

**TRIBUNALE DI LUCCA**  
**Ufficio Esecuzioni Immobiliari**  
**AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO**  
**IN MODALITA' SINCRONA MISTA**  
**PROCEDURA R.G.E n. 157\_2023**

\*\*\*

**PRIMO ESPERIMENTO**

\*\*\*

La **Dott.ssa Rita Lari**, commercialista, in esecuzione della delega del Giudice dell'Esecuzione, emessa dalla Dott.ssa Antonia Libera Oliva in data **06/06/2024** nella procedura esecutiva n° **157\_2023**,

**AVVISA**

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 DI LUCCA - TEL. 0583 – 418555 – mail: [custodieivg@gmail.com](mailto:custodieivg@gmail.com)**

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

**LOTTO UNICO**

**DESCRIZIONE DEL BENE**

Appartamento posto in MASSAROSA Via per Gualdo 292/A, frazione Gualdo località "La Presa", della superficie commerciale di 77,00 mq per la quota di: 1/2 di piena proprietà (XXX) 1/2 di piena proprietà (XXX).

Diritti di piena proprietà (1/1) su unità immobiliare posta in Comune di Massarosa, frazione di Gualdo, Loc. "La Presa", Via per Gualdo n. 292A e più precisamente su appartamento che occupa il piano terra e porzione del piano primo di fabbricato di maggiori dimensioni, libero su tre lati ed a schiera con altro. L'unità è corredata da resede esclusiva posta sul prospetto principale, posto ad est. Si accede all'immobile dalla Via Provinciale di Gualdo mediante passo comune. L'unità immobiliare confina nel complesso con il mappale 893 subalterno 2 graffato con il mappale 144 subalterno 4, con il mappale 143, 149 e 139, tutti ricompresi nel Foglio 19 del Comune di Massarosa, salvo se altri o meglio di fatto. L'esperto ha precisato sinteticamente che: la planimetria catastale in atti presso Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio della Provincia di Lucca non corrisponde esattamente allo stato dei luoghi. Per maggiori chiarimenti si rimanda al punto 8.2 "Conformità Catastale" della perizia.

**Confini, dati catastali.**

Identificazione catastale: foglio 19 particella 144 sub.3 graffato con il mappale 893 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 10, consistenza 5 vani, rendita 232,41 Euro, indirizzo catastale: Località Presa n.292/A, piano: T-1, intestato a XXX, Proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni, XXX, Proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni.

Coerenze: Si precisa che il bene in visura è correttamente intestato.

Dati attribuiti a seguito di variazione per diversa distribuzione degli spazi interni ristrutturazione del 29/06/2005 pratica n. LU 0102620 in atti dalla stessa data (n. 16554.1/2005) e per precedente frazionamento e fusione del 31/01/2002 Pratica n. 24925, in atti dalla stessa data (n.661.1/2002). Ai fini della cronistoria catastale si precisa che: - il mappale 144 intero di qualità ente urbano di mq. 46 derivava dal Tipo Mappale in deroga del 16/12/1998 (n.5160.1/1998) in atti dalla stessa data ed infine dall'impianto meccanografico del 23/12/1975; - il mappale 893 intero di qualità ente urbano di mq. 72 derivava dal frazionamento del 27/05/1997 (n.1800.1/1997) in atti dalla stessa data, in precedenza era individuato dal mappale 152 di mq. 230 di qualità corte, derivante dall'impianto meccanografico del 23/12/1975.

#### **Ulteriori informazioni a discrezione del delegato**

L'immobile è attualmente occupato, dai Sig.ri XXX e da XXX in qualità di Esecutati, oltre alla loro famiglia.

#### **PROVENIENZA**

##### **Attuali proprietari:**

XXX e XXX per la quota di 1/2 di proprietà ciascuno in regime di separazione dei beni, in forza di Atto di Compravendita (dal 04/11/2005), con atto stipulato il 04/11/2005 a firma di Not. Canale Parola Daniella ai nn. 19597 di repertorio, registrato il 22/11/2005 a Viareggio ai nn. 3237 serie 1T, trascritto il 23/11/2005 a Lucca ai nn. 13191 di Reg.Part. Atto di Compravendita ai rogiti del Notaio Canale Parola Daniella del 04/11/2005 Repertorio n. 19597, Registrato a Viareggio il 22/11/2005 n. 3237 serie 1T, Trascritto a Lucca in data 23/11/2005 al n. 13191 di Reg.Part. Atto mediante il quale i sig.ri XXX, e XXX acquistavano i diritti di proprietà pari a 1/2 ciascuno in regime di separazione dei beni, dai Sig.ri XXX e XXX, il bene oggetto della presente relazione di stima censito all'Agenzia delle Entrate di Lucca, Ufficio del Territorio, Catasto Fabbricati del Comune di Massarosa, foglio 19, mappale 144 subalterno 3 graffato con il mappale 893, subalterno 1, con il quale forma una sola unità immobiliare.

##### **Precedenti proprietari:**

XXX e XXX per la quota di 1/2 di proprietà ciascuno in regime di separazione dei beni, in forza di Atto di Compravendita (dal 17/10/2002 fino al 03/11/2005), con atto stipulato il 17/10/2002 a firma di Not. Cirri Giovanni ai nn. 53005 di repertorio, registrato il 04/11/2002 a Firenze ai nn. 403 serie 1T, trascritto il 08/11/2002 a Lucca ai nn. 12911 di Reg.Part. Atto di Compravendita ai rogiti del Notaio Cirri Giovanni del 17/10/2002 Repertorio n. 53005, Registrato a Firenze il 04/11/2002 n. 403 serie 1T, Trascritto a Lucca in data 08/11/2002 al n. 12911 di Reg.Part. Atto mediante il quale i sig.ri XXX e XXX acquistavano i diritti di proprietà pari a 1/2 ciascuno in regime di separazione dei beni, dalla Sig.ra XXX, il bene oggetto della presente relazione di stima censito all'Agenzia delle Entrate di Lucca, Ufficio del Territorio, Catasto Fabbricati del Comune di Massarosa, foglio 19, mappale 144 subalterno 3 graffato con il mappale 893, subalterno 1, con il quale forma una sola unità immobiliare.

##### **Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura della procedura**

**Iscrizioni: Ipoteca volontaria**, stipulata il 04/11/2005 a firma di Not. Canale Parola Daniella ai nn. 19598 di repertorio, iscritta il 23/11/2005 a Lucca ai nn. 5835 di Reg.Part, a favore di XXX e XXX, contro XXX, derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario. Importo ipoteca: € 340.000,00. Importo capitale: € 170.000,00. Durata ipoteca: 31 anni. Reg.Part. n. 5835 del 23/11/2005 iscrizione di ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo, atto Notaio Canale Parola Daniella del 04/11/2005 Repertorio n. 19598, a favore di XXX contro XXX e XXX per i diritti di proprietà pari ad 1/2 ciascuno in regime di separazione dei beni, gravante sul bene censito presso l'Agenzia delle Entrate di Lucca, Ufficio del Territorio, Comune di Massarosa, Catasto

Fabbricati, Foglio 19, mappale 144 subalterno 3 graffato con il mappale 893 subalterno 1, con il quale forma una sola unità immobiliare.

**Ipoteca legale**, stipulata il 28/01/2009 a firma di XXX ai nn. 100232/62 di repertorio, iscritta il 05/02/2009 a Lucca ai nn. 409 di Reg.Part, a favore di XXX, contro XXX, derivante da Ipoteca legale ai sensi art. 77 dpr 602/73 modificato dal d.lgs 46/99 e dal 193/01. Importo ipoteca: € 16.929,24. Importo capitale: € 8.464,62. Reg.Part. n. 409 del 05/02/2009 iscrizione di ipoteca legale derivante Ipoteca legale ai sensi art. 77 dpr 602/73 modificato dal d.lgs 46/99 e dal 193/01, atto XXX del 28/01/2009 Repertorio n. 100232/62, a favore di XXX contro XXX per i diritti di proprietà pari ad 1/2, gravante sul bene censito presso l'Agenzia delle Entrate di Lucca, Ufficio del Territorio, Comune di Massarosa, Catasto Fabbricati, Foglio 19, mappale 144 subalterno 3 graffato con il mappale 893 subalterno 1, con il quale forma una sola unità immobiliare. Importo complessivo dell'ipoteca € 16.929,24.

**Ipoteca legale**, stipulata il 29/09/2010 a firma di XXX ai nn. 47667/62 di repertorio, iscritta il 04/10/2010 a Lucca ai nn. 3378 di Reg.Part, a favore di XXX, contro XXX, derivante da Ipoteca legale ai sensi art. 77 dpr 602/73 del d.lgs 46/99 e dal 193/01. Importo ipoteca: € 33.620,64. Importo capitale: € 16.810,32. Reg.Part. n. 3378 del 04/10/2010 iscrizione di ipoteca legale derivante Ipoteca legale ai sensi art. 77 dpr 602/73 del d.lgs 46/99 e dal 193/01, atto di XXX del 29/09/2010 Repertorio n. 47667/62, a favore di XXX contro XXX per i diritti di proprietà pari ad 1/2, gravante sul bene censito presso l'Agenzia delle Entrate di Lucca, Ufficio del Territorio, Comune di Massarosa, Catasto Fabbricati, Foglio 19, mappale 144 subalterno 3 graffato con il mappale 893 subalterno 1, con il quale forma una sola unità immobiliare. Importo complessivo dell'ipoteca € 33.620,64.

**Pignoramenti e sentenze di fallimento:** pignoramento, stipulato il 17/07/2023 a firma di Uff.Giud.Unep Tribunale di Lucca ai nn. 2580 di repertorio, trascritto il 29/08/2023 a Lucca ai nn. 11184 di Reg.Part, a favore di XXX, contro XXX e XXX, derivante verbale di pignoramento immobili. Reg.Part. n. 11184 del 29/08/2023 trascrizione del Verbale di pignoramento immobili, atto degli Uff.Giud.Unep Tribunale di Lucca del 17/07/2023 Rep. 2580, a favore di XXX, contro XXX e XXX per i diritti di proprietà pari ad 1/2 ciascuno, gravante sul bene censito presso l'Agenzia delle Entrate di Lucca, Ufficio del Territorio, Comune di Massarosa, Catasto Fabbricati, Foglio 19, mappale 144 subalterno 3 graffato con il mappale 893 subalterno 1, con il quale forma una sola unità immobiliare.

#### **Pratiche edilizie e situazione urbanistica.**

Ai sensi e per gli effetti della Legge 47/85, della Legge 724/94, del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 (Testo Unico delle Disposizioni Legislative e Regolamentari in Materia Edilizia), Legge Regionale n.1 del 2005 e Legge Regionale n. 65 del 2014 e successive modificazioni ed integrazioni, il fabbricato di cui l'unità per civile abitazione fa parte, è stato edificato in data antecedente al 01/09/1967. L' Esperto dichiara di non aver reperito il Certificato di Abitabilità. L' Esperto precisa che per l'unità immobiliare oggetto di pignoramento, non ha reperito altri titoli edilizi, oltre ai permessi sottoelencati.

#### **PRATICHE EDILIZIE:**

Art.26 Legge 47/85 N. Art. 26 Prot. 1706 del 1994, intestata a XXX, per lavori di Rifacimento intonaci interni, impianti idrico, elettrico, di pavimenti, rivestimenti, sostituzione infissi interni, formazione parete, formazione di servizio igienico al piano primo con relativo antibagno, presentata il 29/01/1994 con il n. 1706 di protocollo. Art. 26 della Legge 47/85 presentato al Comune di Massarosa, in data 29/01/1994 prot. 1706, per Espropriazioni immobiliari N. 157/2023 per modifiche interne e realizzazione di bagno ad immobile per civile abitazione intestato a XXX. L'Esperto precisa che l'immobile comprendeva sia l'unità immobiliare per civile abitazione oggetto

della presente relazione di stima, oltre alla soprastante unità immobiliare, in quanto il fabbricato in origine era composto da una sola unità immobiliare. Concessione Edilizia in Sanatoria N. C.E.S. n. 172 del 2001, intestata a XXX, per lavori di Opere interne e prospettiche a fabbricato per civile abitazione, presentata il 01/08/2001 con il n. 21684 di protocollo, rilasciata il 16/11/2001 con il n. 172 di protocollo. Concessione edilizia in sanatoria per modifiche interne e prospettiche a fabbricato per civile abitazione, oltre alla correzione di errori grafici. Nella relazione si fa presente che non venivano toccati i solai ed i muri esterni. L' Esperto ha rintracciato all'interno del fascicolo depositato in Comune di Massarosa la fine lavori prot. 29709 del 05/11/2001 per la rimozione del bagno interno non conforme alle norme igienico sanitarie. DIA N. Dia Prot. 32605 del 2001, intestata a XXX, per lavori di Divisione di fabbricato di due unità con modifiche interne, presentata il 06/01/2001 con il n. 32605 di protocollo. Divisione di fabbricato di due unità con modifiche interne, D.I.A. presentata al Comune di Massarosa il 06/01/2001 con il n. Prot. 32605 di protocollo generale. Nel fascicolo è presente l'inizio lavori prot. 97 del 03/01/2002, e la fine lavori prot. 23049 del 04/09/2003 oltre allo stato finale.

**Situazione Urbanistica:** Nessuna Informazione aggiuntiva.

#### **ALTRE INFORMAZIONI PER L' ACQUIRENTE**

L'area dove è posto l'immobile oggetto di stima non è sottoposta a particolari vincoli di natura edilizia, urbanistica, fatti salvi i vincoli stabiliti da regolamenti e norme in materia urbanistica, ambientale e paesaggistica, idrogeologica, idraulica e territoriale in genere, che gravano sulla zona. Si fa presente che l'area in cui è presente il fabbricato risulta essere vincolata sotto il profilo paesaggistico ambientale. In relazione all'incarico ricevuto, il perito precisa che nello svolgimento delle operazioni peritali sono state adottate alcune assunzioni e posti alcuni limiti, a tale riguardo si rimanda interamente a quanto riportato in perizia dalla pagina 5 alla pagina 6. Il perito precisa che:

-l'unità per civile abitazione oggetto della perizia di stima, è collocata in fabbricato di maggiore mole che per sua natura non è soggetto ad oneri di tipo condominiale.

-per l' unità oggetto della presente relazione non è stato reperito l'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.): dovrà essere predisposto idoneo attestato ai sensi del D.LGS 19 Agosto 2005 e successive modifiche ed integrazioni. Si fa presente che all'interno dell'abitazione è presente una stufa alimentata a biomasse, per la quale non è stato reperito, in base alla Delibera 222 del 06/03/2023, pubblicata sul BURT del 15/03/2023, il relativo accatastamento e neppure l'eventuale dichiarazione di esonero in caso in cui il generatore risulti chiuso, dimesso o non in funzione. Pertanto ogni accatastamento, se necessario, rimarrà a carico dell'aggiudicatario così come l'eventuale adeguamento alle norme vigenti.

-per gli impianti non sono state reperite le Dichiarazioni di Conformità alla Regola d'Arte o di rispondenza. Per quanto riguarda l'eventuale rifacimento dell'impianto elettrico si stima indicativamente l'importo € 7.000,00, mentre per il rifacimento dell'impianto termo-idraulico si stima indicativamente un importo di € 10.000,00, tutti costi che restano a carico dell'aggiudicatario. I suddetti importi sono indicativi e potrebbero subire variazioni dovute alla tipologia dell'edificio, dei materiali scelti e dalla ditta esecutrice. Gli impianti, anche se non di recente realizzazione, risultano essere funzionanti alla data del sopralluogo.

-il suddetto fabbricato è allacciato alla rete elettrica e all'acquedotto comunale. Il sistema di smaltimento liquami esistente non è in pubblica fognatura, ed è a comune con l'unità per civile abitazione.

-presso l'Agenzia delle Entrate, non risultano Contratti d'Affitto e neppure di Comodato d'uso gratuito per l'immobile sito in Comune di Massarosa, frazione Gualdo, Via per Gualdo n.292A,

censito al catasto fabbricati del medesimo comune, Foglio 19, Mappale 144 sub. 3 graffato con il mappale 893 subalterno 1 con il quale forma una sola unità immobiliare, di proprietà degli Esecutati XXX e XXX.

-da accertamenti svolti presso il Comune di Viareggio, Ufficio Stato Civile è emerso che gli Esecutati XXX e XXX hanno contratto matrimonio in data 28/06/1987. Con Atto del Notaio Francesco Rizzo del 09/08/1989 gli sposi hanno stipulato delle convenzioni matrimoniali.

-per la provenienza della resede si rimanda alla lettura degli atti di seguito elencati: Atto di Compravendita ai rogiti del Notaio Fulvio Sbroli Rep. 72623 del 18/12/1993 trascritto a Lucca nel 1994 al n. 543 di Reg.Part.; Atto di Compravendita ai rogiti del Notaio Sartini Rep. 47112 del 27/03/1999 trascritto a Lucca nel 1999 al n. 4127 di Reg.Part. Si ribadisce che la resede pertinenziale è gravata da diritto di passo pedonale a favore di terzi "servitù che dovrà essere esercitata nel modo meno dannoso per il fondo servente" come estrapolato dall'atto di Compravendita ai rogiti del Notaio Giovanni Cirri Rep. 53005 del 17/10/2002, al quale si rimanda per maggiori chiarimenti.

**Per maggiori informazioni e dettagli si rimanda alla perizia redatta dal CTU in data 17/07/2024.**

**Giudizio di conformità**

**Conformità edilizia**

**CRITICITÀ: ALTA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: l'esame degli elaborati grafici allegati ai permessi edilizi sopra riferiti e nello specifico rispetto alla fine lavori prot. 23049 del 04/09/2003 di cui alla D.I.A. prot. 32605 del 2001, paragonato con lo stato dei luoghi si sono riscontrate le seguenti difformità. L'Esperto, precisa che sulle tavole tecniche, sono riportate le altezze rilevate alle mezzane, invece che all'orditura secondaria:

- sono state rilevate differenze nelle misure interne, sia in pianta che in altezza, che solo in parte risultano rientrare nelle tolleranze di legge (del 2%);

- alcune misure esterne non sono identificabili sul posto per la presenza della tettoia;

- lievi variazioni, non rientranti nelle tolleranze, di alcune delle aperture esterne. Nello specifico la finestra della camera di maggiori dimensioni, risulta avere un rapporto aeroilluminante peggiorativo, rispetto a quanto indicato sul titolo edilizio;

-sono stati inoltre apposti infissi, in alcuni locali come per esempio la camera grande, nel bagno e nella zona giorno, con diversa forma rispetto a quanto autorizzato nei titoli indicati. Per esempio nella camera è stato apposto un infisso con una sola anta battente mentre ne erano previste due. Si fa presente che nel soggiorno sono presenti due porte finestre non totalmente vetrate, che pertanto non soddisfano il rapporto illuminate.

- in generale sono presenti a parere dell'esperto, alcuni errori grafici. L'immobile è di vecchissima costruzione, ed i solai interpiano (vista la vecchia struttura in travi, travicelli e mezzane di cotto, oltre al pavimento al piano primo realizzato in vecchie mezzane di cotto, in parte con lievi avvallamenti che potrebbero non essere stati oggetto di intervento:

a) l'altezza al piano primo rilevata, risulta inferiore rispetto a quanto indicato sui vari permessi e varia anche in considerazione del pavimento non totalmente in piano, oltre alla presenza di travicelli con spessori variabili;

b) le scale interne sono rappresentate con un numero di scalini superiore, nello specifico uno in più sulla prima rampa che si dirama dal piano terra. Si precisa che invece nei precedenti titoli ed accatastamenti erano rappresentati aderenti allo stato dei luoghi;

c) manca l'indicazione di una nicchia nella muratura in adiacenza alla cucina.

L'Esperto ha inoltre rilevato alcune difformità realizzate in assenza di titolo edilizio:

-sono stati realizzati due armadi a muro, uno nel locale disimpegno al piano terra ed uno nella camera grande al piano primo, con conseguente diminuzione della superficie dei locali. Si fa presente che tra la spalletta in muratura dell'armadio e lo spigolo del muro della camera, si forma un restringimento del passaggio che non soddisfa le dimensioni minime;

- il ripostiglio sottoscala al piano terra è stato ampliato;

- esternamente sono stati apposti sportelli in legno alle aperture;

- sul disegno si intravede una recinzione, probabilmente in muratura, con una alloggiatura per la bombola del gas. Allo stato dei luoghi risulta una recinzione parte in muratura e parte con recinzione a maglie metalliche, oltre a cancellino pedonale, che non risulta ben definita sul permesso stesso.

-la resede posta all'interno della recinzione è pavimentata in cotto, mentre la parte gravata da servitù di passo è in cemento. Le foto allegate al permesso riportavano in adiacenza della porta d'ingresso un marciapiede rialzato, mentre allo stato attuale la parte rialzata corrisponde a zona più ampia e corrispondente a tutta la parte recintata.

-tettoia in legno e pannelli di plastica che copre quasi tutta la resede recintata. L' Esperto ha inoltre posto l'attenzione su due aspetti:

1) il sistema di riscaldamento è realizzato mediante stufa alimentata a biomasse solide (legna), posta al piano terra nella zona cucina. La canna fumaria in acciaio è posta sul prospetto principale, e si dirama fino al tetto.

a) si evince dalle foto che è stata rimossa parte della gronda per l'alloggio della canna;

b) la canna fumaria è stata alloggiata a distanza che sembrerebbe molto ravvicinata alle finestre del piano superiore di proprietà di terzi.

2) il bagno al piano terra presenta l'altezza costante di circa ml. 2,18 al travicello, mentre nella fine lavori era presente una zona più bassa in entrata di altezza pari ml. 2,43 alla mezzana ed un rialzo a ridosso dei sanitari. E' facoltà dell'aggiudicatario presentare eventuale sanatoria.

#### **Costi di regolarizzazione:**

Richiesta di attestazione di conformità in sanatoria ed eventuali pareri con esclusione delle spese vive dell'unità pignorata. I costi non comprendono le sanzioni amministrative e la sanatoria di tipo strutturale se necessaria: € 2.500,00

Presentazione di Agibilità ad esclusione della documentazione a corredo della stessa: € 1.500,00

Completo rifacimento del bagno, con adeguamento delle altezze, come da fine lavori: € 7.000,00

L' Esperto precisa che l'importo sopra stimato, come specificato, non comprende le spese vive da sostenere, la sanzione amministrativa dovuta oltre alla sanzione paesaggistica che, secondo quanto stabilito nella L.R. n. 65 del 2014 e s.m.i, il "Comune applica una sanzione pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione delle opere, valutato dall'ufficio tecnico comunale, e, comunque, in misura non inferiore ad euro 1.000,00".

**Per maggiori informazioni e dettagli si rimanda alla perizia redatta dal CTU in data 17/07/2024.**

#### **Conformità catastale**

#### **CRITICITÀ: MEDIA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: dall'analisi dell'ultima planimetria agli atti dell'Agenzia delle Entrate datata 29/06/2005 prot. LU0102620 si è riscontrato che la stessa non rappresenta esattamente lo stato dei luoghi. Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di pratica DOCFA da presentare presso la competente Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio di Lucca. **L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.** Costi di regolarizzazione: opere professionali di tecnico abilitato per la presentazione presso l'Ufficio del territorio della pratica DOCFA escluse le spese vive: € 800,00. Si precisa che, i costi sopra indicati relativi alle spese

tecniche per la presentazione della pratica catastale, essendo state abolite le tariffe professionali, sono suscettibili di variazioni e pertanto trattasi di una mera indicazione di massima.  
CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ.

CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

**Per maggiori informazioni e dettagli si rimanda alla perizia redatta dal CTU in data 17/07/2024.**

**Ulteriori precisazioni:**

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

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

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

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

Si precisa che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art.40 della legge 28 febbraio 1985, n.47 come integrato e modificato dall'art.46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento. La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali. Maggiori informazioni, anche relative alle generalità del soggetto passivo della procedura esecutiva, potranno essere fornite dal custode a chiunque vi abbia interesse.

Il bene sarà posto in vendita al

**PREZZO BASE**

**€ 58.320,00 (Cinquantottomilatrecentoventi/00).**

**In caso di gara tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c. le offerte in aumento non potranno essere inferiori a € 2000,00 (Duemila/00) sull'offerta più alta.**

**OFFERTA MINIMA AMMISSIBILE:**

**€ 43.740,00 (Quarantatremilasettecentoquaranta/00)**

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

**FISSA**

la vendita **il giorno 15 ottobre 2024 alle ore 11,00 presso la sala aste IVG di Lucca** utilizzando il gestore **Aste Giudiziarie Inlinea SPA** 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 14 Ottobre 2024**.

Ognuno, tranne il debitore, è ammesso a fare offerte per l'acquisto del bene pignorato, personalmente o a mezzo di avvocato, ai sensi dell'art. 579 c.p.c. (non sono ammesse offerte presentate da procuratori speciali che non siano avvocati), la procura deve essere notarile, di data antecedente la vendita, ed esibita al delegato in originale o in copia autentica, in formato cartaceo; in caso di aggiudicazione per persona da nominare l'avvocato dovrà dichiarare, entro e non oltre tre giorni dalla vendita, le generalità del soggetto a cui l'immobile dovrà essere definitivamente intestato, ai sensi dell'art. 583 c.p.c.

### MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE:

**A) Le offerte di acquisto cartacee**, sulle quali dovrà essere applicata marca da bollo di €16,00, dovranno essere presentate, in busta chiusa, presso l'ufficio della Dott.ssa Rita Lari sito in Camaiore ( Lu ) Via G. Carducci, 83 – Fraz. Lido di Camaiore ( Lu ) **entro e non oltre le ore 12.00 del 14 Ottobre 2024**.

L'offerta, **irrevocabile** ex art. 571 comma 4 c.p.c., deve contenere:

- l'indicazione del prezzo, che a pena di inefficacia non potrà essere inferiore al prezzo base indicato nel presente avviso, ridotto in misura non superiore ad 1/4 (un quarto);
- l'indicazione del tempo e modo di pagamento ed ogni elemento utile alla valutazione dell'offerta;
- le generalità complete dell'offerente: cognome, nome, luogo e data di nascita, domicilio, codice fiscale/partita IVA, recapito telefonico, (N.B.: non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta), copia di valido documento d'identità, dichiarazione di stato civile e, in caso di comunione legale dei beni, anche le generalità del coniuge o dell'unito civile;

- qualora l'offerente sia:

i) persona fisica non avente capacità o piena capacità di agire (es.: minore, interdetto, inabilitato, persona sottoposta ad amministrazione di sostegno, etc.) l'offerta dovrà essere sottoscritta da chi ne esercita la rappresentanza legale (es.: genitori, tutore, amministratore di sostegno, etc.), e dovrà essere allegata una copia autentica cartacea del provvedimento giudiziale di autorizzazione all'acquisto;

ii) persona giuridica, oltre all'indicazione delle generalità del legale rappresentante, corredata da copia del documento d'identità di questi, dovrà indicare i dati della società rappresentata, fornire prova della propria legittimazione ad agire in nome e per conto della società medesima, allegando all'offerta una certificazione camerale autentica aggiornata, non antecedente di giorni 10 (dieci) la data di sottoscrizione dell'offerta; qualora, la documentazione esibita non sia sufficiente a dimostrare i poteri di legittimazione dovranno essere esibiti, in formato cartaceo, delibera del consiglio di amministrazione e/o dell'assemblea dei soci;

- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari che non potrà essere superiore al termine massimo di giorni 120 giorni dalla data di aggiudicazione;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima e del presente avviso di vendita, documenti visionabili anche sui siti internet: [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), [www.portaleaste.com](http://www.portaleaste.com), [www.asteimmobili.it](http://www.asteimmobili.it), Newspaper Aste versione digitale, [www.astagiudiziaria.com](http://www.astagiudiziaria.com), [www.ivglucca.com](http://www.ivglucca.com), [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), siti internet Immobiliare.it, Idealista.it, Casa.it,



Subito.it, Bakeca.it, e sul Portale delle Vendite Pubbliche (<https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>) istituito con D.L. n. 83/2015.

L'offerta dovrà contenere un **deposito per cauzione** pari almeno al **10% della somma offerta**, deposito da effettuarsi mediante assegno circolare intestato alla **BPER Banca s.p.a. – Filiale di Lucca (IBAN: IT91J0538713702000004192140)** con l'avvertimento che detta cauzione sarà trattenuta e acquisita alla procedura in caso di mancato versamento del saldo prezzo nei termini e con le modalità previste

Le offerte non saranno efficaci se:

- pervenute oltre il termine stabilito;
- se inferiori di oltre un quarto al prezzo stabilito dall'avviso di vendita;
- se l'offerente non presta cauzione con le modalità stabilite nell'ordinanza di vendita, in misura non inferiore al decimo del prezzo da lui proposto.

**B) Le offerte di acquisto mediante modalità telematica** dovranno essere presentate, **entro e non oltre le ore 12.00 del giorno 14/10/2024**, 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.astetelematiche.it](http://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 l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;
- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- la descrizione del bene;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto, che a pena di inefficacia non potrà essere inferiore al prezzo base indicato nel presente avviso, ridotto in misura non superiore ad 1/4 (un quarto);
- il termine per il relativo pagamento;
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui al punto precedente;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni.

Il file criptato in formato zip.p7m, contenente l'offerta integrale e gli allegati all'offerta, ricevuto al termine del processo di compilazione dell'offerta, dovrà essere inviato all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it) utilizzando la "casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica" appositamente rilasciata da un gestore PEC o, in alternativa, mediante casella di posta certificata priva dei predetti requisiti ove l'offerta sia firmata digitalmente utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati prima di essere criptata. L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia. Nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia comunicati

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

All'offerta dovranno essere allegati:

- a) copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- b) nel caso di soggetto straniero, non comunitario, oltre ai documenti suddetti, copia 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;

n) la dichiarazione di cui all'art. 585 ultimo comma c.p.c. (resa ai sensi dell'art. 22 d.lgs 231/2007).

Ai fini della presentazione dell'offerta telematica si precisa quanto appresso.

Quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato, e non risulti attribuito il codice fiscale, si deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'International Organization for Standardization.

Le dichiarazioni ed i dati richiesti non previsti dal modulo ministeriale dovranno essere oggetto di separata dichiarazione da allegare telematicamente all'offerta.

La normativa di riferimento (**d.m. 32/2015**) individua le figure dell'**offerente** e del **presentatore dell'offerta**.

L'**"offerente"** è il soggetto cui l'offerta è direttamente riferibile e che beneficerà degli effetti dell'eventuale aggiudicazione.

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

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

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

- disporre di una casella di posta elettronica certificata "tradizionale" e di un dispositivo di firma digitale;

- disporre di una "casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica" (si tratta di una particolare casella pec identificativa, rilasciata da un gestore autorizzato dal Ministero di Giustizia ai sensi dell'art. 12, comma 4, del D.M. n. 32/2015, il cui utilizzo è limitato alla sola partecipazione alla vendita telematica). **N.B. ad oggi il servizio non è ancora disponibile in quanto non vi sono gestori iscritti nel registro PEC per la vendita telematica;**

**b) l'offerente e il presentatore non coincidono, l'offerente è munito di firma digitale ma non possiede una casella di posta elettronica certificata:**

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

**c) l'offerente e il presentatore non coincidono, l'offerente non possiede una firma digitale né una PEC:**

in tal caso, chi intenda formulare un'offerta con modalità telematiche dovrà avvalersi di un avvocato, munito di procura redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata (la procura non potrà essere autenticata dallo stesso avvocato mandatario). **Sarà necessario avvalersi di un avvocato (munito di procura rilasciata nelle suddette forme) anche**

**nel caso in cui l'offerta di acquisto sia formulata da più persone ai sensi del combinato disposto dell'art. 12, commi 4 (terzo periodo) e 5, del D.M. n. 32/2015.**

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

Il versamento della cauzione pari almeno al 10% del prezzo offerto, deve essere eseguito con bonifico bancario con accredito sul conto della procedura esecutiva intestato a " EI 157/2023 TRIB LU" – (IBAN: IT91J053871370200004192140) presso Banca BPER – Filiale di Lucca 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 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 – cartacee e digitali - saranno considerate irricevibili laddove non siano corredate anche delle dichiarazioni antiriciclaggio ex art. 585 ultimo comma c.p.c.**

**A tale fine, l'offerente dovrà accludere già all'offerta il modulo – debitamente compilato - allegato al presente avviso e 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)...";**

**Entro il termine per il saldo prezzo l'aggiudicatario dovrà inviare al professionista delegato copia aggiornata della dichiarazione laddove mutassero le indicazioni rese per la cauzione. In caso di mancata trasmissione della integrazione l'offerente è reso edotto che – sotto la propria responsabilità - si riterranno confermate le precedenti dichiarazioni.**

## MODALITÀ DI SVOLGIMENTO DELLA GARA

La Dott.ssa Rita Lari delegata effettuerà l'esame delle offerte e la gara tra gli offerenti **presso la sala IVG Lucca in Viale San Concordio, 996/B Lucca**, il giorno **15/10/2024** successivo alla scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto, **alle ore 11:00**.

Coloro che hanno formulato l'offerta cartacea parteciperanno comparando 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 dottore 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](http://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 comparando personalmente, sulla base della offerta più alta; nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di un minuto dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore al rilancio minimo di **Euro 2.000,00 (Duemila/00)**.

I rilanci effettuati in via telematica dovranno essere riportati nel portale del gestore della vendita telematica e resi visibili a coloro che partecipano personalmente alle operazioni di vendita così come i rilanci effettuati da questi ultimi dovranno essere riportati nel portale del gestore della vendita telematica e resi visibili ai partecipanti in via telematica.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **ADEMPIMENTI**

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

**Il detto termine non è soggetto alla sospensione feriale.**

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

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

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

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

L'aggiudicatario che ne abbia fatto espressa richiesta nell'offerta depositata, in luogo del versamento del saldo, potrà ricorrere ad un contratto di finanziamento o di mutuo che preveda

l'iscrizione di ipoteca di primo grado ed il versamento diretto delle somme dovute alla procedura. In tal caso il versamento del saldo prezzo sarà effettuato direttamente dall'istituto di credito erogante sul conto corrente intestato alla procedura. Eventuali disguidi od omissioni non potranno essere adottati come giusta causa per il mancato versamento del prezzo e l'aggiudicatario sarà comunque tenuto al pagamento nel termine indicato.

### INFORMAZIONI ULTERIORI

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

Ulteriori informazioni potranno essere richieste dai siti internet **www.astalegale.net**, **www.portaleaste.com**, **www.asteimmobili.it**, **Newspaper Aste versione digitale**, **www.astagiudiziaria.com**, **www.ivglucca.com**, **www.astegiudiziarie.it**, siti internet **Immobiliare.it**, **Idealista.it**, **Casa.it**, **Subito.it**, **Bakeca.it**, e <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>, o richieste via e-mail all'indirizzo [ritalari1@virgilio.it](mailto:ritalari1@virgilio.it), oppure **nei trenta giorni che precedono la vendita** presso lo Studio del professionista delegato, previa richiesta telefonica al n. 0584/617437 nei giorni martedì e giovedì dalle ore 9,00 alle ore 12,00.

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

Lucca, lì 4 Luglio 2024

**Il delegato alla vendita  
Dott. ssa Rita Lari**