

TRIBUNALE DI LUCCA
AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO
IN MODALITA' SINCRONA MISTA
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Il Dott. Luca Grotti in esecuzione di delega del Giudice dell'Esecuzione, Dott.ssa Antonia Libera Oliva in data 29/09/2024 e successiva ordinanza modificativa dell'ordinanza di delega, a seguito dell'entrata in vigore del c.d. Correttivo Cartabia del 26/11/2024, nella procedura esecutiva n. 115/2023,

AVVISA

che il Giudice dell'Esecuzione ha disposto la vendita senza incanto in modalità sincrona mista della seguente consistenza immobiliare, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in relazione alla situazione edilizia ed urbanistica, meglio descritta nelle n. 3 consulenze estimative del CTU in atti della procedura e ai relativi allegati ai quali 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 UNICO

1. DESCRIZIONE DEL BENE

Appartamento a Seravezza (LU), Via Francesco Donati 56, della superficie commerciale di 122,91 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà XXX. Appartamento a pianta irregolare sito nel Comune di Seravezza, località detta "Torcicoda", Via F. Donati 56, elevato su due piani comprensivo di locale

ad uso di sgombero/ripostiglio posto al piano interrato, porzione di più ampio immobile condominiale, in normali condizioni di manutenzione e conservazione.

Il piano terreno è composto da ingresso, cucina, soggiorno, due camere, disimpegno, piccolo ripostiglio e bagno, il piano primo a cui si accede sia mediante scala interna a chiocciola, ma anche dalla scala condominiale, è composto da una camera, disimpegno e W.C. Inoltre al piano interrato di altezza (H=1,70m), è presente un locale ad uso ripostiglio, a cui si accede da scala interna al condominio.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T-1, ha un'altezza interna di 2,80 m. L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2007.

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Lucca, Viareggio, Pietrasanta, Camaiore, Forte dei Marmi, Pisa). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi.

Identificazione catastale: foglio 33 particella 438 sub. 27 (catasto fabbricati), indirizzo catastale: Via Francesco Donati n. 56, piano: S1-T-1, intestato a XXX, derivante da Variazione per fusione - diversa distribuzione degli spazi interni - ristrutturazione - Variazione toponomastica del 22/08/2008 pratica n. LU0181269 in atti dal 22/08/2008.

Coerenze: Via Francesco Donati, particelle 439, 446, 912, 437.

La particella sopracitata (438 sub 27) deriva dalla fusione delle particella 438 sub 5, - 24 - 25 alla giusta variazione del 22/08/2008 pratica n. LU0181269 in atti dal 22/08/2008 fusione - diversa distribuzione degli spazi interni - ristrutturazione - variazione di toponomastica (n. 11707.1/2008). Il sub 25 deriva dal sub 4 per giusta variazione del 15/06/2006 pratica n. LU0085724 in atti dal 15/06/2006 divisione - variazione toponomastica (n.8159.1/2006).

2. **POSSESSO:** alla data dell'ultimo sopralluogo del custode datato 21 luglio 2025, l'immobile risulta occupato dal debitore unitamente ai figli maggiorenni.

3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

Iscrizioni: **ipoteca volontaria attiva**, stipulata il 25/11/2005 a firma di Notaio XXX ai nn. 198139/24465 di repertorio, iscritta il 01/12/2005 a Pisa ai nn. 5925/26379, a favore di XXX contro XXX, derivante da atto di mutuo condizionato.

Tribunale di Lucca

Avviso di vendita Esecuzione Immobiliare RGE 115/2023

Secondo Esperimento di vendita

Pagina 2

Importo ipoteca: euro 200.000.

Importo capitale: euro 100.000.

Durata ipoteca: 20 anni.

ipoteca volontaria attiva, stipulata il 05/01/2007 a firma di Notaio XXX ai nn. 200839/25297 di repertorio, iscritta il 11/01/2007 a Pisa ai nn. 137/707, a favore di XXX contro XXX, derivante da atto di mutuo.

Importo ipoteca: euro 170.000.

Importo capitale: euro 85.000.

Durata ipoteca: 20 anni

ipoteca volontaria attiva, stipulata il 21/06/2010 a firma di Notaio XXX ai nn. 51800/12110 di repertorio, iscritta il 23/06/2010 a Pisa ai nn. 2518/11952, a favore di XXX contro XXX, derivante da atto di mutuo.

Importo ipoteca: euro 221.000.

Importo capitale: euro 110.080.

Durata ipoteca: 30 anni

ipoteca giudiziale attiva, stipulata il 14/12/2021 a firma di Notaio XXX ai nn. 2814 di repertorio, iscritta il 07/03/2022 a Pisa ai nn. 692/4361, a favore di XXX contro XXX, derivante da decreto ingiuntivo .

Importo capitale: euro 127.694,89

Pignoramenti e sentenze di fallimento: **pignoramento**, stipulata il 17/05/2023 a firma di UNEP – Tribunale Ordinario di Lucca - Verbale di Pignoramento Immobili ai nn. 2152 di repertorio, trascritta il 15/06/2023 a Pisa ai nn. 8594/11729, a favore di XXX contro XXX derivante da XXX - Verbale di Pignoramento Immobili.

4. DOMANDA GIUDIZIALE: si precisa che tale domanda giudiziale non risultava dalle perizie in atti, in quanto presentata successivamente al deposito delle suddette perizie.

Come da provvedimento del GE del 20/02/2025 in cui si disponeva al delegato di dare informativa nei successivi avvisi di vendita, lo scrivente delegato informa che con nota di trascrizione Reg. Gen. 2765, Reg. Part. 1953, presentazione n. 6 del 14/02/2025, è stata presentata domanda giudiziale di riconoscimento del diritto reale di servitù di passaggio a favore di XXX e contro XXX, collocabile fisicamente nel locale cucina dell'immobile oggetto della presente esecuzione immobiliare.

Da un aggiornamento delle ispezioni ipotecarie datato 21/07/2025 effettuato dallo scrivente delegato, risulta altresì che le parti si sono accordate per la **cancellazione** della suddetta domanda giudiziale, vedi annotazione reg. gen. 8158, reg. part. 1019 del 22/04/2025.

5. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

4.1 ATTUALE PROPRIETARIO:

Tribunale di Lucca

Avviso di vendita Esecuzione Immobiliare RGE 115/2023

Secondo Esperimento di vendita

Pagina 3

- XXX per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 25/11/2005), con atto stipulato il 25/11/2005 a firma di XXX ai nn. 198138/24464 di repertorio, registrato il 30/11/2005 a Viareggio (LU) ai nn. 1380 serie 1T, trascritto il 01/12/2005 a Pisa ai nn. 92-26367/14887; 93-26378/14888. Con il presente atto XXX coniugata in regime di separazione di beni acquista in primo luogo porzione di più ampio edificio condominiale con destinazione d'uso civile abitazione e in secondo luogo sottoscala sito a livello del piano seminterrato ed ubicato al di sotto dell'entrata a piano terreno del vano scala condominiale.
- XXX per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 12/07/2006), con atto stipulato il 12/07/2006 a firma di XXX ai nn. 200246/24971 di repertorio, registrato il 19/07/2006 a Viareggio (LU) ai nn. 955 serie 1T, trascritto il 20/07/2006 a Pisa ai nn. 67-16712/10346. Con il presente atto XXX coniugata in regime di separazione di beni acquista locale ad uso di sgombero di circa 16 mq posto al piano seminterrato di più ampio edificio condominiale.

4.2 PRECEDENTI PROPRIETARI: a tale riguardo si richiama integralmente la Prima Perizia del CTU del 28/10/2023.

6. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

5.1 Pratiche edilizie:

Autorizzazione edilizia N. 33, intestata a XXX, per lavori di straordinaria manutenzione, presentata il 26/09/1984.

D.I.A. N. 28442, intestata a XXX, per lavori di frazionamento di locale ad uso sgombero senza esecuzione di opere edilizie, presentata il 09/12/2005 con il n. 28442 di protocollo.

D.I.A. N. 22608, intestata a XXX, per lavori di accorpamento, ristrutturazione per adeguamento igienico sanitario e modifica della distribuzione funzionale degli ambienti di alloggio posto al piano interrato, piano terra e piano primo, presentata il 03/11/2006 con il n. 22608 di protocollo.

Variante in corso d'opera dei lavori alla D.I.A. 15827 del 02/07/2005.

5.2 Situazione urbanistica: a tale riguardo si richiama integralmente la Prima Perizia del CTU del 28/10/2023.

7. GIUDIZI DI CONFORMITA': a tale riguardo si richiama integralmente la Prima Perizia del CTU del 28/10/2023.

*** **

INFORMAZIONI NECESSARIE PER I SOGGETTI INTERESSATI.

Lo scrivente delegato, come richiesto dal G.E. nel provvedimento del 29/09/2024, al fine di fornire tutte le informazioni utili ai potenziali offerenti sulla situazione del bene, precisa quanto segue.

Nella presente procedura, vi sono **n. 3 relazioni del CTU in atti**, alle quali si rinvia integralmente, **compresi i relativi allegati**, per ogni ulteriore riferimento cognitivo:

1) Prima Perizia estimativa del CTU del 28/10/2023, già richiamata nel presente avviso di vendita.

Per ogni ulteriore informazione e per una completa comprensione dello stato dei luoghi si rinvia integralmente alla Prima Perizia Estimativa del CTU del 04/07/2024 e relativi allegati.

2) Seconda Perizia - Relazione integrativa del CTU del 04/07/2024;

Il secondo elaborato peritale (relazione integrativa del 04/07/2024) si è reso necessario al fine di accertare e comprendere lo stato dei luoghi, in relazione ad una criticità inerente una servitù di passaggio, rivendicata da un terzo opponente. Il CTU, effettuando diversi sopralluoghi ed allegando ulteriore documentazione, si è accertato dello stato attuale dei luoghi, rispondendo ai quesiti proposti. Nello specifico è stata accertata una servitù di passaggio di fatto, verosimilmente esistente sulla base della documentazione e degli accertamenti svolti, sebbene mai giudizialmente accertata, che, allo stato attuale è collocabile nel locale cucina dell'immobile oggetto della presente esecuzione. Viene confermato altresì che il cortile in comune (particella 446 del foglio 33 del comune di Seravezza) risulta intercluso.

Per ogni ulteriore informazione e per una completa comprensione dello stato dei luoghi si rinvia integralmente alla Seconda Perizia - Relazione integrativa del CTU del 04/07/2024 e relativi allegati.

3) Terza Perizia - Relazione integrativa del CTU del 03/10/2024.

Il terzo elaborato peritale (relazione integrativa del 03/10/2024) è stata richiesta dal G.E. al fine di chiarire se in ragione della criticità accertata nella prima perizia integrativa del 04/07/2024, il valore del bene restava invariato ovvero se era opportuno rideterminarlo.

Il danno è quantizzato come indennità dovuta al fondo servente tenendo conto solo dall'area occupata dal passaggio, determinata in una striscia larga 1,00 mt e lunga 6,05 mt compresa tra la porta di ingresso dell'immobile e la porta di uscita nel giardino comune, per una superficie di 6,05 mq.

A tale riguardo vedasi anche specifico allegato denominato “descrizione grafica servitù di passaggio”, ricavata dallo scrivente dalla relazione integrativa del CTU del 03/10/2024, ad ulteriore supporto dei soggetti interessati, allegato alla terza perizia.

Il CTU ha rideterminato il valore di vendita giudiziaria, tenendo conto del danno cagionato dal passaggio nell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto, in **€ 146.500,00.**

Per ogni ulteriore informazione e per una completa comprensione delle valutazioni effettuate si rinvia integralmente alla Terza Perizia – Relazione integrativa del CTU del 03/10/2024 e relativo allegato.

*** **

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;

Tribunale di Lucca

Avviso di vendita Esecuzione Immobiliare RGE 115/2023

Secondo Esperimento di vendita

Pagina 6

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

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

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

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

Il bene sarà posto in vendita al

PREZZO BASE

€ 146.500,00 (centoquarantaseimilacinquecento/00).

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

OFFERTA MINIMA AMMISSIBILE

€ 109.875,00 (centonovemilaottocentosettantacinque/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

Tribunale di Lucca
Avviso di vendita Esecuzione Immobiliare RGE 115/2023
Secondo Esperimento di vendita
Pagina 7

la vendita **il giorno 7 novembre 2025 alle ore 11:00** presso la sede dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Lucca (IVG) posta in Lucca Viale San 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 6 novembre 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 giorni dalla vendita, le generalità del soggetto a cui l'immobile dovrà essere definitivamente intestato, ai sensi dell'art. 583 c.p.c.

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

A) Le offerte di acquisto cartacee, sulle quali dovrà essere applicata marca da bollo da € 16,00, dovranno essere presentate, in busta chiusa, presso lo studio del professionista delegato sito in Pietrasanta (LU), via Aurelia Sud n. 14 int. 12, **entro e non oltre le ore 12:00 del giorno 6 novembre 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:

Tribunale di Lucca
Avviso di vendita Esecuzione Immobiliare RGE 115/2023
Secondo Esperimento di vendita
Pagina 8

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

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

- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari che non potrà essere superiore al termine massimo di giorni 120 giorni dalla data di aggiudicazione;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione delle relazioni di stima, dei relativi allegati 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 **20% 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 decadenza dell'aggiudicatario per mancato versamento del saldo prezzo nei termini e con le modalità previste ovvero nel caso di omessa dichiarazione ex art. 585 comma 4 c.p.c. e 587 c.p.c.

A tale riguardo si precisa che la misura della cauzione, ovvero il 20% del prezzo offerto, è stata fissata dal G.E. con provvedimento del 01/07/2025, in seguito alla dichiarata decadenza dell'aggiudicatario del primo esperimento di vendita.

Le offerte non saranno efficaci se:

- pervenute oltre il termine stabilito;
- se inferiori di oltre un quarto al prezzo stabilito dall'avviso di vendita;

Tribunale di Lucca
Avviso di vendita Esecuzione Immobiliare RGE 115/2023
Secondo Esperimento di vendita
Pagina 9

- se l'offerente non presti cauzione con le modalità stabilite nell'ordinanza di vendita, in misura non inferiore al 20% 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 6 novembre 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 www.spazioaste.it di titolarità di Astalegale.net 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, nella misura di almeno il 20% del prezzo offerto;
- 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

Tribunale di Lucca

Avviso di vendita Esecuzione Immobiliare RGE 115/2023

Secondo Esperimento di vendita

Pagina 10

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

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

All'offerta dovranno essere allegati:

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

- f) se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia della visura camerale della società attestante i poteri del legale rappresentante della persona giuridica offerente, risalente a non più di tre mesi, ovvero copia della delibera assembleare che autorizzi un soggetto interno alla società alla partecipazione alla vendita in luogo del legale rappresentante e originale della procura speciale o copia autentica della procura generale rilasciate da questi attestanti i poteri del soggetto interno delegato;
- g) se il soggetto offerente è minorenni, occorre allegare copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del giudice tutelare;
- h) se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;
- i) copia - anche per immagine - della dichiarazione del coniuge autenticata da pubblico ufficiale di voler escludere il bene dalla comunione legale, in caso di acquisto del bene da parte dell'altro coniuge a titolo personale;
- l) le dichiarazioni relative allo stato civile, di aver preso visione della perizia di stima etc., effettuate in separato modulo;
- m) la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Tribunale di Lucca

Avviso di vendita Esecuzione Immobiliare RGE 115/2023

Secondo Esperimento di vendita

Pagina 13

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 20% del prezzo offerto, deve essere eseguito con bonifico bancario con accredito sul conto della procedura esecutiva intestato a "E/I 115/23 TRIB LU" (IBAN: IT 60 L 05387 13702 000004280530) presso Banca BPER S.p.a. – filiale di Lucca con causale "cauzione per offerta di acquisto", con data di valuta non successiva al giorno ultimo utile per la presentazione delle offerte.

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

Si precisa:

- che il bonifico dovrà essere effettuato in tempo utile, tenendo conto dei tempi tecnici bancari e che il mancato accredito del bonifico entro il termine sopra indicato, determina l'invalidità dell'offerta. Nessuna responsabilità potrà essere addebitata agli organi della procedura per la mancata visibilità dei bonifici istantanei effettuati oltre l'orario utile per la loro lavorazione da parte della Banca ricevente e per la conseguente dichiarazione di inammissibilità dell'offerta. Nel caso di bonifico estero in modalità "OUR", lo stesso andrà inoltrato all'istituto con la clausola "senza spese per il beneficiario"; in difetto le commissioni saranno automaticamente decurtate dall'importo versato da parte della banca ricevente; se la cauzione così decurtata non dovesse essere congrua rispetto a quanto previsto nell'avviso, sarà motivo di esclusione dell'offerta;
 - che unitamente alla cauzione deve essere versato l'importo di € 16,00 per la marca da bollo virtuale, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo virtuale dovrà essere versato sul Portale dei Servizi Telematici (all'indirizzo web <http://pst.giustizia.it>, sezione Servizi, Pagamenti online tramite pagoPA - utenti non registrati, Bollo su documento, tramite la funzione Nuova richiesta di pagamento), fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo).
- La ricevuta di avvenuto pagamento del bollo in formato xml scaricata dal Portale dei Servizi

Tribunale di Lucca

Avviso di vendita Esecuzione Immobiliare RGE 115/2023

Secondo Esperimento di vendita

Pagina 14

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 delegato Dott. Luca Grotti effettuerà l'esame delle offerte e la gara tra gli offerenti presso la sede dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Lucca (IVG) posta in Lucca Viale San Concordio n. 996/B il **giorno 7 novembre 2025 alle ore 11:00.**

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 www.spazioaste.it di titolarità di Astalegale.net S.p.a. Almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita il gestore della vendita telematica invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta un invito a connettersi al proprio portale con l'indicazione delle credenziali per accesso. L'offerente è tenuto a connettersi alla vendita, altrimenti, ricorrendone i presupposti, il bene gli sarà comunque aggiudicato. Le buste presentate con modalità telematica saranno aperte attraverso il portale e rese note agli offerenti presenti dinnanzi al delegato.

In caso di offerta unica

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

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

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

Tribunale di Lucca

Avviso di vendita Esecuzione Immobiliare RGE 115/2023

Secondo Esperimento di vendita

Pagina 15

-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 2.000,00 (duemila/00)**.

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

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

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

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

Tribunale di Lucca

Avviso di vendita Esecuzione Immobiliare RGE 115/2023

Secondo Esperimento di vendita

Pagina 16

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).

Entro lo stesso termine l'aggiudicatario dovrà rendere, a pena di decadenza, la dichiarazione ex art. 585 comma 4 c.p.c., anche attraverso la modulistica presente sul sito Internet del Tribunale.

Il detto termine non è soggetto alla sospensione feriale.

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

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

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

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

L'aggiudicatario che ne abbia fatto espressa richiesta nell'offerta depositata, in luogo del versamento del saldo, potrà ricorrere ad un contratto di finanziamento o di mutuo che preveda l'iscrizione di ipoteca di primo grado ed il versamento diretto delle somme dovute alla procedura. In tal caso il versamento del saldo prezzo sarà effettuato direttamente dall'istituto di credito erogante sul conto corrente intestato alla procedura. Eventuali disguidi od omissioni non potranno essere 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 nel presente avviso di vendita, nella Prima Perizia del CTU del 28/10/2023, nella Seconda Perizia - Relazione integrativa del 04/07/2024 e nella Terza Perizia - Relazione integrativa del 03/10/2024 e nei rispettivi allegati.

Ulteriori informazioni potranno essere richieste dai siti internet www.astalegale.net, www.portaleaste.com, www.asteimmobili.it, Newspaper Aste versione digitale, www.astagiudiziaria.com, www.ivglucca.com, www.astegiudiziarie.it, siti internet Immobiliare.it, Idealista.it, Casa.it, Subito.it, Bakeca.it, e <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>, o richieste via e-mail all'indirizzo lucagrotti80@gmail.com, oppure nei trenta giorni che precedono la vendita presso lo Studio del professionista delegato, previa richiesta telefonica al n. 0584 346233.

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.

Pietrasanta, 22/07/2025.

Il delegato

Dott. Luca Grotti

Tribunale di Lucca

Avviso di vendita Esecuzione Immobiliare RGE 115/2023

Secondo Esperimento di vendita

Pagina 18