca (LU), Viale San Concordio n. 996/B, con le modalità della vendita senza incanto con gara sincrona mista.

**MODALITÀ DI VENDITA:**

La vendita sarà eseguita mediante **PROCEDURA DI VENDITA SINCRONA MISTA** (possibilità di ricezione offerte cartacee e telematiche, ex art. 22 D.M. 32/2015).
Le offerte di acquisto dovranno pervenire **entro le ore 12.00 del giorno 1 febbraio 2027**.

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.

**MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE:**

**A) Le offerte di acquisto cartacee**, sulle quali dovrà essere applicata marca da bollo da € 16,00, dovranno essere presentate, in busta chiusa, presso lo studio del delegato, **Avv. Antonio Bianchi, in Viareggio (LU), Via Repaci 16, entro e non oltre le ore 12.00 del giorno 1 febbraio 2027.**

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, visionabili sul Portale Vendite Pubbliche https://portalevenditepubbliche.giustizia.it istituito con D.L. n. 83/2015 e sui siti internet: www.astalegale.net, www.portaleaste.com, www.asteimmobili.it , www.astagiudiziaria.com, www.ivglucca.com, www.astegiudiziarie.it.

L'offerta dovrà contenere un **deposito per cauzione** pari almeno al **10% della somma offerta**, deposito da effettuarsi mediante assegno circolare bancario o postale intestato alla **Banco di Lucca e del Tirreno S.p.A.**, con l'avvertimento che detta cauzione sarà trattenuta e acquisita alla procedura in caso di decadenza dell'aggiudicatario per mancato versamento del saldo prezzo nei termini e con le modalità previste ovvero nel caso di omessa dichiarazione *ex* artt. 585, IV comma, e 587 c.p.c.

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

B) **Le offerte di acquisto mediante modalità telematica dovranno essere presentate, entro e non oltre le ore 12.00 del giorno 1 febbraio 2027**, previa compilazione del modulo web "Offerta Telematica" fornito dal Ministero della Giustizia, accessibile dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del gestore della vendita telematica www.astetelematiche.it di titolarità di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a., secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia.

L'offerta per la vendita telematica deve contenere:
- dati identificativi dell'offerente, con espressa indicazione del codice fiscale o partita IVA;
- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- la descrizione del bene;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto, che a pena di inefficacia non potrà essere inferiore al prezzo base indicato nel presente avviso, ridotto in misura non superiore ad 1/4 (un quarto);
- il termine per il relativo pagamento;
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;

- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui al punto precedente;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni.

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

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

All'offerta dovranno essere allegati:

a) copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;

b) nel caso di soggetto straniero, non comunitario, oltre ai documenti suddetti, copia del permesso di soggiorno ovvero indicazione del Trattato internazionale tra lo Stato italiano e quello di appartenenza che legittimi l'acquisto di beni nel territorio Italiano, ovvero se sussista la cd. "*condizione di reciprocità*" tra lo Stato di appartenenza e lo Stato italiano;

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

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

soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;
e) nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale, cioè di avvocato, occorre allegare copia anche per immagine della procura speciale o della procura generale rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata;
f) se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia della visura camerale della società attestante i poteri del legale rappresentante della persona giuridica offerente, risalente a non più di tre mesi, ovvero copia della delibera assembleare che autorizzi un soggetto interno alla società alla partecipazione alla vendita in luogo del legale rappresentante e originale della procura speciale o copia autentica della procura generale rilasciate da questi attestanti i poteri del soggetto interno delegato;
g) se il soggetto offerente è minorenne, occorre allegare copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del giudice tutelare;
h) se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;
i) copia – anche per immagine – della dichiarazione del coniuge autenticata da pubblico ufficiale di voler escludere il bene dalla comunione legale, in caso di acquisto del bene da parte dell'altro coniuge a titolo personale;
l) le dichiarazioni relative allo stato civile, di aver preso visione della perizia di stima etc., effettuate in separato modulo;
m) la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
Ai fini della presentazione dell'offerta telematica si precisa quanto appresso.
Quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato e non risulti attribuito il codice fiscale, si deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'International Organization for Standardization.
Le dichiarazioni ed i dati richiesti non previsti dal modulo ministeriale dovranno essere oggetto di separata dichiarazione da allegare telematicamente all'offerta. La normativa di riferimento (**d.m. 32/2015**) individua le figure dell'**offerente** e del **presentatore dell'offerta**.
L'"**offerente**" è il soggetto cui l'offerta è direttamente riferibile e che beneficerà degli effetti dell'eventuale aggiudicazione.

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

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

**a) l'offerente e il presentatore coincidono**: in tal caso, per la presentazione dell'offerta telematica, l'offerente deve necessariamente trovarsi in una delle seguenti condizioni:

- disporre di una casella di posta elettronica certificata "tradizionale" e di un dispositivo di firma digitale;
- disporre di una "casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica" (si tratta di una particolare casella PEC identificativa, rilasciata da un gestore autorizzato dal Ministero di Giustizia ai sensi dell'art. 12, comma 4, del D.M. n. 32/2015, il cui utilizzo è limitato alla sola partecipazione alla vendita telematica).

N.B. ad oggi il servizio non è ancora disponibile in quanto non vi sono gestori iscritti nel registro PEC per la vendita telematica;

**b) l'offerente e il presentatore non coincidono, l'offerente è munito di firma digitale ma non possiede una casella di posta elettronica certificata**: in tal caso, per la presentazione dell'offerta con modalità telematiche, **l'offerente, firmata l'offerta con la propria firma digitale, potrà utilizzare la PEC di qualunque altro soggetto** – detto presentatore – **per inviare l'offerta**; gli effetti di una eventuale aggiudicazione si produrranno direttamente in favore dell'offerente firmatario dell'offerta, costituendo la PEC del presentatore soltanto il mezzo di invio dell'offerta; non occorre pertanto che l'offerente conferisca alcuna procura al presentatore dell'offerta (N.B. Al fine di consentire la partecipazione alle operazioni di vendita, le credenziali personali per l'accesso al portale del gestore della vendita telematica vengono trasmesse da quest'ultimo almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita esclusivamente alla casella di posta elettronica certificata, ovvero alla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica, utilizzata per trasmettere l'offerta);

**c) l'offerente e il presentatore non coincidono, l'offerente non possiede una firma digitale né una PEC:** in tal caso, chi intenda formulare un'offerta con modalità telematiche dovrà avvalersi di un avvocato, munito di procura redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata (la procura non potrà essere autenticata dallo stesso avvocato mandatario). **Sarà necessario avvalersi di un avvocato (munito di procura rilasciata nelle suddette forme) anche nel caso in cui l'offerta di acquisto sia formulata da più persone ai sensi del combinato disposto dell'art. 12, commi 4 (terzo periodo) e 5, del D.M. n. 32/2015.**

L'offerta si intende depositata nel momento in cui è generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

Il versamento della cauzione pari almeno al 10% del prezzo offerto deve essere eseguito a mezzo bonifico bancario con accredito sul conto della procedura esecutiva intestato a:

"**ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 24/2026**" recante il seguente codice IBAN: **IT 59 S 03242 13700 CC1014035612**, acceso presso **Banco di Lucca e del Tirreno S.p.A.** con causale "**cauzione per offerta di acquisto**", con data di valuta non successiva al giorno ultimo utile per la presentazione delle offerte.

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

Si precisa che:

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

## MODALITÀ DI SVOLGIMENTO DELLA GARA:

Il professionista delegato, Avv. Antonio Bianchi, effettuerà l'esame delle offerte e la gara tra gli offerenti presso gli uffici dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Lucca, siti in Lucca (LU), Viale San Concordio n. 996/B, il giorno **2 febbraio 2027, alle ore 10.00 e seguenti**.

Coloro che hanno formulato l'offerta cartacea parteciperanno comparendo personalmente innanzi al professionista delegato. L'offerente è tenuto a presentarsi personalmente alla vendita, altrimenti, ricorrendone i presupposti, il bene gli sarà comunque aggiudicato.

Le buste saranno aperte dall'Avvocato delegato ed inserite nel portale, così rendendole visibili a coloro che partecipano alla vendita con modalità telematiche.

Coloro che hanno formulato l'offerta con modalità telematiche partecipano alle operazioni di vendita con modalità telematiche, collegandosi al portale del gestore della vendita telematica www.astetelematiche.it di titolarità di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a.
Almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita il gestore della vendita telematica invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta un invito a connettersi al proprio portale con l'indicazione delle credenziali per accesso.
L'offerente è tenuto a connettersi alla vendita, altrimenti, ricorrendone i presupposti, il bene gli sarà comunque aggiudicato. Le buste presentate con modalità telematica saranno aperte attraverso il portale e rese note agli offerenti presenti dinnanzi al delegato.

**- In caso di offerta unica:**

Qualora in uno qualsiasi degli esperimenti di vendita sia stata proposta un'unica offerta pari o superiore al prezzo base, essa è senz'altro accolta.
Nel corso del primo esperimento di vendita se l'unica offerta sia inferiore (nei limiti di un quarto) al prezzo base, si opera come segue:
- qualora specifiche circostanze consentano di ritenere che, in tal caso, ricorra una seria possibilità di aggiudicare l'immobile a prezzo superiore, il professionista delegato dispone, anche in presenza di istanze di assegnazione, che si proceda ad un ulteriore tentativo di vendita alle stesse condizioni (e, dunque, telematica, sincronica mista, senza incanto e con identico prezzo base);
- qualora non sussistano tali specifiche circostanze ed un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;
- qualora non sussistano tali specifiche circostanze e nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato all'unico offerente.
Nel corso degli esperimenti di vendita successivi al primo se l'unica offerta sia inferiore nei limiti di un quarto al prezzo base, si opera come segue:
- qualora un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;
- qualora nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato all'unico offerente.

**- In caso di pluralità di offerte:**

Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara con partecipazione degli offerenti telematici che vi prenderanno parte in via telematica e degli offerenti analogici che vi prenderanno parte 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 di **€ 3.000,00 (tremila/00 euro)**.

I rilanci effettuati in via telematica dovranno essere riportati nel portale del gestore della vendita telematica e resi visibili a coloro che partecipano personalmente alle operazioni di vendita così come i rilanci effettuati da questi ultimi dovranno essere riportati nel portale del gestore della vendita telematica e resi visibili ai partecipanti in via telematica.
Il termine di un minuto per il rilancio decorrerà dal momento indicato dal professionista, previo accertamento della visibilità per tutti i partecipanti della precedente offerta.
E' rimessa al professionista la valutazione dell'ordine con il quale i rilanci vengono effettuati.
Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il professionista delegato dispone l'aggiudicazione a favore di colui che abbia proposto l'offerta più vantaggiosa (nell'individuare l'offerta più vantaggiosa, si terrà sempre conto del prezzo ma, a parità di prezzo, sarà prescelta l'offerta che preveda il versamento del saldo nel più breve tempo possibile, ovvero, in subordine, quella cui sia allegata la cauzione di maggiore entità, ovvero, in subordine, quella depositata prima).
Quando all'esito della gara tra gli offerenti, ovvero, nel caso di mancata adesione alla gara, all'esito della comparazione delle offerte depositate, l'offerta più alta ovvero la più vantaggiosa risulti pari al prezzo base, il bene è senz'altro aggiudicato.
Se l'offerta più alta o più vantaggiosa è inferiore al prezzo base:
- qualora un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;
- qualora nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato al miglior offerente.
La gara telematica sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo di un minuto senza che vi siano state offerte migliorative rispetto all'ultima offerta valida.
L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario del bene.

## ADEMPIMENTI SUCCESSIVI:

Il termine per il pagamento del prezzo e degli oneri tributari connessi e conseguenti al trasferimento deve essere effettuato **entro 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione**, o nel minor termine, indicato dall'aggiudicatario, nell'offerta di acquisto.
**Il detto termine non è soggetto alla sospensione feriale**.
Gli oneri tributari dovranno essere corrisposti entro trenta giorni dalla richiesta dell'Avvocato delegato. A tal proposito, l'aggiudicatario potrà avvalersi delle agevolazioni fiscali previste dalla legge (prima casa etc.), ove ne faccia espressa richiesta mediante dichiarazione da effettuarsi presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari del Tribunale di Lucca.
L'aggiudicatario, inoltre, dovrà corrispondere la metà del compenso del delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà, maggiorato del 10% per spese generali, oltre IVA ed oneri previdenziali, come da D.M. n. 227 del 15 ottobre 2015.

L'espletamento delle formalità di cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie conseguenti al decreto di trasferimento, pronunciato dal Giudice dell'Esecuzione ai sensi dell'art. 586 c.p.c., avverrà a spese della procedura.
Ai sensi dell'art. 41, IV° co., del D. Lgs. n. 385/1993, qualora sia stato azionato nella procedura esecutiva un credito derivante da finanziamento fondiario e ove ne sussistano i presupposti, l'aggiudicatario, previa autorizzazione del Professionista delegato, dovrà provvedere a versare il saldo prezzo direttamente in favore della banca che ha erogato tale finanziamento.
L'aggiudicatario che ne abbia fatto espressa richiesta nell'offerta depositata, in luogo del versamento del saldo, potrà ricorrere ad un contratto di finanziamento o di mutuo che preveda l'iscrizione di ipoteca di primo grado ed il versamento diretto delle somme dovute alla procedura. In tal caso il versamento del saldo prezzo sarà effettuato direttamente dall'istituto di credito erogante sul conto corrente intestato alla procedura. Eventuali disguidi od omissioni non potranno essere 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 gratuitamente dai seguenti siti internet: https://portalevenditepubbliche.giustizia.it, www.astalegale.net, www.portaleaste.com, www.asteimmobili.it, www.astagiudiziaria.com, www.ivglucca.com, www.astegiudiziarie.it, www.immobiliare.it, www.idealista.it, www.casa.it, www.subito.it, www.bakeca.it, oppure presso lo studio del professionista, Avv. Antonio Bianchi, in Viareggio (LU), Via Repaci n. 16, previo appuntamento da concordarsi telefonicamente (Telefono studio: +39 0584 – 1660730 // mobile: +39 329 – 3448080).
**Per partecipare alle vendite giudiziarie non è necessaria alcuna forma di intermediazione e nello specifico il Tribunale di Lucca non ha conferito alcun incarico a intermediari/ agenzie immobiliari per la pubblicità giudiziaria e l'assistenza alla partecipazione all'asta.**

Viareggio – Lucca, 25 novembre 2026

Il Professionista Delegato
Avv. Antonio Bianchi

ANTONIO
BIANCHI
25.11.2026
09:54:04
GMT+01:00