

## AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

## IN MODALITÀ SINCRONA MISTA

- Ufficio Esecuzioni Immobiliari -

Il Dottor Gino Del Prete, Commercialista con studio in Porcari, Via Romana Est 52 – 55016 (LU)  
in esecuzione di delega del Giudice dell'Esecuzione, Dott.ssa Cecilia Ciolfi in data 4.12.2025 nella  
procedura esecutiva n° 100/2024,

## AVVISA

che il Giudice dell'Esecuzione ha disposto la vendita senza incanto in modalità sincrona mista  
della seguente consistenza immobiliare, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in  
relazione alla situazione edilizia ed urbanistica, meglio descritta nella consulenza estimativa in atti  
della procedura alla quale si rinvia per ogni ulteriore riferimento cognitivo.

Eventuali ulteriori informazioni si potranno ottenere consultando il CUSTODE: ISTITUTO  
VENDITE GIUDIZIARIE DI LUCCA - TEL. 0583 – 418555 – mail: [custodieivg@gmail.com](mailto:custodieivg@gmail.com)

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

## LOTTO UNICO

## DESCRIZIONE DEL LOTTO

Massarosa (LU) - Via Bertacca 37/B, Fabbricato per civile abitazione elevato da terra a tetto per tre  
piani compreso il terrestre, composto al piano terra da cucina e piccolo ripostiglio unito da corpo  
scale conducente ai piani superiori dove al piano primo sono situati una camera, un disimpegno, al  
piano secondo un vano aperto suo camera, un bagno. Per l'accesso all'immobile censito come  
abitazione si transita su area comune di corte a favore di enti urbani, la cui parte prospiciente all'u.i.

Tribunale di Lucca  
Avviso di vendita Esecuzione Immobiliare RGE 100/2024  
Pagina 1

interessata, è stata recintata e parzialmente coperta da una tettoia, quale andito comune di accesso e disimpegno a favore anche di terzi, di fatto impegnata da ovest a sud est sul come viabilità di servizio-disimpegno per accesso alla località e sosta nella restante porzione benché limitata

#### DATI CATASTALI

Catasto Fabbricati Comune di Massarosa (LU) - foglio 35 particella 527 - categoria A/4, classe 9, consistenza 4 vani, Superficie cat. 47 mq, rendita 159,07 Euro.

#### CONFINI

A nord-est con beni rappresentati dal mappale 525, a nord ovest con beni rappresentati dal mappale 526,1790, a sud est con beni rappresentati dal mappale 529, a sud ovest con area su corte comune mappale 531 BCNC (in parte occupata dalla chiusura osservata sui luoghi)

Le attuali rappresentazioni catastali possono omettere alcune parti di mappali od imprecisioni geometriche connaturate dallo stato dei luoghi sul quale sorge l'attuale veranda, oggi catastalmente non censita e non dimostrabile dagli atti, la sua legittimità urbanistica e paesaggistica.

#### PROVENIENZA

Il bene in questione è pervenuto all'esecutato mediante atto di compravendita ai rogiti del Notaio Massimo Barsanti del 4 ottobre 2007 Rep. n. 71.928 Fasc. n.23.132 Registrato a Lucca ed ivi Trascritto al n.12275/21715 del 09/10/2007.

#### CORRISPONDENZA CATASTALE

La planimetria catastale in atti rappresenta lo stato dei luoghi.

Non vi sono evidenti difformità di rappresentazione: eventualmente a causa di adeguamenti da apportare se disposti, si renderà necessaria Denuncia di variazione catastale per regolarizzare le difformità interne rispetto alla planimetria in atti. L'immobile attualmente risulta conforme.

Si suggerisce all'interessato di esaminare attentamente tutti gli allegati della perizia di stima.

Tribunale di Lucca

Avviso di vendita Esecuzione Immobiliare RGE 100/2024

Pagina 2

Ai fini della consistenza desumibile dagli atti di compravendita e dai propri allegati, dei pochi atti catastali che si sono succeduti, visti inoltre con gli Uffici competenti i voli aerei in possesso degli Enti regionali e della base storica cartografica allegati alla presente, sulla base di quanto è stato reso possibile rilevare sui luoghi, considerata anche l'impossibilità di reperire titoli edilizi pertinenti costituenti il bene colpito dalla procedura ricercati presso gli Enti competenti, si può indicare che l'unità oggetto del presente lotto, facente parte di più ampio compendio di antica formazione, sia, per gradi, di risalente costruzione come da ricostruzione ricavata dai dati catastali allegati alla perizia, che per quanto possibile ne rappresentano verosimilmente i passaggi.

Dalle ricerche effettuate, non è emersa una data precisa di realizzazione dell'attuale distribuzione e diversa dislocazione dei vani o di talune aperture sul prospetto; a tal fine, si suggerisce all'aggiudicatario o di chiunque ne abbia interesse, di valutare il contenuto dei documenti riportati in allegato alla perizia per i doverosi confronti con gli Enti competenti all'atto di istruire la pratica di sanatoria.

Con una conformazione seppur di consistenza generale diversa, il corpo compare già nella ben più antiche mappe del Catasto urbano visionate e considerando il consistente lasso di tempo intercorso fra le vecchie mappe ed i voli e sicuramente esaminando gli stessi con l'Ufficio Edilizia di Massarosa e per quanto visibile, il compendio in genere nel suo insieme (ma non ne è noto il dettaglio interno), era già preesistente al 1/09/1967 appurando poi a cura dell'aggiudicatario presso i competenti Uffici, se la stessa area non fosse censita nella perimetrazione dei centri abitati.

In ordine alla presenza di una diversa ripartizione nel vano principale al piano terra rispetto alla planimetria di impianto e non rappresentata nell'ultima planimetria in atti (2007), si può presumere che trattasi di opere succedutesi nel tempo e messi in atto nel lungo lasso di tempo decorso dall'impianto ed esaminando le poche documentazioni reperite (viste le opere realizzate negli scorsi decenni a giudicare dalla tipologia di finiture), operando quindi una diversa

distribuzione interna con pareti e una diversa impostazione e connotazione della rampa della scala di accesso ai piani superiori, mediante la realizzazione di una scala composta in unica posizione rispetto alla precedente suddivisa in rampe ai lati opposti dei vani e che attualmente si presentano di scarsa larghezza e non idonea ai sensi del DM 236/89 e succ.m.i. Oltre alle diverse altezze, che si presentano inferiori a quelle dettate dai regolamenti di igiene/edilizi e che inficiano talune delle destinazioni d'uso se non regolarizzate con o senza interventi e mediante una preventiva istruttoria d'Ufficio e relative pratiche necessarie a cura dell'aggiudicatario.

REGOLARITA' EDILIZIA

Sono state rilevate le seguenti difformità:

- Presenza tettoia in legno e cotto (normativa di riferimento: DPR 380/01 e norme regolamentari di P.O., L.R. 65/2014- verifiche con gli Uffici);
- Presenza di modifiche distributive e dislocazione dei vani interni con minore altezza rispetto alla planimetria catastale d'impianto e planimetria in atti e diversa conformazione della rampa di scala interna, rispetto a quanto sommariamente rappresentato e visibile nella planimetria catastale in atti (normativa di riferimento: DPR 380/01 e norme regolamentari di P.O., L.R. 65/2014- normativa catastale vigente, di cui alle preliminari verifiche con gli Uffici).

Esternamente, in riferimento alla modifica prospettica visibile da confronto fra planimetrie per la presenza di due finestre anziché una non è configurabile come legittima per mancanza di titoli e/o autorizzazioni, non essendovi prove documentali ritenute valide dall'Ufficio, si riscontrano i seguenti elementi:

- camere attualmente di superficie < a mq 14 ma > a mq 9;
- diversa funzione del vano ripostiglio a wc al piano terra, circa L. 1,34 ml x P. 0,95 ml. rispetto alla planimetria catastale in atti attualmente posto a dx della scala h.1,93;

diversa posizione sviluppo ed ingombro vano scale a rampe sovrapposte con ventagli/pianerottoli per accesso ai piani superiori e composto variabilmente circa L.0,65/0,73/0,86 ml. rispetto alla planimetria catastale in atti dove è rappresentato come unica rampa avente forma rettangolare.

- diversa distribuzione spazi interni dei piani e altezze rispetto al confronto se così disposto dagli Uffici fra i due stadi planimetrici, che rappresentava un unico vano, cucina, camera senza bagno o rip. e disimpegno per piano, dove ad oggi compaiono i vani rappresentati nell'ultima planimetria in atti.

Si ribadisce all'aggiudicatario ed ai terzi interessati, che la tipologia di abuso/i, potrà/potranno essere qualificati, quantificati e precisati in base alle norme vigenti al momento dell'Istruttoria, facendo quindi salvo da parte dell'Ufficio, l'eventuale raggruppamento fra di esse, ovvero fra le tipologie di abuso e relativi diritti oltre ad eventuali adeguamenti, deroghe e rimessa in pristino; per la quantificazione delle eventuali indennità risarcitorie con relative modalità di calcolo dettate dalle recenti revisioni normative in corso, oneri urbanizzazione e/o costo di costruzione, che riterrà l'Ufficio eventualmente di applicare, una volta accertato e prodotto quanto necessario dall'aggiudicatario, oltre che l'individuazione delle pratiche da presentarsi a cura del medesimo.

Sarà in conclusione cura dell'aggiudicatario far fronte ai costi relativi alle sanzioni/diritti e demolizioni che si renderanno necessarie a quel momento, nella misura richiesta in funzione dell'istruttoria legata alla procedura di regolarizzazione e relativi pareri connessi, posto che ogni eventuale importo indicato a tal fine nella presente debba ritenersi presuntivo e di massima, per le ragioni addotte.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali o comunque insistenti e/o pertinenti le arre comuni.

Tribunale di Lucca  
Avviso di vendita Esecuzione Immobiliare RGE 100/2024  
Pagina 5

L'immobile risulta libero dall'esecutato e dai propri familiari. All'interno sono presenti beni mobili e rifiuti di vario genere, vi è inoltre un motociclo targato in pessime condizioni di manutenzione.

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

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

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

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

Si precisa che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art.40 della legge 28 febbraio 1985, n.47 come integrato e modificato dall'art.46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

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



Maggiori informazioni, anche relative alle generalità del soggetto passivo della procedura esecutiva, potranno essere fornite dal custode a chiunque vi abbia interesse.

Il LOTTO UNICO sarà posto in vendita al

**PREZZO BASE:**  
€ 36.620,80 (TRENTASEIMILASEICENTOVENTI/80).



**OFFERTA MINIMA AMMISSIBILE:**



€ 27.465,60 (VENTISETTEMILAQUATTROCENTOSESSANTACINQUE/60).



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:

**ASTE  
GIUDIZIARIE®** FISSA



la vendita il giorno **11 MARZO 2026** alle ore 10.00 presso l'ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE DI LUCCA in LUCCA – VIALE SAN CONCORDIO 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 10 MARZO 2026**.

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 Esecuzione Immobiliare RGE 100/2024  
Pagina 7

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



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 € 16,00, dovranno essere presentate, in busta chiusa, presso lo studio del delegato in Porcari, Via Romana est 52 entro e non oltre le ore 12.00 del 10 MARZO 2026.

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

- i dati identificativi del lotto per cui si presenta l'offerta;

- 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

statuto 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 Esecuzione Immobiliare RGE 100/2024

Pagina 8

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;

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

**B) Le offerte di acquisto mediante modalità telematica** dovranno essere presentate, **entro e non oltre le ore 12.00 del giorno 10 MARZO 2026** previa compilazione del modulo web "Offerta

Telematica" fornito dal Ministero della Giustizia, accessibile dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del gestore della vendita telematica [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) di titolarità di Aste Giudiziarie In linea S.p.a., secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato

Tribunale di Lucca

Avviso di vendita Esecuzione Immobiliare RGE 100/2024

Pagina 9

**ASTE GIUDIZIARIE®**  
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@giustiziacer.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacer.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

Tribunale di Lucca

Avviso di vendita Esecuzione Immobiliare RGE 100/2024

Pagina 10

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

firmata digitalmente utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati prima di essere criptata.

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

All'offerta dovranno essere allegati:

- a) copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- b) nel caso di soggetto straniero, non comunitario, oltre ai documenti suddetti, copia del permesso di soggiorno ovvero indicazione del Trattato internazionale tra lo Stato italiano e quello di appartenenza che legittimi l'acquisto di beni nel territorio Italiano, ovvero se sussista la cd. "condizione di reciprocità" tra lo Stato di appartenenza e lo Stato italiano;
- c) se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- d) se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della

Tribunale di Lucca

Avviso di vendita Esecuzione Immobiliare RGE 100/2024

Pagina 11



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 Esecuzione Immobiliare RGE 100/2024

Pagina 12

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Tribunale di Lucca

Avviso di vendita Esecuzione Immobiliare RGE 100/2024

Pagina 13

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

Tribunale di Lucca  
Avviso di vendita Esecuzione Immobiliare RGE 100/2024  
Pagina 14

**necessario avvalersi di un avvocato (munito di procura rilasciata nelle suddette forme) anche nel caso in cui l'offerta di acquisto sia formulata da più persone ai sensi del combinato disposto dell'art. 12, commi 4 (terzo periodo) e 5, del D.M. n. 32/2015.**

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

Il versamento della cauzione pari almeno al 10% del prezzo offerto, deve essere eseguito con bonifico bancario con accredito sul conto della procedura esecutiva intestato a "EI 100/2024 TRIB LU" IBAN: IT 44 Y 05387 13702 000004646959 presso Banca BPER BANCA SPA con causale "cauzione per offerta di acquisto LOTTO UNICO", 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

Tribunale di Lucca

Avviso di vendita Esecuzione Immobiliare RGE 100/2024

Pagina 15

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.

Entro il termine per il saldo prezzo l'aggiudicatario dovrà inviare al professionista delegato dichiarazione antiriciclaggio ex art. 585 ultimo comma c.p.c.

## MODALITÀ DI SVOLGIMENTO DELLA GARA

Il sottoscritto professionista delegato effettuerà l'esame delle offerte e la gara tra gli offerenti presso la sala d'aste dell'ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE DI LUCCA il giorno 11 MARZO 2026 successivo alla scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto, alle ore 10.00.

Coloro che hanno formulato l'offerta cartacea parteciperanno comparendo innanzi al delegato. L'offerente è tenuto a presentarsi personalmente alla vendita, altrimenti, ricorrendone i presupposti, il bene gli sarà comunque aggiudicato. Le buste saranno aperte dal 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 di titolarità di Aste Giudiziarie In linea 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

Tribunale di Lucca

Avviso di vendita Esecuzione Immobiliare RGE 100/2024

Pagina 16

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 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 1.000,00.

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 (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 Esecuzione Immobiliare RGE 100/2024

Pagina 18



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.

La presente vendita è soggetta ad imposta di registro.

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 di ciascun lotto, 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

Tribunale di Lucca

Avviso di vendita Esecuzione Immobiliare RGE 100/2024

Pagina 19

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 disgradi 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 sul Lotto potranno essere richieste presso

- I 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>,
- Tramite e-mail all'indirizzo del professionista delegato: [delprete.gino@gmail.com](mailto:delprete.gino@gmail.com)

Per quanto riguarda le richieste di visita degli immobili rivolgersi esclusivamente al Custode

ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE DI LUCCA - TEL. 0583 - 418555 - e-mail: [custodieivg@gmail.com](mailto:custodieivg@gmail.com)

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.