

TRIBUNALE DI LUCCA
AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

IN MODALITA' SINCRONA MISTA

- Ufficio Esecuzioni Immobiliari -

Il Notaio Lamberto Giusti in esecuzione di delega del Giudice Dott. Giacomo Lucente in data 27 giugno 2025 nella causa civile n° 203/2025, avente ad oggetto scioglimento di comunione

AVVISA

che il Giudice 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**

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 N. 1

Descrizione del bene

Piena proprietà su appartamento ad uso residenziale posto al piano terra e primo di più ampio fabbricato promiscuo, posto in Comune di Capannori, Via delle Selvette n. 98. Detto appartamento è composto al piano terra da soggiorno, pranzo, ripostiglio con scala di accesso al piano primo, cucina bagno e centrale termica cui si accede dall'esterno. Il piano primo, cui si accede anche da scala esterna autonoma, è composto da soggiorno, cucina, disimpegno, camera, ripostiglio,

corridoio, altre due camere, bagno e terrazzo, il tutto corredato da terreno di resede esclusiva su due lati dalla quale si accede alla predetta centrale termica, ad un lavatoio, un ripostiglio e due pollai.

All'immobile si accede direttamente da Via delle Selvette mediante cancello pedonale posto sull'estremità est della recinzione in muratura che delimita la resede adibita a giardino dalla porzione di resede in asfalto fronte strada adibita alla sosta veicoli.

Possesso

L'immobile in oggetto risulta occupato da terzi con contratto di comodato gratuito registrato a Lucca il 29/09/2011 n. 6259 serie 3.

Confini

L'appartamento confina nel complesso con Via delle Selvette a nord, beni identificati nel foglio 33 particella 924 ad est, beni identificati nel foglio 33 particella 997 e beni identificati nel foglio 33 particella 164 sub. 3 a sud e ovest, salvo se altri.

Referenze catastali

L'appartamento è rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Capannori, al conto di _____, anziché _____ e _____, nel foglio 33 particella **164 sub. 5**, graffata alle particelle **718 sub. 3**, **720 sub. 1** e **722 sub. 1**, categoria A/3, classe 4, consistenza 11 vani, rendita catastale euro 874,88.

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale.

Provenienza

L'immobile in oggetto è pervenuto ai proprietari per atto di acquisto ai rogiti del Notaio Ciociola Bruno di Lucca del 5 gennaio 1976 repertorio n. 104163, registrato a Lucca il 23 gennaio 1976 al n. 374 e trascritto a Lucca in data 28 gennaio 1976 al n. 689 del registro particolare.

Si precisa che con l'atto sopra riportato veniva acquistato l'appezzamento di terreno censito nel foglio 33 particella 164, sul quale è stato costruito il compendio immobiliare.

Tribunale di Lucca

Avviso di vendita causa civile RG 203/2025

Pagina 2

Situazione urbanistica

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

Licenza edilizia 497 rilasciata il 10 ottobre 1972 per la costruzione di un prefabbricato ad uso calzaturificio intestata a _____;

Concessione 651 rilasciata il 16 giugno 1978 (pratica 139/78) per la costruzione di una recinzione;

Concessione Edilizia 1320 rilasciata il 23 giugno 1980 (pratica 53/80) per ampliamento calzaturificio (uffici al piano terreno e abitazione custode al piano primo);

Concessione Edilizia 1683 rilasciata il 13 dicembre 1980 (pratica 443/80) per costruzione cabina elettrica (questa non oggetto di vendita);

Autorizzazione Edilizia prot. 8785 del 16 marzo 1985 per la costruzione di un vano tecnico (deposto fusti contenenti colla);

Condono Edilizio 2929/86, prot. generale 15624 del 30/04/86, rilasciato il 25 luglio 2006 per:

- realizzazione di manufatto ad uso lavatoio, ripostiglio e pollai a corredo di civile, abitazione in assenza di titolo;

- realizzazione di piccola tettoia a corredo di fabbricato artigianale in assenza di titolo;

- modifiche interne e prospettiche al fabbricato per abitazione oltre alla realizzazione della recinzione in difformità alla C.E. 1320/80;

- realizzazione di fabbricato ad uso laboratorio artigianale in difformità alla L.E. 497/72 per una minore altezza oltre a modifiche prospettiche;

- realizzazione di un locale ad uso cabina elettrica in difformità alla C.E. 1683/80;

- modifiche alla destinazione d'uso dei locali posti al piano terra da uffici a civile abitazione in difformità alla C.E. 1320/80.

DIA D2000/0398 del 25 luglio 2000 per rifacimento di tetto mediante applicazione di guaina impermeabilizzante e sostituzione del manto di copertura a fabbricato per civile abitazione intestate

a _____ e _____.

Tribunale di Lucca

Avviso di vendita causa civile RG 203/2025

Pagina 3

Non sono state riscontrate difformità tra lo stato dei luoghi e quanto autorizzato con i sopradetti titoli edilizi.

Il bene sarà posto in vendita al

PREZZO BASE

euro 143.168,00 (centoquarantatremilacentosessantotto/00). In caso di gara tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c. le offerte in aumento non potranno essere inferiori ad euro 2.000,00 (duemila/00) sull'offerta più alta.

OFFERTA MINIMA AMMISSIBILE: euro 107.376,00 (centosettemilatrecentosettantasei/00)

LOTTO N. 2

Descrizione del bene

Piena proprietà su capannone ad uso artigianale posto in Comune di Capannori, Via delle Selvette n. 96, composto da un ampio vano laboratorio, n. 2 locali uso ufficio con w.c., magazzino, vani accessori e servizi, centrale termica, tettoia e rimessa sul retro. Il tutto è corredato da terreno di resede esclusiva, su due lati, sul quale insiste anche una cabina di trasformazione dell'energia elettrica elevata da terra a tetto in un sol volume, quest'ultima non oggetto di vendita. Al capannone si accede direttamente da Via delle Selvette mediante ampio cancello scorrevole posto a chiusura sul lato nord della resede esclusiva.

Possesso

L'immobile in oggetto risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile registrato a Lucca il 3/05/2023.

Confini

Il capannone confina nel complesso con Via delle Selvette e beni identificati nel foglio 33 particella 164 sub. 5, graffata alle particelle 718 sub. 3, 720 sub. 1 e 722 sub. 1 a nord e ad est, beni identificati nel foglio 33 particelle 997 e 1137 a sud, beni identificati nel foglio 33 particelle 679 e 745 ad ovest, salvo se altri.

Tribunale di Lucca

Avviso di vendita causa civile RG 203/2025

Pagina 4

Referenze catastali

Il capannone è rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Capannori, al conto di _____, anziché _____ e _____, nel foglio 33 particella **164 sub.**

3, graffata alle particelle **718 sub. 1 e 721**, categoria D/7, rendita catastale euro 4.127,50.

Conformità catastale

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale.

Sono state rilevate le seguenti difformità:

la planimetria catastale agli atti non riporta la modifica inerente la realizzazione di nuove aperture in ordine al titolo autorizzativo, oltre a diversa collocazione del locale tecnico posto sulla resede a sud del fabbricato e rimozione della parete divisoria del w.c. della zona uffici.

Le difformità sono regolarizzabili mediante presentazione di nuova planimetria catastale

Provenienza

L'immobile in oggetto è pervenuto ai comproprietari per atto di acquisto ai rogiti del Notaio Ciociola Bruno di Lucca del 5 gennaio 1976 repertorio n. 104163, registrato a Lucca il 23 gennaio 1976 al n. 374 e trascritto a Lucca in data 28 gennaio 1976 al n. 689 del registro particolare.

Si precisa che con l'atto sopra riportato veniva acquistato l'appezzamento di terreno censito nel foglio 33 particella 164, sul quale è stato costruito il compendio immobiliare.

Situazione urbanistica

L'unità immobiliare è stato oggetto delle seguenti pratiche edilizie:

Licenza edilizia 497 rilasciata il 10 ottobre 1972 per la costruzione di un prefabbricato ad uso calzaturificio intestata a _____ ;

Concessione 651 rilasciata il 16 giugno 1978 (pratica 139/78) per la costruzione di una recinzione;

Concessione Edilizia 1320 rilasciata il 23 giugno 1980 (pratica 53/80) per ampliamento calzaturificio (uffici al piano terreno e abitazione custode al piano primo);

Tribunale di Lucca

Avviso di vendita causa civile RG 203/2025

Pagina 5

Concessione Edilizia 1683 rilasciata il 13 dicembre 1980 (pratica 443/80) per costruzione cabina elettrica (questa non oggetto di vendita);

Autorizzazione Edilizia prot. 8785 del 16 marzo 1985 per la costruzione di un vano tecnico (deposto fusti contenenti colla);

Condono Edilizio 2929/86, prot. generale 15624 del 30/04/86, rilasciato il 25 luglio 2006 per:

- realizzazione di manufatto ad uso lavatoio, ripostiglio e pollai a corredo di civile, abitazione in assenza di titolo;

- realizzazione di piccola tettoia a corredo di fabbricato artigianale in assenza di titolo;

- modifiche interne e prospettiche al fabbricato per abitazione oltre alla realizzazione della recinzione in difformità alla C.E. 1320/80;

- realizzazione di fabbricato ad uso laboratorio artigianale in difformità alla L.E. 497/72 per una minore altezza oltre a modifiche prospettiche;

- realizzazione di un locale ad uso cabina elettrica in difformità alla C.E. 1683/80;

- modifiche alla destinazione d'uso dei locali posti al piano terra da uffici a civile abitazione in difformità alla C.E. 1320/80.

- SCIA S2017/0257 del 20 giugno 2017 per modifiche prospettiche e adeguamento del sistema di smaltimento reflui intestate a _____ e _____.

Agibilità mediante attestazione asseverata AB2017/0110 prot. 60922 del 29 agosto 2017 con allegata dichiarazione di conformità per l'impianto elettrico mentre è stata dichiarata sprovvista di riscaldamento.

Autorizzazione allo scarico sul suolo 29/2017 del 2 agosto 2017 prot. 55215.

E' stata rilevata la seguente difformità:

Il nuovo portone di accesso, realizzato in ordine alla SCIA S2017/0257, sul prospetto ovest del capannone, è stato realizzato nel parametro di tamponatura successivo rispetto a quello indicato in

Tribunale di Lucca

Avviso di vendita causa civile RG 203/2025

Pagina 6

progetto. Inoltre, non sono più presenti le tubazioni di smaltimento fumi ed aerazione indicati sul prospetto est dello stesso.

Le difformità sono regolarizzabili mediante presentazione di SCIA in sanatoria per le modifiche prospettiche eseguite in difformità da quanto autorizzato.

Ulteriori informazioni a discrezione del delegato

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.

Tribunale di Lucca

Avviso di vendita causa civile RG 203/2025

Pagina 7

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

euro 243.360,00 (duecentoquarantatremilatrecentosessanta/00). In caso di gara tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c. le offerte in aumento non potranno essere inferiori ad euro 3.000,00 (tremila/00) sull'offerta più alta.

OFFERTA MINIMA AMMISSIBILE: euro 182.520,00
(centottantaduemilacinquecentoventi/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 16 DICEMBRE 2025 alle ore 9.30** 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 15/12/2025**.

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

Tribunale di Lucca

Avviso di vendita causa civile RG 203/2025

Pagina 8

giorni dalla vendita, le generalità del soggetto a cui l'immobile dovrà essere definitivamente intestato, ai sensi dell'art. 583 c.p.c.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE:

A) Le offerte di acquisto cartacee, sulle quali dovrà essere applicata marca da bollo da 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 15/12/2025.**

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

Tribunale di Lucca

Avviso di vendita causa civile RG 203/2025

Pagina 9

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 , www.portaleaste.com, www.asteimmobili.it , www.astagiudiziaria.com, www.ivglucca.com, www.astegiudiziarie.it, 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 15/12/2025**, 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

Tribunale di Lucca

Avviso di vendita causa civile RG 203/2025

Pagina 10

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 utilizzando la “casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica” appositamente rilasciata da un gestore PEC o, in alternativa, mediate casella di posta certificata priva dei predetti requisiti ove l'offerta sia firmata digitalmente utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità

Tribunale di Lucca

Avviso di vendita causa civile RG 203/2025

Pagina 11

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

Tribunale di Lucca

Avviso di vendita causa civile RG 203/2025

Pagina 12

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;

Tribunale di Lucca

Avviso di vendita causa civile RG 203/2025

Pagina 13

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;

Tribunale di Lucca

Avviso di vendita causa civile RG 203/2025

Pagina 14

- 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 causa civile intestato a "CAUSA CIVILE 203/25 TRIB LU" (IBAN: IT26L0538713702000004569814) presso **BPER BANCA S.P.A.** con causale "cauzione per offerta di acquisto lotto n. 1/lotto n. 2", 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

Tribunale di Lucca

Avviso di vendita causa civile RG 203/2025

Pagina 16

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 **16/12/2025** successivo alla scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto, **alle ore 9.30**.

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

Tribunale di Lucca

Avviso di vendita causa civile RG 203/2025

Pagina 17

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

Tribunale di Lucca

Avviso di vendita causa civile RG 203/2025

Pagina 18

offerenti analogici che vi prenderanno parte comparendo personalmente, sulla base della offerta più alta; nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di un minuto dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore al rilancio minimo di **euro 2.000,00 per il lotto primo ed euro 3.000,00 per il lotto secondo.**

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.

Tribunale di Lucca

Avviso di vendita causa civile RG 203/2025

Pagina 19

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.

Tribunale di Lucca

Avviso di vendita causa civile RG 203/2025

Pagina 20

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

INFORMAZIONI ULTERIORI

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

Ulteriori informazioni potranno essere richieste presso 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 esclusione del martedì o 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>.

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.

Lucca, li 30 SET. 2025

Il Notaio delegato

Dott. Lamberto Giusti

Tribunale di Lucca

Avviso di vendita causa civile RG 203/2025

Pagina 21

