

**TRIBUNALE DI LUCCA**  
**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**AVVISO DI VENDITA DELEGATA A PROFESSIONISTA EX ART. 591 BIS CPC**

Il sottoscritto Avv. Mario Del Bianco, Professionista Delegato alla vendita dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Lucca ex art.591bis c.p.c. con ordinanza datata 26 gennaio 2023 e successiva 23 marzo 2023, nella procedura esecutiva immobiliare n. 31 del ruolo generale delle esecuzioni anno 2020 a norma dell'art.490 c.p.c. così come richiamato dall'art.570 c.p.c.,

**AVVISA**

che il giorno **8 OTTOBRE 2024 ore 15.00** presso gli uffici dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Lucca (I.V.G.) sito in Lucca, Viale San Concordio n. 996/B, si procederà alla **VENDITA SENZA INCANTO CON GARA SINCRONA MISTA** ai sensi degli artt.570 e segg. c.p.c. dei beni immobili di seguito descritti, alle condizioni e modalità che seguono nonché nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano e risultano in base alla perizia 28 FEBBRAIO 2022 ( e successiva integrazione) del perito stimatore Geom. Danilo Evangelisti nominato dal Tribunale anche in relazione alla Legge n.47/1985 e sue modifiche (anche in riferimento alla situazione degli eventuali impianti tecnologici) che si riporta di seguito in estratto e fermo restando il disposto dell'art.2922 del Codice Civile.

Sarà cura degli interessati verificare in anticipo lo stato di fatto e di diritto in cui si trova il compendio immobiliare mediante la consultazione dell'elaborato peritale, da intendersi qui integralmente richiamato, disponibile presso il delegato alla vendita e sui siti internet di seguito indicati. In particolare l'interessato dovrà prestare la massima attenzione all'assenza di garanzia per vizi del bene posto in asta, agli adeguamenti ed agli oneri eventualmente necessari per la regolazione urbanistica, allo stato d'uso e manutenzione del bene, allo stato di possesso, ai vincoli ed agli oneri giuridici non eliminabili nonché alle eventuali spese condominiali insolute. La partecipazione all'asta comporta la conoscenza completa dell'elaborato peritale (di tutti i suoi allegati), del presente avviso e dell'ordinanza di vendita.

**DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI IN VENDITA EFFETTUATA SULLA BASE DELLA CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO REDATTA DAL CTU GEOM. DANILO EVANGELISTI 28 FEBBRAIO 2022 E SUCCESSIVE INTEGRAZIONI**

**LOTTO UNO CESPITE A**

Appartamento a LUCCA Via Genova, Loc. Ponte a Moriano, frazione Saltocchio per la quota di: 1/1 di piena proprietà;

Trattasi di appartamento per civile abitazione per una superficie commerciale SEL di mq. 66,50 al piano terzo di fabbricato condominiale "Case F", privo di ascensore, sito in Via Genova n. 102, fraz. Saltocchio, Lucca (LU). Composto da ingresso in soggiorno, due camere, cucina e w.c. accessibile dal balcone della cucina.

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE E COERENZE**

**Dalla perizia in atti redatta il 28.2.2022 risulta quanto segue.**

**CESPITE A**

Nel Comune di Lucca, Catasto Fabbricati, foglio 42 particella 273 sub. 19, categoria A/4, classe 8, consistenza 4,5 vani, rendita 290,51 Euro, indirizzo catastale: Via Genova n. 16, piano: 3, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione del 09/11/2015 per Inserimento in visura dei dati di superficie, precedente Variazione del quadro tariffario del 01.01.1992 e originato da Impianto Meccanografico del 30.06.1987.

L'area su cui sorge il fabbricato è identificata al Catasto Terreni del comune di Lucca al fg. 42, mapp. 273, superficie 460 mq, come Ente Urbano a Partita speciale 1 e perciò esente da rendita.

Coerenze: Confina a Nord con i mapp. 585 e 586, ad Est con i mapp. 607 e 208, a Sud con i mapp.

558, 557 e 556; salvo se altri o meglio di fatto.

#### **PROVENIENZA**

**Dalla perizia in atti redatta il 28.2.2022 risulta quanto segue.**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* e \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2 ciascuno, in virtù di atto di compravendita del 06/07/1988 ai rogiti Notaio Simi Lamberto di Lucca, n. 19.200 di repertorio, trascritto il 11/07/1988 a Lucca ai nn. reg. part./gen. 6233/9060.

#### **PRATICHE EDILIZIE**

**Dalla perizia in atti redatta il 28.2.2022 risulta quanto segue.**

Il fabbricato di cui al **corpo A** risulta originariamente edificato in data antecedente il 1942, come si evince dalla presenza della sua raffigurazione all'interno degli elaborati grafici delle Mappe di Impianto del N.C.T. del triennio '39 - '41.

Dalle ricerche effettuate dal perito stimatore presso i competenti uffici del Comune di Lucca non sono emersi altri permessi edilizi inerenti l'unità immobiliare in questione, né a nome degli attuali proprietari né al conto del proprietario precedente.

#### **SITUAZIONE URBANISTICA**

**CONFORMITÀ EDILIZIA Dalla perizia in atti redatta il 28.2.2022 risulta quanto segue:**

Il fabbricato condominiale presenta caratteristiche costruttive dell'edilizia popolare, privo di ascensore e con finiture di scarsa qualità. Il tetto necessita di interventi di manutenzione straordinaria. L'unità immobiliare e le scale condominiali hanno ringhiere con altezza inferiore ai minimi di legge. Il servizio igienico ha dimensioni ridottissime.

**CONFORMITÀ CATASTALE Dalla perizia in atti redatta il 28.2.2022 risulta quanto segue:**

Per quanto attiene sia l'abitazione che i box in lamiera si riferisce che dal raffronto tra lo stato dei luoghi e le planimetrie depositate in Catasto non emergono difformità rilevanti ai fini censuari.

**CONFORMITÀ URBANISTICA Dalla perizia in atti redatta il 28.2.2022 risulta quanto segue:**

L'unità immobiliare abitativa risulta validamente commerciabile in quanto edificata in data antecedente l'anno 1942. Non è possibile esprimere giudizio di conformità in quanto non è stato reperito alcun titolo edilizio relativo all'edificazione o alla modifica dell'abitazione in esame.

#### **CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO**

**Dalla perizia in atti redatta il 28.2.2022 risulta quanto segue:**

Nulla da rilevare.

#### **STATO DI POSSESSO DEL BENE**

**All'esito del sopralluogo del c.t.u. e del Custode Giudiziario**

**Cespite A.** L'immobile risulta occupato dalla data del 21/12/2006 dal Sig. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* in qualità di proprietario, assieme alla convivente a titolo gratuito signora \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* e la figlia \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* con il di lei figlio \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

#### **CERTIFICAZIONE ENERGETICA**

L'abitazione non dispone della certificazione APE che potrà essere acquisita dall'aggiudicatario, ove lo ritenga necessario. La spesa per tale certificazione non è esattamente preventivabile a causa dell'assenza di tariffe professionali e dell'estrema volatilità del mercato in tale settore. A grande approssimazione si può ipotizzare una spesa di circa 200 euro.

L'impianto elettrico non è conforme agli standard normativi e non dispone dell'interruttore differenziale magnetotermico (cd. salvavita) e neppure dell'impianto di scarico a terra.

#### **SPESE CONDOMINIALI**

Dalle informazioni assunte dal perito stimatore presso l'Amministratore del Condominio alla data del 29/02/2022, relativamente all'appartamento in questione risulta una situazione debitoria di €. 281,34.

**CUSTODE GIUDIZIARIO**

Istituto Vendite Giudiziarie con sede in Lucca (IVG Lucca) Viale S. Concordio n.996/B (tel.0583418555 - Fax 0583418557 - mail: custodieivg@gmail.com). Il custode va contattato per effettuare la visita dell'immobile oggetto di vendita. La richiesta di visita può essere inoltrata attraverso il portale delle vendite pubbliche (<https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>).

**PREZZO DI VENDITA**

**Il PREZZO BASE degli immobili posti in vendita con il lotto numero UNO CESPITE A è di euro 32.038,41 (diconsi trentaduemilatrentotto/41 euro). OFFERTA MINIMA ex art. 571 cpc Il comma euro 24.028,81 (diconsi ventiquattromilaventotto/81 euro). In caso di gara ex art. 573 cpc offerte in aumento che non potranno essere inferiori a euro 1.000,00 (mille/00).**

\* . \* . \*

**MODALITA' 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 7 OTTOBRE 2024**.

Tale forma di vendita prevede: che le offerte possano essere presentate sia nella tradizionale forma cartacea, sia telematicamente mediante l'accesso al Portale delle Vendite Pubbliche gestito dal Ministero della Giustizia all'indirizzo <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>, oppure, in alternativa, mediante il portale del gestore della vendita telematica tramite l'apposita funzione "partecipa" presente all'interno dell'annuncio pubblicato sul sito [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it).

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. Solo gli avvocati muniti di procura speciale possono partecipare per persona da nominare. Pertanto l'offerta non potrà essere formulata a mezzo di procuratore speciale. 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 CARTACEE**

Le offerte d'acquisto di cui all'art. 571 c.p.c. dovranno essere presentate in busta chiusa non recante alcuna scritta esterna presso lo studio del sottoscritto professionista delegato sito in Lucca, Via Della Caserma n. 7 entro e non oltre **le ore 12.00 del giorno 7 OTTOBRE 2024** (previo appuntamento telefonico 0583490838). Le offerte non saranno efficaci se pervenute oltre il termine sopra stabilito. Dette offerte, corredate da marca da bollo da € 16,00, dovranno contenere: a) le generalità complete dell'offerente, il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile, la copia di valido documento d'identità (in caso di pluralità di persone offerenti, andranno inserite altrettante fotocopie), recapito telefonico. Nel caso di più soggetti, essi potranno predisporre una sola offerta d'acquisto, completa dei dati di tutti gli offerenti, e da tutti essi sottoscritta con la precisazione della misura delle quote dei diritti che ciascuno intende acquistare. Qualora l'offerente sia coniugato in regime di comunione legale, dovranno essere indicati anche il nome, il cognome, il luogo e la data di nascita, il codice fiscale del coniuge o dell'unito civile. Qualora l'offerente sia un minore, e/o un interdetto, e/o un inabilitato, l'offerta dovrà essere sottoscritta da chi ne esercita la potestà, la tutela o la curatela e dovrà essere allegata una copia autentica del provvedimento giudiziale di autorizzazione all'acquisto. Qualora l'offerente sia una persona giuridica, oltre all'indicazione delle generalità del legale rappresentante, corredata da copia del documento d'identità di questi, dovrà indicare i dati

Tribunale di Lucca

Avviso di vendita Esecuzione Immobiliare RGE 31/2020

Pagina 3

della società rappresentata nonché 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) dalla 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;

b) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta, da esprimersi anche con la semplice indicazione del numero di esecuzione e del lotto prescelto per l'offerta, così come indicato nel presente avviso di vendita;

c) la dichiarazione di residenza o elezione del domicilio nel Comune di Lucca, in mancanza della quale le eventuali comunicazioni saranno effettuate presso la Cancelleria del Tribunale di Lucca;

d) l'indicazione del prezzo offerto per l'acquisto del bene, che, ai sensi dell'art. 571 comma II c.p.c., potrà essere inferiore al prezzo base indicato nel presente avviso di vendita purchè nei limiti di 1/4 a pena di inefficacia dell'offerta. L'indicazione del termine di pagamento del prezzo (e del modo di pagamento) che non potrà essere superiore al termine massimo di 120 gg dalla data di aggiudicazione; gli oneri tributari dovranno essere corrisposti entro trenta giorni dalla richiesta del professionista delegato;

e) un **assegno circolare** non trasferibile intestato alla Bper Banca S.p.A., a titolo di cauzione, per un importo non inferiore al 10% della somma offerta. L'offerta non sarà efficace se non corredata dalla cauzione 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.

f) l'espressa dichiarazione di avere preso visione della perizia (e di tutti i suoi allegati) e del presente avviso di vendita, documenti visionabili anche sui siti internet: [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), [www.portaleaste.com](http://www.portaleaste.com), [www.asteimmobili.it](http://www.asteimmobili.it), [www.astagiudiziaria.com](http://www.astagiudiziaria.com), [www.ivglucca.com](http://www.ivglucca.com), o presso il professionista delegato;

g) l'indicazione, qualora l'offerente intenda avvalersene e ne posseda i requisiti, di regimi fiscali agevolati per la tassazione del decreto di trasferimento;

h) il nome del professionista delegato ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. e la data fissata per l'esame delle offerte.

L'offerta deve essere sottoscritta personalmente dall'offerente; non sarà quindi possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta.

Ai sensi dell'art.571 comma II c.p.c., l'offerta non è efficace se viene depositata oltre il termine stabilito, se è inferiore di oltre un quarto al prezzo base indicato nel presente avviso o se l'offerente non presta cauzione con le modalità stabilite nel presente avviso.

Il giorno e l'ora sopra indicati, presso gli uffici dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Lucca (I.V.G.) sito in Lucca, Viale San Concordio n. 996/B, dovranno essere presenti gli offerenti personalmente. Questi potranno altresì farsi rappresentare in quella occasione solo da un avvocato munito di valida procura notarile che dovrà essere consegnata al professionista delegato. Si procederà all'apertura delle buste e agli incumbenti di cui agli artt.572 e segg. c.p.c.. A coloro che al termine della gara non risulteranno aggiudicatari saranno restituiti gli assegni circolari consegnati a titolo di cauzione. L'offerta d'acquisto, una volta presentata, è irrevocabile ai sensi dell'art. 571, 3° comma c.p.c.

#### **MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE TELEMATICHE**

B) **Le offerte di acquisto mediante modalità telematica** dovranno essere presentate, entro e non oltre le **ore 12.00 del giorno 7 OTTOBRE 2024**, 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.spazioaste.it** di titolarità di

Astalegale.net 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 [offertaavp.dgsia@giustiziacerit.it](mailto:offertaavp.dgsia@giustiziacerit.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 alla procedura aperta presso la Banca Bper S.p.A. sede di Lucca Piazza San Martino (IBAN: **IT87U0538713702000048003442**) con causale "Versamento cauzione per offerta di acquisto **EI 31/2020 lotto UNO cespite A**" 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.

Le offerte non saranno efficaci se:

- pervenute oltre il termine stabilito;

- se inferiori di oltre un quarto al prezzo base stabilito dall'avviso di vendita;

- se l'offerente non presta cauzione con le modalità stabilite nell'ordinanza di vendita, in misura non inferiore al decimo del prezzo da lui proposto.

#### **MODALITÀ DI SVOLGIMENTO DELLA GARA**

Il sottoscritto Avv. Mario Del Bianco professionista delegato, effettuerà l'esame delle offerte e la gara tra gli offerenti ai sensi degli art. 572 e 573 c.p.c. presso, gli uffici dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Lucca (I.V.G.) siti in Lucca, Viale San Concordio n. 996/B il giorno **8 OTTOBRE 2024 alle ore 15.00**, successivo alla scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto. Coloro che hanno formulato l'offerta cartacea parteciperanno comparendo innanzi al 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 professionista 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.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it) di titolarità di Astalegale.net 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 1.000,00 (mille/00). I rilanci effettuati in via telematica dovranno essere riportati nel portale del gestore della vendita telematica e resi visibili a coloro che partecipano personalmente alle operazioni di vendita così come i rilanci effettuati da questi ultimi dovranno essere riportati nel portale del gestore della vendita telematica e resi visibili ai partecipanti in via telematica.

Il termine di un minuto per il rilancio decorrerà dal momento indicato dal professionista delegato, previo accertamento della visibilità per tutti i partecipanti della precedente offerta.

E' rimessa al professionista delegato 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.

Non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara.

L'Avvocato, che ha partecipato all'asta, ex art. 579 ultimo comma c.p.c., e che è rimasto aggiudicatario per persona da nominare, deve dichiarare al Professionista Delegato nei tre giorni

successivi alla vendita, il nome della persona o dell'ente per il quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura notarile ovvero copia autentica della procura generale rilasciate in data non successiva alla vendita stessa; in mancanza l'aggiudicazione diviene definitiva al nome dell'Avvocato.

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.

#### ADEMPIMENTI

L'aggiudicatario dovrà versare il prezzo e gli oneri tributari connessi e conseguenti al trasferimento entro il termine perentorio di 120 GIORNI DALL'AGGIUDICAZIONE (o nel minor termine indicato dall'aggiudicatario stesso nell'offerta di acquisto), detratta la cauzione già versata, sul conto corrente intestato alla procedura aperta presso la Banca Bper S.p.A. sede di Lucca Piazza San Martino. **Detto termine non è soggetto alla sospensione feriale.**

In caso di mancato versamento si procederà ai sensi dell'art. 587 c.p.c..

L'adempimento dovrà effettuarsi mediante bonifico da accreditare sul conto corrente intestato alla procedura aperta presso la Banca Bper S.p.A. sede di Lucca Piazza San Martino (IBAN: IT87U0538713702000048003442) esibendo prova dell'avvenuto versamento al sottoscritto professionista delegato. Ai sensi dell'art. 41, 4° comma del D.Lgs. n. 385 del 1/9/1993, qualora sia stato azionato nella procedura esecutiva un credito derivante da mutuo fondiario e ove ne sussistano i presupposti, l'aggiudicatario, che non intenda avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento prevista dal comma V° di detta norma provvederà al versamento diretto del saldo prezzo, previa autorizzazione del Professionista delegato, detratta la cauzione già versata, in favore del creditore fondiario nella misura del 60% ove il prezzo di vendita sia inferiore ad € 100.000,00 e nella misura dell' 80% ove il prezzo di vendita sia superiore ad € 100.000,00, versando il residuo importo sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva aperta presso Banca Bper S.p.A. sede di Lucca Piazza San Martino. Non si farà luogo al versamento diretto qualora il prezzo di vendita sia inferiore ad Euro 20.000,00. Ogni onere e/o spesa e/o imposta di qualunque genere, quali imposta di registro, IVA sul prezzo di aggiudicazione, imposte ipotecarie e catastali, conseguenti la vendita saranno a carico dell'aggiudicatario. Lo stesso aggiudicatario dovrà altresì provvedere a bonificare sul c/c della procedura anche una somma pari all'importo della metà del compenso del Professionista delegato relativo alla fase di trasferimento dei diritti, comprese le relative spese generali (10%) oltre iva ed oneri previdenziali, in applicazione dell'art. 2 comma 7 del d.m. 15 ottobre 2015, n. 227.

La regolarizzazione urbanistica del fabbricato oggetto di vendita, sia mediante sanatoria edilizia (ove possibile) sia mediante rimozione dell'abuso, sarà onere dell'aggiudicatario che dovrà provvedere a totale propria cura e spese, compresa la rimessa in pristino dei locali. L'espletamento delle formalità di cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie e di qualsiasi altra iscrizione o trascrizione conseguenti al Decreto di Trasferimento pronunciato dal Giudice dell'Esecuzione, ai sensi dell'art. 586 c.p.c., avverrà a cura e spese della procedura.

Per quanto qui non previsto, si applicheranno le vigenti disposizioni di Legge. La descrizione dell'immobile in vendita è effettuata sulla base della relazione tecnica di ufficio redatta dal perito stimatore nominato Geom. Danilo Evangelisti 28 febbraio 2022 e successive integrazioni e dei suoi allegati ed integrazioni. La partecipazione degli offerenti implica la

conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nella predetta relazione, nei suoi allegati e nell'ordinanza di vendita.

**SI PRECISA ULTERIORMENTE CHE:**

1- La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, anche in relazione alle leggi urbanistiche e edilizie ed in particolare al D.P.R. n.380/2001 ed alla Legge n.47/1985, con tutte le eventuali pertinenze, accessori, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, e con le quote condominiali dovute per legge, il tutto come meglio descritto nella relazione di stima dell'esperto in atti alla quale si rimanda e che costituisce parte integrante e sostanziale del presente avviso.

2-E' onere dell'offerente assicurarsi dello stato di fatto e di diritto dell'immobile, anche prendendo diretta visione dello stesso prima della presentazione dell'offerta.

3-La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

4- 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 né potrà essere oggetto di impugnativa, risolta o revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, compresi quelli occulti, la mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, i pesi ed oneri di qualsiasi 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 leggi vigenti, alle spese condominiali gravanti sull'immobile e non adempiute dal debitore) per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti, inconoscibili o comunque non evidenziati in perizia, non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

5- Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico/edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art.40 della legge 28/02/1985 n.47 come integrato e modificato dall'art.46 del D.P.R. 06/06/2001 n.380 salvo se più recenti normative statali e/o regionali, purchè presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 gg dalla notifica del decreto di trasferimento.

6- Gli oneri fiscali derivanti dalla vendita (come per esempio eventuale iva se dovuta sul prezzo di aggiudicazione) saranno a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario. Eventuali revisioni o accertamenti di diverse e/o maggiori imposte da parte degli uffici finanziari rimarranno comunque a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario. Ai fini dell'applicazione dell'iva sul prezzo di aggiudicazione o di assegnazione si rimanda a quanto previsto dal DPR 633/1972 e successive modificazioni o integrazioni.

7- La proprietà dei beni ed i conseguenti oneri saranno a favore ed a carico dell'aggiudicatario dalla data del decreto di trasferimento.

8- Nel caso di vendita di beni vincolati ex D. Lgs. n.42/2004 il trasferimento è condizionato al mancato esercizio del diritto di prelazione da parte della Pubblica Amministrazione competente.

9- Il deposito della domanda di partecipazione alle aste implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nella relazione peritale e nei suoi eventuali allegati, dell'ordinanza di vendita, nonché del presente avviso di vendita.

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

11- Alla vendita forzata non si applicano le disposizioni previste in materia di conformità catastale 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;

- . 12- 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 addotte come giusta causa per il mancato versamento del prezzo e l'aggiudicatario sarà comunque tenuto al pagamento nel termine indicato.
- . 13- L'aggiudicatario, purché lo abbia indicato nell'offerta d'acquisto, ha altresì la facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento/mutuo erogato dal creditore fondiario a favore del debitore esecutato, assumendosi gli obblighi relativi, purché, ai sensi dell'art.41 comma V del D. Lgs. n.385/1993, versi al predetto creditore nei medesimi termini sopra indicati, le rate scadute, gli accessori e le spese. Eventuali disguidi od omissioni nell'indicazione del calcolo da parte del creditore fondiario o contestazioni del medesimo da parte dell'aggiudicatario, non potranno essere addotte come giusta causa per il mancato versamento del prezzo e l'aggiudicatario sarà comunque tenuto al pagamento nel termine indicato. Ove l'aggiudicatario o l'assegnatario non intendano avvalersi della facoltà anzidetta ed il creditore fondiario ne abbia fatto esplicita richiesta, dovranno versare il saldo prezzo direttamente al creditore fondiario (ai sensi dell'art.41 comma IV del D. Lgs. n.385/1993) ed entro il termine indicato.
- . 14- L'aggiudicatario potrà avvalersi delle agevolazioni fiscali previste dalla legge (prima casa ecc.) ove ne faccia espressa richiesta mediante dichiarazione da effettuarsi presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari del Tribunale di Lucca.
- 15- Maggiori informazioni potranno essere assunte gratuitamente dai siti [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), [www.portaleaste.com](http://www.portaleaste.com), [www.asteimmobili.it](http://www.asteimmobili.it), [www.astagiudiziaria.com](http://www.astagiudiziaria.com), [www.ivglucca.com](http://www.ivglucca.com), <https://pvp.giustizia.it>, compresa l'intera ordinanza di vendita e la perizia di stima dell'immobile, indicando il Tribunale procedente (Lucca) ed il numero della procedura esecutiva (R.G.E. 31/2020) oppure presso lo studio del professionista delegato previo appuntamento da concordarsi telefonicamente al n. 0583490838.

Lucca, li 18 giugno 2024

Il Professionista delegato  
Avv. Mario Del Bianco