

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

- Ufficio Esecuzioni Immobiliari -

Il Dott. Gabriele Vannucchi, con Studio in Lucca, via Angelo Orzali n. 76, quale delegato, ai sensi dell'art. 591-bis c.p.c., dal Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Simoni Giulia con ordinanza del 05/06/2026, notificata in data 05/06/2026, nella esecuzione immobiliare n. 135/2025

AVVISA

che in data **21 ottobre 2026 alle ore 11:00**, presso gli uffici dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Lucca (I.V.G. – Sofir S.r.l.) sito in Lucca, Viale San Concordio n. 996/B, si procederà alla

VENDITA SENZA INCANTO CON GARA SINCRONA MISTA

ai sensi degli artt. 570 e segg. c.p.c. 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

Visite dell'immobile: 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.

Fabbricato residenziale composto da tre appartamenti corredati da resedi esclusive, sito a BAGNI DI LUCCA, località Desertoli ccnn. 19, 19/a e 19/b, frazione di Fornoli, della superficie complessiva pari a 337,72 mq.

Trattasi della piena proprietà dei diritti di 1/1 di immobile residenziale composto da tre appartamenti corredati da resedi esclusive, posti auto esclusivi, ruderi di fabbricati per magazzino con terreni circostanti e strada di accesso.

Il lotto unico è costituito dalle seguenti unità:

- **Unità n.1.** Appartamento sito al piano terreno e seminterrato accessibile tramite resede esclusiva posta al piano seminterrato collegata da scala esterno al piano strada. Si compone al piano inferiore da soggiorno, cucina e bagno cieco con accesso diretto da soggiorno, al piano superiore, piano strada, al quale si accede tramite scala interna, da disimpegno, bagno, una camera singola di mq. 9,80 e altra di mq. 13,60. Dal disimpegno si accede ad altra resede esclusiva. La superficie utile complessiva dell'abitazione è di mq. 71 circa (lordi mq. 104) di mq. 24 circa la resede esclusiva di ingresso al piano terreno e di mq. 407 circa la resede esclusiva al piano seminterrato;
- **Unità n.2.** Appartamento posto al piano terreno e seminterrato, vi si accede dalla resede esclusiva posta al piano seminterrato collegata tramite scala esterna a altra piccola resede esclusiva di ingresso posta al piano strada. Si compone al piano inferiore da soggiorno, angolo cottura, disimpegno, ripostiglio e bagno cieco. Al piano superiore, al quale si accede tramite scala interna in parte a ventagli, da disimpegno, da una camera di mq. 11,50 e da altra di mq. 13,55 e da bagno. La superficie utile complessiva dell'abitazione è di mq. 75 circa (lordi mq. 111), di mq. 16 circa la resede esclusiva di ingresso al piano terreno e di mq. 143 circa la resede esclusiva al piano seminterrato;
- **Unità n.3.** Appartamento posto al piano primo, vi si accede tramite resede esclusiva, da loggia posta al piano terreno, da cui diparte una scala di collegamento parte a ventaglio. Si compone, al piano primo, da disimpegno, soggiorno con angolo cottura camera di mq. 11,30, da altra di mq. 14,90 e bagno, corredata da terrazza di mq. 34 circa al piano primo e da una resede esclusiva posta al piano terreno, non direttamente collegata all'appartamento. La superficie utile complessiva dell'abitazione è di mq. 73 circa (lordi mq. 95), di mq. 34 circa la terrazza al

Tribunale di Lucca

Avviso di vendita Esecuzione Immobiliare RGE 135/2025

Pagina 2

piano primo, di mq. 16 circa la resede esclusiva di ingresso al piano terreno, di mq. 58 circa la resede esclusiva posta in prossimità;

- **Unità n.4.** Fanno parte del complesso tre aree urbane, poste sul lato opposto della strada di accesso, indicate come posti auto;
- **Unità n.5.** Striscia di terreno, posta tra la strada di accesso e la strada statale con sopra sé i ruderi di un piccolo manufatto di vecchia costruzione;
- **Unità n.6.** Terreno con sopra sé ruderi di annesso agricolo di ridotta altezza con forno, sul quale, dagli elaborati grafici allegati alla certificazione di agibilità, risultano essere posizionati il serbatoio gas GPL e l'impianto di depurazione e smaltimento dei liquami, entrambi comuni a tutte le unità;
- **Unità n.7.** Il complesso è collegato alla viabilità pubblica da strada privata con diritto di passaggio da parte di terzi.

Confini e identificazione catastale:

Confinano complessivamente agli immobili in oggetto, a nord ed ovest mappale 778, a est Strada Regionale 445 "della Garfagnana", a sud mappale 627, tutti del foglio 94.

Il complesso immobiliare come sopra descritto è identificato al catasto fabbricati del Comune di Bagni di Lucca come segue:

- **Unità 1.** Foglio 94 dal mappale 225 sub.6 e mappale 657 graffiati tra loro, cat. A/3, cl.6, vani 5,5 RC. € 426,08, sup. cat. mq. 122
- **Unità 2.** Foglio 94 dal mappale 225 sub.7 e mappali 645 e 648 sub.1 graffiati tra loro, cat. A/3, cl.6, vani 5,5 RC €426,08, sup. cat. mq. 123;
- **Unità 3.** Foglio 94 dal mappale 225 sub.8 e mappali 648 sub.2 e 658 graffiati tra loro, cat. A/3, cl.6, vani 4,5 RC €348,61, sup. cat. mq. 112;
- **Unità 4.** Foglio 94 dal mappale 650 cat. F1 (area urbana) di mq.32 priva di rendita. Foglio 94 dal mappale 651 cat. F1 (area urbana) di mq.20 priva di rendita. Foglio 94 dal mappale 652 cat. F1 (area urbana) di mq.21 priva di rendita;
- **Unità 5.** Foglio 94 dal mappale 625 sub.2 cat. C/2 cl. 8, mq.8, sup. cat. mq. 154 R.C.. €21,90 sup. cat. mq. 154.
- **Unità 6.** Foglio 94 dal mappale 626 sub.2 cat. C/2 cl. 8, mq.22, sup. cat. mq. 79 R.C.. €60,22 sup. cat. mq. 79.
- **Unità 7.** Foglio 94 dal mappale 656 cat. F1 (area urbana) di mq.585 priva di rendita

Tribunale di Lucca

Avviso di vendita Esecuzione Immobiliare RGE 135/2025

Pagina 3

Pratiche edilizie:

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

L'immobile risulta agibile. Tutti gli immobili risultano di antica edificazione, antecedentemente al 01.09.1967. Il fabbricato per abitazione risulta essere stato realizzato con Permesso di Costruire del 09.07.1937 cui ha fatto seguito il Certificato di Abitabilità del 08.06.1938.

Successivamente il fabbricato per abitazione oggetto della presente è stato interessato da lavori di integrale ristrutturazione di cui a:

- DIA n° 78/2005 prot. 9301 16.04.2005
- DIA n° 107/2006 prot. 15197 23.06.2006 per le sistemazioni esterne cui hanno fatto seguito
- deposito di stato finale prot. 1862 del 24.01.2007
- comunicazione di fine lavori prot. 1965 del 25.01.2007
- Attestazione asseverata di Agibilità prot. 14276 del 19.11.2020 a firma del Geom. Zerbini Daniele cui risultano allegate le certificazioni degli impianti e l'autorizzazione allo scarico.

GIUDIZI DI CONFORMITÀ

Da quanto emerge dall'elaborato peritale, il fabbricato non presenta difformità dimensionali e distributive interne o con lievi difformità in alcune quote rientranti nei parametri di tolleranza rispetto agli elaborati progettuali depositati con lo stato finale.

Non è stato prodotto il certificato energetico dell'immobile e gli impianti elettrico e termico sono dotati di dichiarazione di conformità.

Le eventuali valutazioni di sanabilità delle opere sono state effettuate in base agli atti autorizzativi o catastali rilevati dal perito e da quanto emerso dai sopralluoghi.

Stato di possesso del bene al momento del sopralluogo: l'immobile risulta libero.

Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura della procedura:

- ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario. Iscritto a Lucca il 07/02/2005, Reg. gen. 2543 – Reg. part. 624. Importo €400.000,00 a favore di UNIPOL BANCA SPA;
- ipoteca in rinnovazione derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia mutuo. Iscritto a Lucca il 10/12/2024, Reg. gen. 20841, Reg. part. 2779. Importo €400.000,00 a favore di UNIPOL BANCA SPA;

Tribunale di Lucca

Avviso di vendita Esecuzione Immobiliare RGE 135/2025

Pagina 4

- atto esecutivo o cautelare trascritto a Lucca il 16/10/2025, Reg. gen. 17204 – Reg. part. 12933 a favore di AMCO – Asset Management Company S.p.A.

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 bene sarà posto in vendita al

PREZZO BASE € 152.578,40 (centocinquantaduemilacinquecentosettantotto/40).

OFFERTA MINIMA AMMISSIBILE € 114.433,80 (centoquattordicimilaquattrocentotrentatre/80)

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.

Tribunale di Lucca

Avviso di vendita Esecuzione Immobiliare RGE 135/2025

Pagina 5

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 21 ottobre 2026 alle ore 11:00 presso gli uffici dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Lucca (I.V.G.) siti 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 SENZA INCANTO 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 20 ottobre 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 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 sottoscritto delegato Dott. Gabriele Vannucchi in via A. Orzali 76, 55100 Lucca (LU) **entro e non oltre le ore 12.00 del 20/10/2026**.

Sulla busta chiusa, contenente l'offerta, dovranno essere indicati, ai sensi dell'art. 571 co. 4 cpc, soltanto il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente), il nome del professionista delegato e la data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte.

Tribunale di Lucca

Avviso di vendita Esecuzione Immobiliare RGE 135/2025

Pagina 6

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, allegando all'offerta una certificazione camerale autentica aggiornata, non antecedente di giorni 10 (dieci) la data di sottoscrizione dell'offerta; qualora la documentazione esibita non sia sufficiente a dimostrare i poteri di legittimazione, dovranno essere esibiti, in formato cartaceo, delibera del consiglio di amministrazione e/o dell'assemblea dei soci;

- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari che non potrà essere superiore al termine massimo di giorni 120 giorni dalla data di aggiudicazione;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima e del presente avviso di vendita, documenti visionabili anche sui siti internet: www.astalegale.net, www.portaleaste.com, www.astemobili.it, www.astagiudiziaria.com, www.ivglucca.com, www.astegiudiziarie.it e sul Newspaper Aste versione digitale, 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 al Banco di Lucca e del Tirreno S.p.A. – filiale di Lucca, con l'avvertimento che detta cauzione sarà trattenuta e acquisita alla procedura in caso di mancato versamento del saldo prezzo nei termini e con le modalità previste.

Le offerte non saranno efficaci se:

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

B) Le offerte di acquisto mediante modalità telematica dovranno essere presentate, **entro e non oltre le ore 12.00 del giorno 20/10/2026**, 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.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 – che non potrà essere superiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione;
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione (almeno del 10% del prezzo offerto);
- il codice IBAN (IT94K0324213700CC1014035194) 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

Tribunale di Lucca

Avviso di vendita Esecuzione Immobiliare RGE 135/2025

Pagina 8

“casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica” appositamente rilasciata da un gestore PEC o, in alternativa, mediante casella di posta certificata priva dei predetti requisiti ove l'offerta sia firmata digitalmente utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati prima di essere criptata.

L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia. Nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. n. 32 del 2015, l'offerta sia formulata mediante invio a casella di posta elettronica certificata all'indirizzo di posta elettronica certificata del delegato alla vendita; nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del 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;

Tribunale di Lucca

Avviso di vendita Esecuzione Immobiliare RGE 135/2025

Pagina 9

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 (genitori), 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.

Tribunale di Lucca

Avviso di vendita Esecuzione Immobiliare RGE 135/2025

Pagina 10

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

in tal caso, chi intenda formulare un'offerta con modalità telematiche dovrà avvalersi di un avvocato, munito di procura redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata (la

Tribunale di Lucca

Avviso di vendita Esecuzione Immobiliare RGE 135/2025

Pagina 11

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 "E.I. 135/2025 TRIB. LUCCA" IBAN: IT94K0324213700CC1014035194 presso Banco di Lucca e del Tirreno 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 Telematici andrà allegata alla PEC con cui viene inviato il pacchetto dell'offerta generato tramite il modulo web ministeriale;

Tribunale di Lucca

Avviso di vendita Esecuzione Immobiliare RGE 135/2025

Pagina 12

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 sottoscritto delegato effettuerà l'esame delle offerte e la gara tra gli offerenti presso gli uffici dell'Istituto Vendite Giudiziarie (I.V.G.) di Lucca il giorno 21/10/2026, successivo alla scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto, 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 sottoscritto 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);

- 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;

Tribunale di Lucca

Avviso di vendita Esecuzione Immobiliare RGE 135/2025

Pagina 13

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

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

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

In caso di pluralità di offerte

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

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;

Tribunale di Lucca

Avviso di vendita Esecuzione Immobiliare RGE 135/2025

Pagina 14

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

La gara telematica sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo di un minuto senza che vi siano state offerte migliorative rispetto all'ultima offerta valida.

L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario del bene.

ADEMPIMENTI

Il termine per il pagamento del prezzo e degli oneri tributari connessi e conseguenti al trasferimento deve essere effettuato **in 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione** (o nel minor termine, indicato dall'aggiudicatario, nell'offerta di acquisto).

Il detto termine non è soggetto alla sospensione feriale.

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

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

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

In caso di credito assistito dal privilegio fondiario ex art. 41 TUB, il delegato, previa verifica della natura fondiaria del credito, provvederà al versamento al creditore fondiario del saldo prezzo, che dovrà comunque essere versato dall'aggiudicatario sul conto corrente della procedura; ove il prezzo di vendita sia inferiore ad € 100.000,00 il versamento diretto del saldo prezzo sarà limitato al 60% dell'importo, per importi superiori resterà limitato all'80%; resta inteso che laddove il delegato ritenga, per le specifiche caratteristiche della procedura, che le percentuali sopra dette non garantiscano la copertura delle spese prededucibili, debba chiedere autorizzazione al G.e. a versare al creditore fondiario percentuali anche minori del saldo prezzo, in via cautelativa; non si farà luogo al versamento diretto ove il prezzo di vendita sia inferiore ad € 20.000,00.

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

Tribunale di Lucca

Avviso di vendita Esecuzione Immobiliare RGE 135/2025

Pagina 15

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

INFORMAZIONI ULTERIORI

La partecipazione alla vendita giudiziaria implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nella relazione peritale e nei suoi eventuali allegati. Ogni onere e/o spesa e/o imposta di qualunque genere, conseguenti la vendita sarà a carico dell'aggiudicatario. Per quanto qui non previsto, si applicheranno le vigenti disposizioni di Legge. La descrizione dell'immobile in vendita è effettuata sulla base della consulenza estimativa giudiziaria redatta dal perito.

Ulteriori informazioni potranno essere assunte gratuitamente 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 gvannucchi@bftassociati.com oppure nei trenta giorni che precedono la vendita presso lo Studio del professionista delegato, previa richiesta telefonica al n. 0583/199014.

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, lì 07 luglio 2026

Il Professionista delegato

Dott. Gabriele Vannucchi

Tribunale di Lucca

Avviso di vendita Esecuzione Immobiliare RGE 135/2025

Pagina 16