

TRIBUNALE DI LUCCA
Ufficio esecuzioni immobiliari
Avviso di vendita senza incanto
in modalità sincrona mista

*

L'Avv. FRANCESCO MENCHINI, delegato ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. dal Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Antonia Libera Oliva con ordinanza del 10 aprile 2025 nella esecuzione immobiliare n. **138/2024**

AVVISA

che il Giudice dell'Esecuzione ha disposto la **VENDITA SENZA INCANTO in modalità sincrona mista** della seguente entità 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.

VENDITA SENZA INCANTO con gara sincrona mista per il giorno
6 novembre 2025 alle ore 11

Eventuali ulteriori informazioni si potranno ottenere consultando il **CUSTODE**: **ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE DI LUCCA - TEL. 0583 – 418555 – e-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

Descrizione del bene:

Diritti della piena proprietà dell'intero di entità immobiliare posta in Comune di Camaiore, frazione Lido di Camaiore, via Giacomo Leopardi n. 25 così composta:

A) unità immobiliare per civile abitazione della superficie commerciale di mq 117,6. Trattasi più precisamente di unità residenziale elevata su due piani fuori terra compreso il terrestre, oltre sottotetto non abitabile, che è porzione di più ampio fabbricato bifamiliare costituito da n. 2 unità immobiliari abitative indipendenti.

L'abitazione presenta superficie residenziale al piano terra (h int. 2,70 m) e superficie non residenziale al piano primo (h int min 2,13, h int max 3,43). Più precisamente, si compone di: ingresso-soggiorno-tinello con angolo cottura, disimpegno, camera, cameretta, bagno e vano scale al piano terra; disimpegno, n. 3 vani ad uso ripostiglio, di cui uno con balcone sul lato est del fabbricato, e sottotetto non abitabile. Il tutto corredato di resede esclusivo su tre lati, resede sul lato est dell'unità immobiliare, locale tecnico poco discosto sul confine nord della proprietà e locale ad uso autorimessa sul lato est del resede.

I ripostigli al piano primo sono di fatto adibiti a stanze abitabili, con una destinazione d'uso diversa da quella originaria (non residenziale). L'appartamento presenta inoltre una suddivisione interna non legittima, con tamponatura in cartongesso del vano scale, che rende indipendenti gli ingressi ai piani terra e primo. Si accede al piano terra dalla veranda coperta posta sul lato est dell'unità immobiliare, al piano primo mediante porta esterna dal lato sud del resede.

Il ripristino dello stato di diritto dei luoghi sarà a cura e spese dell'aggiudicatario.

Accessi: Si accede alla proprietà da strada pubblica via Leopardi mediante due ingressi, di cui uno carrabile e l'altro pedonale.

B) manufatto ad uso autorimessa della superficie catastale di mq 40 e commerciale mq 16. Trattasi, più precisamente, di corpo di fabbrica pertinenziale all'unità immobiliare di cui al corpo A, ubicato sul lato est del resede. Detta unità si compone di vano ad uso autorimessa, n. 3 locali di sgombero e piccolo servizio igienico. L'immobile è attualmente adibito a civile abitazione, con cambio di destinazione d'uso non legittimo e non sanabile. Il ripristino dello stato di diritto dei luoghi sarà a cura e spese dell'aggiudicatario.

Accessi: si accede all'unità immobiliare in parola da strada pubblica via Leopardi mediante due ingressi, di cui uno carrabile e l'altro pedonale.

Confini:

Quanto descritto confina con beni privati, particella 105 sub 12, via Giacomo Leopardi mediante vialetto, salvo se altri e come meglio in fatto.

Referenze catastali:

E' censito nel **Catasto Fabbricati** del Comune di Camaione come segue:

*** quanto descritto alla lettera **A**) nel **foglio 45, particella 105, sub 13**, zona censuaria 2, categoria A/3, classe 4, consistenza 6,5 vani, rendita 978,56 Euro, indirizzo catastale: Via Giacomo Leopardi n. 25, piano: T-1. Dati identificativi derivanti da: variazione del 18/04/1997 in atti dal 18/04/1997 frazionamento di resede (n. A00763.1/1997).

*** quanto descritto alla lettera **B**) nel **foglio 45, particella 105, sub 14**, zona censuaria 2, categoria C/6, classe 6, consistenza 40 mq, rendita 268,56 Euro, indirizzo catastale: Via Giacomo Leopardi n. 25, piano: T. Dati identificativi derivanti da: variazione del 18/04/1997 in atti dal 18/04/1997 frazionamento di resede (n. A00763.1/1997)

Si precisa che entrambe le unità immobiliari sub A) e sub B) non risultano catastalmente censite al giusto giunto dell'esecutato. Spetterà pertanto all'aggiudicatario procedere alla correzione delle intestazioni catastali.

Provenienza:

- Vendita ai rogiti del Dott. Rodolfo Tolomei, Notaio in Camaiore, in data 12 agosto 1995 al n. 60.041 di rep., trascritta a Lucca il dì 8 settembre 1995 al n. 8184 di formalità. Con quell'atto la debitrice esecutata acquistava i diritti di 2/4 di nuda proprietà pro indiviso; XXX acquistava i diritti di 1/4 di piena proprietà pro indiviso; XXX acquistava i diritti di 1/4 di piena proprietà pro indiviso; XXX acquistava i diritti di 1/4 di usufrutto pro indiviso e XXX acquistava i diritti di 1/4 di usufrutto pro indiviso;

- Divisione ai rogiti del Dott. Rodolfo Tolomei, Notaio in Camaiore, in data 13 giugno 1997 al n. 64.238 di rep., trascritta a Lucca il 9 luglio 1997 al n. 6005 di formalità. In esito alla divisione quanto in oggetto era assegnato alla debitrice esecutata per la nuda proprietà dell'intero, spettando i diritti di usufrutto di un mezzo pro indiviso a XXX e i restanti diritti di un mezzo pro indiviso di usufrutto a XXX;

- riunione di usufrutto in morte di entrambi gli usufruttuari.

Situazione urbanistica:

Gli immobili in oggetto ricadono in zona UTOE n. 1 - "*Il territorio costiero e della città di Lido di Camaiore*" in area classificata nella tavola QP.4a del piano operativo negli "*Insedimenti (centri e nuclei) di impianto storico (A)*", "*Città*

giardino e balneare pianificata (A1)", "Insedimenti di impianto moderno e/o storicizzati (b)" (art.19 N.T.A. piano operativo).

Le unità immobiliari ricadono in zona soggetta a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 136 lett. d) D.Lgs 42/2004 D.M. 13/09/1953 G.U. 240 del 1953 "*Fascia costiera del Lido di Camaiore, sita nell'ambito del Comune di Camaiore*".

L'originaria costruzione del compendio immobiliare ha avuto luogo anteriormente al 1° Settembre 1967. Successivamente, l'unità immobiliare lato mare dell'edificio (non oggetto di pignoramento, né della presente vendita in sede esecutiva) era stata oggetto di interventi edificatori autorizzati con Concessione Edilizia n. 238/1993 e di successiva domanda di Concessione Edilizia in Sanatoria n. 25 del 17/12/1994, per la quale è stato espresso parere favorevole sotto il profilo ambientale dal Sindaco del Comune di Camaiore in data 04/06/1997.

L'unità residenziale in oggetto sul lato monti (part. 105, sub 13) ed il manufatto ad uso garage (part. 105, sub 14) sono stati invece oggetto di interventi edilizi in forza dei seguenti titoli e provvedimenti:

- **Concessione Edilizia N. 95/1996** e successiva variante in corso d'opera, rilasciata in data 19/03/1996, per lavori di accorpamento dei volumi di alcuni manufatti già destinati ad abitazione, previa loro demolizione, all'unità immobiliare lato monti dell'edificio, onde ricavare dall'insieme due unità immobiliari abitative, ed il mantenimento in essere del manufatto ad uso autorimessa e ripostigli;

- **Dichiarazione di inizio attività prot. n. 28677**, presentata il 20/09/1996, per lavori di interventi edificatori su manufatto ad uso autorimessa e ripostigli;

- **Ordinanza Dirigenziale prot. n. 20612 del 17/07/1996** per lavori di mancata demolizione di un corpo di fabbrica posto sul lato nord della proprietà di dimensioni m. 5,80x2,00 e con altezza in gronda di m. 2,20; cambio destinazione e d'uso, con opere costituite da pareti in muratura e impiantistica completa di un ripostiglio sul lato sud-est del lotto di proprietà, completamente indipendente dal corpo di fabbrica principale; realizzazione di un terrazzo al piano primo del fabbricato sul lato est delle dimensioni di m. 5,90x2,20+1,20x0,90, in contrasto con le prescrizioni della concessione edilizia

che lo vieta espressamente; mancata realizzazione della scala di comunicazione fra il piano terreno ed il piano mansardato; tamponatura di quasi tutta la tromba della suddetta scala; realizzazione di una scala in ferro che collega il giardino lato nord-est con il terrazzo della mansarda non previsto in progetto.

GIUDIZI DI CONFORMITA'

CONFORMITÀ EDILIZIA:

1) CRITICITÀ ALTA.

L'esperto ha rilevato le seguenti difformità: Dal confronto dello stato dei luoghi con gli elaborati grafici relativi allo stato di progetto allegato alla variante in corso d'opera alla C.E. n. 95/1996 (ultimo titolo autorizzativo rilasciato. Non risulta tuttavia presentata comunicazione fine lavori e agibilità), sono emerse le seguenti difformità: Opere interne: 1) L'appartamento presenta una suddivisione interna illegittima con tamponatura in cartongesso del vano scale. 2) Il vano scale interno all'abitazione non risulta demolito; 3) al piano primo, cambio di destinazione d'uso da non residenziale a residenziale Opere esterne: 1) al piano primo, sul lato est dell'abitazione è presente una terrazza scoperta non autorizzata; 2) sul lato est dell'abitazione, è presente una veranda scoperta non autorizzata; 3) sul lato nord dell'abitazione, non è stata realizzata la scala esterna di accesso al piano primo 4) con riferimento all'ordinanza di demolizione prot. n. 20612 del 17/07/1996, le opere murarie del locale tecnico sul lato nord del resede sono state rimosse, tuttavia è ancora presente una struttura amovibile con tamponatura in PVC da demolire. (normativa di riferimento: DPR 380/2001 (Testo unico dell'Edilizia), L.R.T. 65/2014, Piano operativo Comune di Camaiore).

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione di accertamento di compatibilità paesaggistica in sanatoria per opere esterne, in caso di diniego ripristino dello stato legittimo dei luoghi. Attestazione di conformità in sanatoria ai sensi dell'art. 36bis DPR 380/2001, introdotto dall'art. 1, comma 1, lettera h) del decreto-legge n. 69 del 2024, convertito dalla legge n. 105 del 2024, per mancata presentazione di comunicazione di fine lavori e per cambio destinazione d'uso del piano primo, previa demolizione della tamponatura in cartongesso del vano scale.

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile con costi e tempi indicati nell'elaborato peritale cui si rinvia.

Questa situazione è riferita solamente a unità immobiliare per civile abitazione censita al Catasto Fabbricati del Comune di Camaiore al foglio 45, particella 105, sub 13.

L'effettiva fattibilità della regolarizzazione nelle modalità suindicate la si potrà verificare solo al momento della presentazione delle domande secondo le norme ed i regolamenti in vigore in quel momento, salvo diverse e più restrittive od onerose interpretazioni della norma da parte dell'Amministrazione Comunale e degli enti interessati all'effettivo momento di presentazione della domanda o salvo disposizioni di rimessa in pristino eventualmente impartite dalle amministrazioni interessate.

2) CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Opere interne: 1) L'unità immobiliare ad uso autorimessa all'epoca del sopralluogo risulta adibita a civile abitazione, in particolare per la presenza della cucina in luogo del vano garage; 2) il locale w.c. non è indicato nella DIA prot. n. 28677 del 20/09/1996, ma viene comunque riportato nel titolo edilizio precedente; 3) è presente un'apertura interna non riportata nell'ultima planimetria allegata alla predetta DIA; 4) le misure interne del vano garage rilevate al momento del sopralluogo non corrispondono a quanto riportato in planimetria. Opere estere: 1) sono presenti nuove aperture esterne all'unità immobiliare non riportate nella planimetria edilizia. (normativa di riferimento: DPR 380/2001 (Testo unico dell'Edilizia), L.R.T. 65/2014, Piano operativo Comune di Camaiore)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Ripristino della destinazione d'uso originaria, messa in pristino delle facciate esterne mediante chiusura delle aperture abusive, attestazione di conformità in sanatoria ai sensi dell'art. 209 L.R.T. 65/2014 per le difformità interne.

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile con costi e tempi indicati nell'elaborato peritale cui si rinvia.

Questa situazione è riferita solamente a unità immobiliare ad uso autorimessa censita al Catasto Fabbricati del Comune di Camaiore al foglio 45, particella 105, sub 14.

L'effettiva fattibilità della regolarizzazione nelle modalità suindicate la si potrà verificare solo al momento della presentazione delle domande secondo le norme ed i regolamenti in vigore in quel momento, salvo diverse e più restrittive od onerose interpretazioni della norma da parte dell'Amministrazione Comunale e degli enti interessati all'effettivo momento di presentazione della domanda o salvo disposizioni di rimessa in pristino eventualmente impartite dalle amministrazioni interessate.

CONFORMITÀ CATASTALE:

1) CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Al piano terra è presente una tamponatura in cartongesso, illegittima e non regolarizzabile, che divide il vano scale dal vano cucina-soggiorno. Al piano primo, i locali ripostiglio presentano una destinazione d'uso diversa da quella originaria. (normativa di riferimento: Ultima planimetria in atti presentata in data 18/04/1997, prot. n. A763)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: realizzazione nuova planimetria catastale riportante fedelmente lo stato dei luoghi

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile con costi e tempi indicati nell'elaborato peritale cui si rinvia.

Questa situazione è riferita solamente a unità immobiliare per civile abitazione censita al Catasto Fabbricati del Comune di Camaiore al foglio 45, particella 105, sub 13.

La mappa catastale nel così detto formato "wegis", da un esame a vista, per quanto attiene al fabbricato del quale l'unità immobiliare oggetto di perizia fa parte, parrebbe corrispondere allo stato dei luoghi, si sottolinea comunque come la CTU non abbia proceduto ad effettuare verifiche specifiche circa le linee di confine o il posizionamento in mappa del fabbricato. L'eventuale aggiornamento della posizione catastale degli immobili è posta a carico dell'aggiudicatario; di tali costi l'esperto ha dichiarato di aver tenuto conto nell'emissione del valore a base d'asta.

2) CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Il garage è di fatto adibito a civile abitazione, presentando una destinazione d'uso diversa da quella originaria; sono presenti delle nuove aperture esterne ed interne non riportate nella

planimetria catastale; l'altezza interna rilevata del locale autorimessa non corrisponde a quella riportata in planimetria (normativa di riferimento: Ultima planimetria in atti presentata in data 18/04/1997, prot. n. A763)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Realizzazione di nuova planimetria catastale riportante fedelmente lo stato dei luoghi

L'immobile risulta non conforme e non regolarizzabile. Costi di regolarizzazione: Redazione nuova planimetria catastale: €500,00

Questa situazione è riferita solamente a unità immobiliare ad uso autorimessa censita al Catasto Fabbricati del Comune di Camaione al foglio 45, particella 105, sub 14.

La mappa catastale nel così detto formato "wegis", da un esame a vista, per quanto attiene al fabbricato del quale l'unità immobiliare oggetto di perizia fa parte, parrebbe corrispondere allo stato dei luoghi, si sottolinea comunque come la CTU non abbia proceduto ad effettuare verifiche specifiche circa le linee di confine o il posizionamento in mappa del fabbricato. L'eventuale aggiornamento della posizione catastale degli immobili è posta a carico dell'aggiudicatario; di tali costi l'esperto ha dichiarato di aver tenuto conto nell'emissione del valore a base d'asta.

CONFORMITÀ URBANISTICA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: confrontare il capo conformità edilizia cui si rinvia.

Poiché sono state rilevate difformità. Si rinvia alla consulenza estimativa giudiziaria ove sono riportate in pianta anche le difformità rilevate.

Per il resto si rinvia alla lettura della CTU.

Situazione di possesso:

L'immobile risulta occupato in forza di contratto di locazione abitativa stipulato il 07/05/2024 (antecedente il pignoramento) che è stato dichiarato dal Giudice dell'Esecuzione inopponibile alla procedura e al futuro aggiudicatario in quanto a canone vile ai sensi dell'art. 2923 c.c. E' stato emesso anche ordine di liberazione che il custode sta eseguendo secondo le istruzioni impartite in via generale dal Giudice dell'Esecuzione.

Certificazione Energetica:

I suddetti beni non sono dotati di attestato di prestazione energetica.

In ogni caso alla vendita forzata non si applicano le disposizioni in materia di attestazione di prestazione energetica; pertanto eventuali indicazioni sul punto contenute nella relazione di stima dell'esperto hanno valore puramente indicativo.

Il bene sarà posto in vendita al prezzo base di Euro 534.763,60. In caso di gara tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c. le offerte in aumento non potranno essere inferiori a **Euro 10.000** sull'offerta più alta.

Offerta minima ammissibile: Euro 401.072,70.

*

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, né 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.

*

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 a quanto posto in vendita saranno effettuate dal professionista delegato il quale all'uopo:

FISSA

la **VENDITA SENZA INCANTO con gara sincrona mista** per il **giorno 6 novembre 2025 alle ore 11** presso la sede dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Lucca (IVG), in Lucca, Viale San Concordio n. 996/B.

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 del giorno 5 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 delegato in Lucca, Viale Carducci n. 385, nel termine suindicato.

L'offerta, **irrevocabile** ex art. 571, IV 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.asteimmobili.it, www.astagiudiziaria.com, www.ivglucca.com, www.astegiudiziarie.it, nonché sul Portale delle Vendite Pubbliche (<https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>) istituito con D.L. n. 83/2015.

L'offerta dovrà contenere un **deposito per cauzione** pari almeno al **10% della somma offerta**, deposito da effettuarsi mediante assegno circolare intestato alla BPER Banca S.p.A., con l'avvertimento che detta cauzione sarà trattenuta e acquisita alla procedura in caso di 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.

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 nel termine suindicato, 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 di titolarità di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia. L'offerta per la vendita telematica deve contenere:

- dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;
- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- la descrizione del bene;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;

- il prezzo offerto, che a pena di inefficacia non potrà essere inferiore al prezzo base indicato nel presente avviso, ridotto in misura non superiore ad 1/4 (un quarto);
- il termine per il relativo pagamento;
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui al punto precedente;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni.

Il file criptato in formato zip.p7m, contenente l'offerta integrale e gli allegati all'offerta, ricevuto al termine del processo di compilazione dell'offerta, dovrà essere inviato all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it utilizzando la "casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica" appositamente rilasciata da un gestore PEC o, in alternativa, 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;

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;

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:

in tal caso, chi intenda formulare un'offerta con modalità telematiche dovrà avvalersi di un avvocato, munito di procura redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata (la procura non potrà essere autenticata dallo stesso avvocato mandatario). **Sarà necessario avvalersi di un avvocato (munito di procura rilasciata nelle suddette forme) anche nel caso in cui l'offerta di acquisto sia formulata da più persone ai sensi del combinato disposto dell'art. 12, commi 4 (terzo periodo) e 5, del D.M. n. 32/2015.**

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

Il versamento della cauzione pari almeno al 10% del prezzo offerto, deve essere eseguito con bonifico bancario con accredito sul conto della procedura esecutiva intestato a EI 138/24 TRIB LU, IBAN: IT04S0538713702000004391070 con causale **“cauzione per offerta di acquisto” e con l'indicazione del numero del lotto cui si riferisce l'offerta.** Il bonifico bancario dovrà avere una 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;
- 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 Professionista delegato effettuerà, ai sensi degli artt. 572 e 573 c.p.c., l'esame delle offerte e l'eventuale gara tra gli offerenti il **6 novembre 2025 alle ore 11** presso la sede dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Lucca (IVG), in Lucca, Viale San Concordio n. 996/B.

Coloro che hanno formulato l'offerta cartacea parteciperanno comparando innanzi al Professionista 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 Professionista 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 infra indicato. 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 sarà 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 opererà 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 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.

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.

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 adottati come giusta causa per il mancato versamento del prezzo e l'aggiudicatario sarà comunque tenuto al pagamento nel termine indicato.

INFORMAZIONI ULTERIORI

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

Ulteriori informazioni potranno essere richieste presso lo studio del delegato alla vendita, in Lucca, Viale Carducci 385 (tel. 0583 418068) che rimarrà aperto, previo appuntamento, nei trenta giorni antecedenti la vendita; o dai siti internet www.astalegale.net, www.portaleaste.com, www.asteimmobili.it, Newspaper Aste versione digitale, www.astagiudiziaria.com, www.ivglucca.com, www.astegiudiziarie.it, siti internet Immobiliare.it, Idealista.it, Casa.it, Subito.it, Bakeca.it, e <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>.

Per partecipare alle vendite giudiziarie non è necessaria alcuna forma di intermediazione e nello specifico il Tribunale di Lucca non ha conferito alcun incarico a intermediari/agenzie immobiliari per la pubblicità giudiziaria e l'assistenza alla partecipazione all'asta.

Lucca, addì 18 agosto 2025.

l'Avvocato Delegato
Avv. Francesco MENCHINI