

**TRIBUNALE DI LUCCA**

**AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO**

**IN MODALITA' SINCRONA MISTA**

- Ufficio Esecuzioni Immobiliari -

Il Notaio Fabio Monaco in esecuzione di delega del Giudice dell'Esecuzione, Dott.ssa Antonia Libera Oliva in data 23/02/2023 nella procedura esecutiva n° 158/2020,

**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.

**Lotti primo, secondo, quarto, quinto e settimo: venduti**

**LOTTO N. 3**

negozio della superficie di circa mq. 105,00, sito al piano terra sul retro del complesso edilizio di cui è porzione, in aderenza all'unità immobiliare descritta al "lotto 4" e precisamente il secondo a sinistra rispetto alla "Galleria", con accesso diretto dalla stessa, posto in Comune di Porcari, Via Romana Est n. 66. Detta unità immobiliare è composta al piano interrato, con altezza di circa ml. 2,73, da tre locali per magazzino e vano con scala di collegamento con il

piano superiore ed al piano terra, con altezza di circa ml. 3,30, da locale per negozio, disimpegno e servizio igienico, altro disimpegno con scala di collegamento al piano interrato.

L'unità immobiliare è corredata dei diritti di comproprietà e comunanza su tutto quanto risulta condominiale per legge, uso e destinazione.

Si evidenzia che all'originaria unità immobiliare, prima del frazionamento, sono stati attribuiti 59 millesimi di comproprietà. Pertanto l'aggiudicatario della porzione di cui al presente lotto e quello del lotto 4, dovranno chiedere l'aggiornamento della "tabella millesimale".

### **Confini**

il piano interrato con le beni distinti dalle particelle 499, 6 e 968, salvo se altri o come meglio di fatto;

il piano terra con beni condominiali, beni di cui al successivo "lotto 4" e subalterni 2, 6 e 5 della particella 964, salvo se altri o come meglio di fatto.

### **Referenze catastali**

E' rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Porcari, al giusto conto, nel foglio 10, particella 964 subalterno 19, categoria C/1, classe 4<sup>^</sup>, consistenza mq.100, superficie totale mq.169, con la rendita di euro 2.830,18, indirizzo catastale: Via Romana Est n. 66 piano S1-T. Nell'elaborato planimetrico del 22 febbraio 2017 protocollo n.LU0014200, le scale, la centrale termica, l'area scoperta, terrazza e androne comuni ai subalterni 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 10, 11, 12, 14, 15, 16, 17, 18 e 19 della particella 964, foglio 10, sono rappresentate dal subalterno 13 della medesima particella 964.

Ai fini della cronistoria catastale si precisa che al Catasto Fabbricati del Comune di Porcari, il subalterno 19 della particella 964, deriva dal subalterno 1 della particella 964, a seguito di variazione del 21 febbraio 2017 protocollo n.LU0014200 in atti dal 22 febbraio 2017, per divisione-diversa distribuzione degli spazi interni-variazione di toponomastica (n.2881.1/1017).

### **Provenienza**

L'immobile in oggetto è pervenuto all'esecutato con decreto di trasferimento di immobili emesso dal Tribunale di Firenze in data 9 giugno 1997 repertorio n. 9108, trascritto a Lucca in data 5 luglio 1997 al n. 5925 del registro particolare.

### **Situazione urbanistica**

L'unità immobiliare sopra descritta, è stata oggetto delle seguenti pratiche edilizie:

- Concessione Edilizia n. 46/1985;
- Concessione Edilizia n. 93/1987;
- Concessione Edilizia n. 74/1990;
- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 240 del 5 novembre 1993, rilasciata alla società \_\_\_\_\_, per "variante in sanatoria alla C.E. 74/1990"
- Permesso di uso del 4 dicembre 1993 rilasciato alle società \_\_\_\_\_ dal Sindaco del Comune di Porcari;
- C.I.L.A. per Intervento di Edilizia Libera protocollo n. 115 del 3 gennaio 2017, pratica edilizia n. 1/17, presentata da \_\_\_\_\_ per "frazionamento di un negozio in due unità immobiliari con la medesima destinazione";
- C.I.L.A. per Intervento di Edilizia Libera protocollo n. 3343 del 21 febbraio 2017, pratica edilizia n. 59/17, collegata alla C.I.L.A. protocollo n.115 del 3 gennaio 2017, presentata da \_\_\_\_\_, per "frazionamento di un negozio in due unità immobiliari con la medesima destinazione";
- Certificato di Agibilità ai sensi dell'articolo 149 comma 2° della L.R. 10 novembre 2014 n. 65, attestato da tecnico abilitato per conto del signor \_\_\_\_\_, presentato al Comune di Porcari in data 24 febbraio 2017 con protocollo n. 3590.

### **Conformità urbanistica**

Dal raffronto tra lo stato dei luoghi e la C.I.L.A. protocollo n.115/ 2017 e C.I.L.A. protocollo n. 3343/2017, per frazionamento di un negozio in due unità immobiliari con la medesima destinazione, sono emerse lievi differenze nelle misure plano-volumetriche, in parte che possono rientrare nelle "tolleranze di costruzione" richiamate all'articolo 198 della Legge Regionale Toscana n.47 del 1° dicembre 2021, oltre, al piano interrato, di realizzazione all'interno dell'ampio locale, di vano che accoglie la scala di collegamento con il piano superiore.

Per le difformità, l'aggiudicatario potrà presentare, a propria cura e spese, Domanda di Sanatoria ai sensi della L.R.T. n.65/2014 e successive modifiche e integrazioni, fatta salva ed impregiudicata ogni decisione dei competenti organi Amministrativi Territoriali e degli Enti preposti alla tutela dei vincoli vigenti nella zona.

#### **Conformità catastale**

La planimetria catastale a variazione del 21 febbraio 2017 protocollo n.LU0014200 in atti dal 22 febbraio 2017, (n. 2881.1/2027), identifica l'unità immobiliare nell'attuale consistenza e distribuzione, ad eccezione dell'ampio locale al piano interrato, dove all'interno del quale è stato ricavato il vano che accoglie la scala di collegamento con il piano superiore.

L'aggiornamento catastale sarà a cura e spese dell'aggiudicatario.

Si precisa che, l'originario negozio è stato urbanisticamente frazionato in due unità immobiliari, mantenendo però l'impianto elettrico ed idrico con unico contatore per entrambi i fondi. Tutti gli adeguamenti, certificazioni e attestazioni necessarie, anche per rendere indipendenti gli impianti, saranno a cura e spese dell'aggiudicatario di ciascuna unità immobiliare.

Il bene sarà posto in vendita al

#### **PREZZO BASE**

**Euro 37.620,00 (trentasettemilaseicentoventi/00) . In caso di gara tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c. le offerte in aumento non potranno essere inferiori a Euro 1.000,00 (mille/00) sull'offerta**

più alta. OFFERTA MINIMA AMMISSIBILE: Euro 28.215,00  
(ventottomiladuecentoquindici/00)

### LOTTO N. 6

la piena proprietà su appartamento per civile abitazione della superficie di circa mq. 344, situato nel fabbricato ricompreso nel più ampio complesso industriale ad uso cartiera, elevato su tre piani fuori terra compreso il terrestre, nel quale si trova anche l'unità immobiliare di cui al successivo lotto sette, corredato da garage al piano terra, oltre terrazzo e resede comune, posto nel Comune di Villa Basilica Via delle Cartiere n. 214.

Il quartiere si sviluppa su tre piani ed é composto, al piano terra, con altezza di circa ml. 2,80 ed accesso iniziale transitando su viabilità privata e successivamente tramite resede comune, da garage collegato all'appartamento, disimpegno, locale utilizzato come ripostiglio, altro disimpegno con camino con piano cottura, scala di collegamento al piano superiore, in parte a forma semicircolare, oltre locale tecnico con accesso dall'esterno, al piano primo, con altezza di circa ml. 3,00, da ampia terrazza dalla quale si accede sia al piano primo che al piano secondo di cui al "lotto sette", da ingresso, soggiorno con caminetto, cucina, bagno, sala da pranzo con scala che conduce al soprastante piano ed al piano secondo, con altezza di circa ml. 2,80, da corridoio disimpegno, due bagni, tre camere di cui due con stanza armadi, corredato da terrazza lungo quasi tutto il perimetro del piano.

#### Confini

Complessivamente con via delle Cartiere, con bene distinto dalla particella 6 subalterno 12 cartiera, con appartamenti distinti dai subalterni 6 e 7 e con piazzale distinto dal subalterno 13, salvo se altri o come meglio di fatto.

#### Referenze catastali

E' rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Villa Basilica, al conto di \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_, nel foglio 21, particelle:

-6 sub 5, categoria A/2, classe 4<sup>^</sup>, consistenza 13 vani, superficie totale mq. 331, superficie totale escluse aree scoperte mq. 308, con la rendita catastale di Euro 1.007,09, indirizzo catastale: Via delle Cartiere piano T-1-2- scala: 2, (appartamento);

-6 sub 4, categoria C/6, classe 6<sup>^</sup>, consistenza mq. 43, superficie catastale mq. 48, con la rendita catastale di Euro 126,58, indirizzo catastale: Via delle Cartiere piano: T scala: 2, (garage);

All'errato conto di \_\_\_\_\_ deceduto \_\_\_\_\_, per omessa o non sfogata voltura della Dichiarazione di Successione del \_\_\_\_\_ n. 18, vol. 1529.

Nell'elaborato planimetrico protocollo n. LU0037741 del 5 maggio 2014, il terrazzo e la resede comune ai subalterni 4, 5 e 6, sono rappresentate dal subalterno 8, bene comune non censibile.

#### **Provenienza**

L'immobile in oggetto è pervenuto agli esecutati così partitamente:

-ai signori \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_, in ragione dei diritti pari ad  $\frac{1}{4}$  ciascuno di piena proprietà, per successione legittima al padre \_\_\_\_\_ deceduto il \_\_\_\_\_, come da dichiarazione di successione presentata all'Ufficio del Registro di Lucca il \_\_\_\_\_ n. 18 vol.1529 e trascritta a Lucca in data \_\_\_\_\_ al n. 4767 di formalità;

-al signor \_\_\_\_\_ per i diritti pari ad  $\frac{1}{2}$  di piena proprietà, parte per successione al dante causa e padre \_\_\_\_\_ deceduto il \_\_\_\_\_, così come risulta dalla denuncia di successione n. 440, vol. 1156, trascritta a Lucca in data \_\_\_\_\_ al n. 4111 del registro particolare e parte per successione alla dante causa e madre \_\_\_\_\_ deceduta in data \_\_\_\_\_, come risulta dalla denuncia di successione n. 10, vol. 1485, trascritta a Lucca in data \_\_\_\_\_ al n. 2322 del registro particolare.

#### **Situazione urbanistica**

Una porzione dell'originario complesso edilizio, risulta nella mappa di impianto rilevata nel triennio 1939-1941.

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Villa Basilica, dal Tecnico Comunale, sono stati rintracciati i seguenti titoli abilitativi:

-Concessione Edilizia n. 80 del 29 giugno 1979 pratica n. 963/79) rilasciata al signor \_\_\_\_\_, per "Ristrutturazione e ampliamento fabbricato esistente" e Variante in corso d'opera datata 25 febbraio 1980 sulla quale non risultano gli estremi del rilascio.

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Villa Basilica in data 29 marzo 2022, risulta che, in ordine al vigente Regolamento Urbanistico, la particella 6 ricade parte in insediamenti a prevalente carattere produttivo U.T.O.E. n.1 - Aree produttive artigianali e/o industriali (art.67 N.T.A.) e parte sistema del verde U.T.O.E. n. 1 - Verde fluviale art.76 N.T.A.)

#### **Conformità edilizia**

Dal raffronto tra lo stato dei luoghi e copia dell'elaborato progettuale "Tav. n°3", denominata "variante in corso d'opera a C.E. n° di ristrutturazione ed ampliamento di fabbricato esistente - stato modificato", rilasciata dall'Ufficio Tecnico comunale assieme a copia della Concessione Edilizia n. 80 del 29 giugno 1979 (pratica n. 963/79), costituita da due tavole, sono emerse le seguenti difformità:

-al piano sottostada (catastalmente piano terra): chiusura del porticato con realizzazione di locale ripostiglio, del quale non è computata la superficie nel calcolo della superficie commerciale per la valutazione; il locale caldaia e parte del locale cantina con installato camino con piano cottura, sono stati accorpati all'appartamento e la residua parte del locale cantina destinata a locale caldaia con accesso dall'esterno; il garage è stato ampliato e anche questo collegato all'appartamento; modifiche di prospetto;

-al piano strada (catastalmente piano primo): diversa distribuzione degli spazi interni, diversa conformazione della terrazza di accesso all'unità immobiliare; chiusura con infissi in legno e

Tribunale di Lucca

Avviso di vendita Esecuzione Immobiliare RGE 158/2020

copertura ad una falda della terrazza lato nord; creazione di rientranza con riduzione della superficie destinata sala da pranzo; modifiche di prospetto;

-al piano primo (catastalmente piano secondo): diversa distribuzione degli spazi interni; aumento della superficie della camera adiacente la stanza armadi; creazione di rientranza con riduzione della superficie della camera adiacente il bagno; creazione di terrazza lungo quasi tutto il perimetro dell'appartamento; modifiche di prospetto.

Per le dette opere, ove ne ricorrono le condizioni, l'aggiudicatario potrà presentare, a propria cura e spese, Domanda di Sanatoria ai sensi della L.R.T. n. 65/2014 e successive modifiche e integrazioni, fatta salva ed impregiudicata ogni decisione dei competenti organi Amministrativi Territoriali e degli Enti preposti alla tutela dei vincoli vigenti nella zona.

In caso di diniego dovrà procedere, sempre a propria cura e spese, alla remissione in pristino con quanto autorizzato.

Dalle ricerche effettuate presso l'archivio comunale non sono stati rintracciati i Certificati di Abitabilità e le Certificazioni e Attestazioni degli impianti, quindi non è dato sapere se gli stessi sono a norma.

Tutti gli eventuali adeguamenti, certificazioni e attestazioni necessarie saranno a cura e spese dell'aggiudicatario.

#### **Conformità catastale**

Le planimetrie catastali a variazione per ampliamento diversa distribuzione degli spazi interni ristrutturazione frazionamento e fusione del giorno 11 giugno 1997 (A01268.1/1997), rappresentano le unità immobiliari nell'attuale consistenza e distribuzione.

Il bene sarà posto in vendita al

#### **PREZZO BASE**

**Euro 115.312,00 (centoquindicimilatrecentododici/00). In caso di gara tra gli offerenti ex art.**

**573 c.p.c. le offerte in aumento non potranno essere inferiori a Euro 2.000,00 (duemila/00)**

Tribunale di Lucca

Avviso di vendita Esecuzione Immobiliare RGE 158/2020

sull'offerta più alta. OFFERTA MINIMA AMMISSIBILE: Euro 86.484,00  
(ottantaseimilaquattrocentottantaquattro/00).

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.

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 5 NOVEMBRE 2024 alle ore 09.30** presso l'Associazione Notarile per le Procedure Esecutive, in Lucca Viale Giusti n. 273, interno condominiale A32 piano secondo, con le modalità della vendita senza incanto con gara sincrona mista.

### **MODALITÀ DI VENDITA**

La vendita sarà eseguita mediante **PROCEDURA DI VENDITA SINCRONA MISTA** (possibilità di ricezione offerte cartacee e telematiche, ex art. 22 D.M. 32/2015).

Le offerte di acquisto dovranno pervenire **entro le ore 12.00 del giorno 4 NOVEMBRE 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 da Euro 16,00, dovranno essere presentate, in busta chiusa, presso l'Associazione Notarile per le Procedure Esecutive di Lucca, posta in Lucca, Viale Giusti n. 273, interno condominiale A32, piano secondo, entro e non oltre le ore 12.00 del 04/11/2024.

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);

Tribunale di Lucca  
Avviso di vendita Esecuzione Immobiliare RGE 158/2020

- 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), [www.astagiudiziaria.com](http://www.astagiudiziaria.com), [www.ivglucca.com](http://www.ivglucca.com), [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it),

Tribunale di Lucca

Avviso di vendita Esecuzione Immobiliare RGE 158/2020

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

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

Le offerte non saranno efficaci se:

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

**B) Le offerte di acquisto mediante modalità telematica** dovranno essere presentate, entro e non oltre le ore 12.00 del giorno 04/11/2024, 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 <https://astepubbliche.notariato.it> di titolarità di Notartel S.p.a., secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia. L'offerta per la vendita telematica deve contenere:

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

-il prezzo offerto, che a pena di inefficacia non potrà essere inferiore al prezzo base indicato nel presente avviso, ridotto in misura non superiore ad 1/4 (un quarto);

-il termine per il relativo pagamento;

-l'importo versato a titolo di cauzione;

-la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;

-il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui al punto precedente;

-l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni;

-l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni.

Il file criptato in formato zip.p7m, contenente l'offerta integrale e gli allegati all'offerta, ricevuto al termine del processo di compilazione dell'offerta, dovrà essere inviato all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](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

Tribunale di Lucca

Avviso di vendita Esecuzione Immobiliare RGE 158/2020

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

Tribunale di Lucca

Avviso di vendita Esecuzione Immobiliare RGE 158/2020

copia autentica della procura generale rilasciate da questi attestanti i poteri del soggetto interno delegato;

g) se il soggetto offerente è minorenni, occorre allegare copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del giudice tutelare;

h) se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;

i) copia - anche per immagine - della dichiarazione del coniuge autenticata da pubblico ufficiale di voler escludere il bene dalla comunione legale, in caso di acquisto del bene da parte dell'altro coniuge a titolo personale;

l) le dichiarazioni relative allo stato civile, di aver preso visione della perizia di stima etc., effettuate in separato modulo;

m) la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

in tal caso, per la presentazione dell'offerta con modalità telematiche, l'offerente, firmata l'offerta con la propria firma digitale, potrà utilizzare la PEC di qualunque altro soggetto – detto

presentatore – per inviare l’offerta; gli effetti di una eventuale aggiudicazione si produrranno direttamente in favore dell’offerente firmatario dell’offerta, costituendo la PEC del presentatore soltanto il mezzo di invio dell’offerta; ~~non occorre~~ pertanto che l’offerente conferisca alcuna procura al presentatore dell’offerta (N.B. Al fine di consentire la partecipazione alle operazioni di vendita, le credenziali personali per l’accesso al portale del gestore della vendita telematica vengono trasmesse da quest’ultimo almeno 30 minuti prima dell’inizio delle operazioni di vendita esclusivamente alla casella di posta elettronica certificata, ovvero alla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica, utilizzata per trasmettere l’offerta);

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

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

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

Il versamento della cauzione pari almeno al 10% del prezzo offerto, deve essere eseguito con bonifico bancario con accredito sul conto della procedura esecutiva intestato a “CANC E/I TRIB LU 158/20” (IBAN:IT14T0538713702000048003326) presso Banca BPER con causale “cauzione per offerta di acquisto, lotto terzo/sesto”, con data di valuta non successiva al giorno ultimo utile per la presentazione delle offerte.

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

Si precisa:

-che il bonifico dovrà essere effettuato in tempo utile, tenendo conto dei tempi tecnici bancari e che il mancato accredito del bonifico entro il termine sopra indicato, determina l'invalidità dell'offerta. Nessuna responsabilità potrà essere addebitata agli organi della procedura per la mancata visibilità dei bonifici istantanei effettuati oltre l'orario utile per la loro lavorazione da parte della Banca ricevente e per la conseguente dichiarazione di inammissibilità dell'offerta. Nel caso di bonifico estero in modalità "OUR", lo stesso andrà inoltrato all'istituto con la clausola "senza spese per il beneficiario"; in difetto le commissioni saranno automaticamente decurtate dall'importo versato da parte della banca ricevente; se la cauzione così decurtata non dovesse essere congrua rispetto a quanto previsto nell'avviso, sarà motivo di esclusione dell'offerta;

che unitamente alla cauzione deve essere versato l'importo di € 16,00 per la marca da bollo virtuale, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo virtuale dovrà essere versato sul Portale dei Servizi Telematici (all'indirizzo web <http://pst.giustizia.it>, sezione Servizi, Pagamenti online tramite pagoPA - utenti non registrati, Bollo su documento, tramite la funzione Nuova richiesta di pagamento), fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo). La ricevuta di avvenuto pagamento del bollo in formato xml scaricata dal Portale dei Servizi Telematici andrà allegata alla PEC con cui viene inviato il pacchetto dell'offerta generato tramite il modulo web ministeriale;

-che, all'esito della gara, i bonifici saranno restituiti al netto degli oneri bancari a coloro che non risulteranno aggiudicatari.

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

Il Notaio delegato effettuerà l'esame delle offerte e la gara tra gli offerenti presso l'Associazione Notarile per le Procedure Esecutive, in Lucca Viale Giusti n. 273, interno condominiale A32 piano

secondo, il giorno 05/11/2024 successivo alla scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto, alle ore 09.30.

Coloro che hanno formulato l'offerta cartacea parteciperanno comparendo innanzi al notaio/delegato. L'offerente è tenuto a presentarsi personalmente alla vendita, altrimenti, ricorrendone i presupposti, il bene gli sarà comunque aggiudicato. Le buste saranno aperte dal notaio/avvocato/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 <https://astepubbliche.notariato.it> di titolarità di Notartel S.p.a. Almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita il gestore della vendita telematica invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta un invito a connettersi al proprio portale con l'indicazione delle credenziali per accesso. L'offerente è tenuto a connettersi alla vendita, altrimenti, ricorrendone i presupposti, il bene gli sarà comunque aggiudicato. Le buste presentate con modalità telematica saranno aperte attraverso il portale e rese note agli offerenti presenti dinanzi al delegato.

#### **In caso di offerta unica**

Qualora in uno qualsiasi degli esperimenti di vendita sia stata proposta un'unica offerta pari o superiore al prezzo base, essa è senz'altro accolta.

Nel corso del primo esperimento di vendita se l'unica offerta sia inferiore (nei limiti di un quarto) al prezzo base, si opera come segue:

-qualora specifiche circostanze consentano di ritenere che, in tal caso, ricorra una seria possibilità di aggiudicare l'immobile a prezzo superiore, il professionista delegato dispone, anche in presenza di istanze di assegnazione, che si proceda ad un ulteriore tentativo di vendita alle stesse condizioni (e, dunque, telematica, sincronica mista, senza incanto e con identico prezzo base);

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

-qualora non sussistano tali specifiche circostanze e nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato all'unico offerente.

Nel corso degli esperimenti di vendita successivi al primo se l'unica offerta sia inferiore nei limiti di un quarto al prezzo base, si opera come segue:

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

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

#### **In caso di pluralità di offerte**

Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara con partecipazione degli offerenti telematici che vi prenderanno parte in via telematica e degli offerenti analogici che vi prenderanno parte comparando personalmente, sulla base della offerta più alta; nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di un minuto dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore al rilancio minimo di Euro 1.000,00 per il lotto terzo e di Euro 2.000,00 per il lotto sesto.

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 presso l'Associazione Notarile per le Procedure Esecutive con sede in Lucca Viale Giusti n. 273, interno Condominiale A32 - piano secondo, (tel. 0583/957605), ove sarà possibile prendere visione della perizia dalle ore 9.00 alle ore 12.00 ad

Tribunale di Lucca

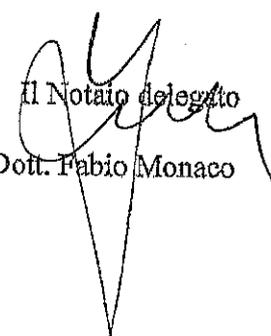
Avviso di vendita Esecuzione Immobiliare RGE 158/2020

esclusione del martedì o dai 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 <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>.

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

L'associazione Notarile per le Procedure Esecutive è aperta al pubblico dal lunedì al venerdì  
dalle ore 9.00 alle ore 12.00, esclusi sabato, domenica e festivi.

Viareggio, li 19/06/2024

  
Il Notaio delegato  
Dot. Fabio Monaco

.....

.....

.....