

TRIBUNALE DI LUCCA
AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

IN MODALITA' SINCRONA MISTA

- Sezione Unica Civile -

Il **notaio Luca Nannini**, in esecuzione di delega del Giudice, Dott. Giacomo Lucente, in data 01.09.2025 nella causa civile rubricata al n. 205/25 R.G.,

AVVISA

che il Giudice della causa civile 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: si precisa che la richiesta di visita dell'immobile deve essere inoltrata attraverso il portale delle vendite pubbliche (<https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>), o attraverso il sito www.ivglucca.com, a mezzo dei quali è possibile contattare il custode giudiziario.

LOTTO UNICO

DIRITTI: piena proprietà (la perizia è stata depositata nell'esecuzione immobiliare e riguarda i diritti di ½ - nell'odierna causa civile viene venduto l'intero).

UBICAZIONE: Massarosa (Lu), Via G. Matteotti n. 662/A.

DESCRIZIONE DEL BENE: complesso immobiliare, in posizione collinare, costituito da un fabbricato suddiviso in due unità immobiliari ad uso abitazione indipendenti, una posta al piano terra ed una posta al piano primo, oltre vari appezzamenti di terreno circostanti il fabbricato su cui insistono diversi manufatti accessori. Il complesso riceve accesso mediante diritto di passo carrabile

Tribunale di Lucca

Avviso di vendita causa civile RG. 205/2025

Pagina 1

con qualsiasi mezzo meccanico e pedonale, attraverso i contigui fondi di proprietà di terzi. Il passo parte dalla via pubblica G. Matteotti e attraversa catastalmente i mappali 195, 448, 301. Il diritto di passo è stato costituito con atto privato, in data 30.11.1968, registrato a Viareggio il 10.12.1968 al n. 15434 volume 180 e risulta riportato nel titolo di provenienza dell'esecutato. Lo stato dei luoghi rilevato si discosta sostanzialmente con quanto rappresentato nei titoli edilizi rilasciati dal comune ed i manufatti accessori risultano realizzati in assenza di titolo edilizio. Sul fabbricato principale adibito a due unità immobiliari per abitazione, la proprietà aveva presentato domanda di Condono Edilizio ai sensi della Legge 47/85 in data 27.03.1986, che alla data odierna non è ancora stata rilasciata in quanto la proprietà non ha provveduto a trasmettere documentazione integrativa che a suo tempo era stata richiesta dagli enti competenti. Il condono avrebbe dovuto legittimare la maggior consistenza del fabbricato per civile abitazione autorizzato con L.E. 87/74, nonché legittimare due unità immobiliari. Infatti l'originaria Licenza Edilizia di costruzione del fabbricato, concedeva la realizzazione di una sola unità immobiliare posta al piano primo di dimensioni minori del rilevato, ed il piano terra doveva essere adibito a piano di fondazione, costituito da pilastri e cordoli di fondazione, completamente aperto, con il solo scopo di sopraelevare, rispetto al piano di campagna, l'appartamento posto al piano primo. Lo stato dei luoghi accertato è il seguente: fabbricato principale suddiviso in due unità immobiliari ad uso abitazione, indipendenti, una posta al piano terra ed una posta al primo piano corredato da circostante terreno ad uso resede adibita a verde, camminamenti, spazi di manovra, oltre appezzamenti di terreno di forma irregolare non pianeggianti contigui e circostanti la resede del fabbricato principale, su alcuni dei quali sono stati realizzati, senza titolo, diversi manufatti accessori e opere pertinenziali come pavimentazioni e muri di recinzione/contenimento. I terreni su cui sono stati costruiti i manufatti accessori sono di natura in parte semi pianeggiante ed in parte in declivio con piane e balze. Per superare il livello di quota tra una piana e l'altra sono presenti camminamenti, muri di contenimento, rampe di scale e gradoni. Il piano primo del fabbricato principale, che riceve accesso a mezzo di rampa di scale

Tribunale di Lucca

Avviso di vendita causa civile RG. 205/2025

Pagina 2

esterna, è composto internamente da ingresso, cucina, soggiorno, disimpegno, n. 3 camere e n. 2 bagni, tre terrazzi sui quali si affacciano il soggiorno, la cucina e la camera matrimoniale. Attraverso un terrazzo/camminamento per una porzione coperto, che riceve accesso esclusivamente da vano ingresso dell'abitazione e posto tra la parete perimetrale lato est del fabbricato ed il muro contenente il poggio sovrastante, si accede ad altri due vani ad uso ripostiglio; è inoltre corredato da locali ad uso soffitta/sottotetto, non accessibili dall'interno dell'unità immobiliare. Il piano terra del fabbricato di cui un lato (est) è seminterrato è composto da: ingresso-soggiorno, cucina, disimpegno, due camere, ripostiglio e bagno. Esternamente, in aderenza al fabbricato si trova un piccolo locale ad uso caldaia. Le unità immobiliari del piano terra e primo sono corredate da resede a comune. Circostanti al fabbricato principale, ed in posizione poco discosta ma sparsa sui vari appezzamenti di terreno sono stati rilevati vari fabbricati e manufatti accessori e precisamente: una tettoia con struttura portante in pilastri di muratura e coperta con pannelli prefabbricati di plastica della superficie coperta di mq. 13; un ampio manufatto in muratura di forma trapezoidale ad uso ripostiglio elevato ad un solo piano fuori terra con copertura in pannelli prefabbricati della superficie coperta di mq. 44; un manufatto seminterrato con struttura in cemento armato e copertura piana ad uso garage di superficie coperta di mq. 26; un pergolato con struttura in legno e provvisto di copertura in pannelli prefabbricati di superficie coperta di mq. 21; un manufatto accessorio in legno di ampie dimensioni ancorato ad un basamento (soletta) di muratura e copertura leggera, corredato da tettoie, il quale è utilizzato come fabbricato per abitazione, composta da ingresso – soggiorno, cucina, camera e bagno della superficie coperta di mq. 45; n.2 forno e barbeque in muratura. La superficie catastale complessiva degli appezzamenti di terreno comprensiva della superficie occupata dai manufatti abusivi è di circa 2005 mq. Si precisa che non è stato eseguito rilievo strumentale dell'intero lotto per individuare il preciso posizionamento di manufatti sulle particelle catastali, per verificare se tutti i muri di contenimento e le recinzioni ricadono completamente sulla proprietà oggetto di procedura.

Tribunale di Lucca

Avviso di vendita causa civile RG. 205/2025

Pagina 3

CONFINI: l'intero complesso immobiliare (fabbricato e terreni) confina con fosso demaniale, beni censiti al Catasto Terreni del comune di Massarosa nel foglio 24 mappale 340, 192, 286, beni censiti al catasto terreni del comune di Massarosa nel foglio 24 mappale 505, beni censiti al catasto terreni del comune di Massarosa nel foglio 24 mappale 301, strada comunale di G. Matteotti, mappale 871, 838 e beni censiti al catasto fabbricati del comune di Massarosa nel foglio 24 mappale 934, salvo se altri o meglio di fatto.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE: catasto fabbricati foglio 24 particella 537, sub 2 categoria A/3, Classe 6, consistenza 5,5, superficie catastale 97 mq, rendita euro 411,87 piano T; Catasto fabbricati foglio 24 particella 537, sub 3, Categoria A/3, Classe 8, consistenza 6,5, superficie catastale mq 126, rendita euro 671,39, piano primo; catasto terreni foglio 24 particella 380 qualità seminativo, classe 3, superficie mq 240, reddito dominicale euro 0,62, reddito agrario euro 0,5; catasto terreni foglio 24 particella 351, qualità seminativo Classe 3, superficie mq 110, reddito dominicale euro 0,28, reddito agrario euro 0,23; catasto terreni foglio 24, particella 381, qualità bosco misto, classe 1, superficie mq 320, reddito dominicale euro 0,13, reddito agrario euro 0,07; catasto terreni foglio 24 particella 536, qualità Bosco misto, classe 1, superficie mq 150, reddito dominicale euro 0,06, reddito agrario euro 0,03; catasto terreni foglio 24 particella 836, qualità Bosco misto, classe 1, superficie mq 1185, reddito dominicale euro 0,49, reddito agrario euro 0,24.

PROVENIENZA: per scrittura privata autenticata dal Notaio Garzia di Massarosa in data 16.01.1974, trascritto a Lucca al n. 1395 di reg. part. del 1974, registrato a Viareggio il 18.01.1974 al n. 706, vol. n. 210.

SITUAZIONE URBANISTICA: l'immobile non risulta regolare per la legge 47/85. La costruzione non è antecedente al 01.09.1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile. Sono state riscontrate le seguenti pratiche edilizie: il fabbricato principale è stato costruito in virtù di Licenza di Costruzione rilasciata dal Comune di Massarosa con il n. 87 in data 19.08.1974 e ritirata il

Tribunale di Lucca

Avviso di vendita causa civile RG. 205/2025

Pagina 4

30.08.1974. Con la suddetta licenza venivano autorizzati i lavori di costruzione di un fabbricato ad uso abitazione colonica composta di un solo piano e n. 2 vani più servizi e disimpegni. In data 05.09.1974 veniva comunicato al comune di Massarosa inizio lavori. Gli elaborati grafici allegati alla licenza 87/74 riportano che l'abitazione era stata autorizzata solo al piano primo, con superficie in progetto di mq. 45,73 e prevedeva la realizzazione di un vano cucina/tinello, disimpegno, bagno e camera oltre due ampi terrazzi e scala esterna. Il piano terra veniva autorizzato come fondazione e cordoli (porticato aperto). In data 27.03.1986, con protocollo 4797, veniva presentata domanda di condono edilizio. Nella relazione tecnico descrittiva allegata alla domanda di condono è riportato che veniva richiesto per abusi edilizi in difformità al Permesso di Costruire n. 87 del 1974. Con il condono si sarebbe potuto sanare: - al piano seminterrato (terra) chiusura con porticato con tamponature perimetrali per realizzazione di unità immobiliare indipendente, costituita da soggiorno, cucina, due camere da letto, ripostiglio, bagno e locale caldaia; - al piano terreno (primo) ampliamento dell'unità originaria mediante tamponamento dell'originaria superficie destinato a terrazza annessa all'abitazione. L'unità immobiliare sarebbe stata interamente così costituita da cucina, soggiorno, tre camere, due bagni, ingresso ed un passo scoperto per accesso al vano caldaia posto sul retro. Si evidenzia che per la suddetta Domanda di Condonò non risulta, alla data della perizia, ancora rilasciata la relativa Concessione Edilizia in Sanatoria, in quanto la proprietà non ha provveduto ad integrare la domanda come da richieste da parte dell'amministrazione, avvenute nel dicembre 2011 e successiva in data 13 settembre 2016 protocollo 22303. Gli altri manufatti rilevati sui vari lotti di terreno ed altre opere pertinenziali, muri di contenimento, recinzioni, risultano eseguiti senza alcun titolo edilizio. Da informazioni in comune è stato accertato che alcune delle predette opere risultano oggetto di esposto da parte di terzi e accertate a mezzo di sopralluogo da parte della Polizia Municipale (vedi meglio i dettagli in perizia). Dal certificato di destinazione urbanistica risulta che i terreni sono: Zona Territorio Aperto particelle 381, 536, 537, 836 parte in E2 - Aree boscate a prevalente copertura forestale, parte in zona E3 - Aree agricole; particelle 351, 380

Tribunale di Lucca

Avviso di vendita causa civile RG. 205/2025

Pagina 5

STATO DI POSSESSO DEL BENE AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO: l'immobile è occupato dai proprietari, dai figli e da un non meglio identificato inquilino del figlio.

PREZZO BASE: euro 237.744,80.

OFFERTA MINIMA AMMISSIBILE: euro 178.308,60

OFFERTA IN AUMENTO: euro 5.000,00

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.

Tribunale di Lucca

Avviso di vendita causa civile RG. 205/2025

Pagina 6

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 causa civile divisionale, 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 17 dicembre 2025 alle ore 15,00** presso la sede dell'Istituto Vendite Giudiziarie, in Lucca, Viale S. Concordio n. 996/b con le modalità della vendita senza incanto con gara sincrona mista.

MODALITÀ DI VENDITA

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

Le offerte di acquisto dovranno pervenire **entro le ore 12.00 del giorno antecedente la vendita**.

Ognuno è ammesso a fare offerte per l'acquisto del bene, 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 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., depositando la procura.

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE:

A) Le offerte di acquisto cartacee, sulle quali dovrà essere applicata marca da bollo da € 16,00, dovranno essere presentate, in busta chiusa, presso lo studio del **notaio Luca Nannini in Lucca, viale S. Concordio n. 118, entro e non oltre le ore 12.00 del giorno antecedente la vendita. Le offerte potranno essere, comunque, consegnate nei giorni di martedì, mercoledì e giovedì dalle**

Tribunale di Lucca

Avviso di vendita causa civile RG. 205/2025

Pagina 7

ore 10,00 alle ore 12,00.

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 (delibera del consiglio di amministrazione e/o dell'assemblea dei soci) allegando all'offerta una certificazione camerale aggiornata, non antecedente di giorni 10 la data di sottoscrizione dell'offerta;

- 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

Tribunale di Lucca

Avviso di vendita causa civile RG. 205/2025

Pagina 8

ASTE GIUDIZIARIE®
vendita, documenti visionabili anche sui siti internet: www.astalegale.net, www.portaleaste.com,
www.astemobili.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.

ASTE GIUDIZIARIE®
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

ASTE GIUDIZIARIE®
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.

ASTE GIUDIZIARIE®
B) Le offerte di acquisto mediante modalità telematica dovranno essere presentate, entro e non
oltre le ore 12.00 del giorno antecedente la vendita, 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;

Tribunale di Lucca

Avviso di vendita causa civile RG. 205/2025

Pagina 9

-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, 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

Tribunale di Lucca

Avviso di vendita causa civile RG. 205/2025

Pagina 10

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 della carta di soggiorno o 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, non antecedente di giorni 10 dalla data di sottoscrizione dell'offerta, copia della delibera assembleare che autorizzi un

Tribunale di Lucca

Avviso di vendita causa civile RG. 205/2025

Pagina 11

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 delegato;

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

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

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

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

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

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

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

Tribunale di Lucca

Avviso di vendita causa civile RG. 205/2025

Pagina 12

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

Tribunale di Lucca

Avviso di vendita causa civile RG. 205/2025

Pagina 13

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 “CAUSA CIVILE RG 205/25 TRIB LU” (IBAN: IT 45 A 05387 13702 00000 4573433) presso Banca BPER S.p.A. filiale di Lucca, Piazza San Martino 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.

Tribunale di Lucca

Avviso di vendita causa civile RG. 205/2025

Pagina 14

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 causa civile 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 la sede dell'Istituto Vendite Giudiziarie, in Lucca, viale S. Concordio n. 996/b, il giorno

17 dicembre 2025 successivo alla scadenza del termine per la presentazione delle

Tribunale di Lucca

Avviso di vendita causa civile RG. 205/2025

Pagina 15

offerte di acquisto, alle ore 15,00.

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 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

Tribunale di Lucca

Avviso di vendita causa civile RG. 205/2025

Pagina 16

assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;

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

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

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

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

In caso di pluralità di offerte

Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara con partecipazione degli offerenti telematici che vi prenderanno parte in via telematica e degli offerenti analogici che vi prenderanno parte comparendo personalmente, sulla base della offerta più alta; nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di un minuto dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore al rilancio minimo di Euro 5.000,00.

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

Tribunale di Lucca

Avviso di vendita causa civile RG. 205/2025

Pagina 17

(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 della sezione civile del Tribunale di Lucca.

L'aggiudicatario, inoltre, dovrà corrispondere la metà del compenso del delegato relativo alla fase di

Tribunale di Lucca

Avviso di vendita causa civile RG. 205/2025

Pagina 18

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 di eventuali iscrizioni o trascrizioni conseguenti al decreto di trasferimento, pronunciato dal Giudice della causa civile ai sensi dell'art. 586 c.p.c., avverrà a spese della procedura.

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 causa civile.

In tal caso il versamento del saldo prezzo sarà effettuato direttamente dall'istituto di credito erogante sul conto corrente intestato alla causa civile. 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 attraverso l'indirizzo di posta elettronica aste@notaionannini.it o con accesso ai 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.

Lucca, li 29 settembre 2025

Tribunale di Lucca

Avviso di vendita causa civile RG. 205/2025

Pagina 19

Tribunale di Lucca

Avviso di vendita causa civile RG. 205/2025

Pagina 20