

TRIBUNALE DI LUCCA
AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

IN MODALITA' SINCRONA MISTA

- Ufficio Esecuzioni Immobiliari -

L'Avv. Silvia Marcucci in esecuzione di delega del Giudice dell'Esecuzione, Dott.ssa Cecilia Ciolfi
in data 26/06/2026 nella procedura esecutiva n° 140/2025 ,

AVVISA

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

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

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 di piena proprietà di appartamento per civile abitazione ubicato in Viareggio (LU) Viale della
Libertà 5 interno 22, posto al primo piano di fabbricato condominiale di più ampie dimensioni
denominato "Condominio della Libertà 5/7/9" avente accesso dal civico n. 5 di Viale della Libertà
in Viareggio mediante scale e ascensore comuni.

Si compone di soggiorno-pranzo, cucinotto con dispensa e balcone chiuso con vetri (loggia),
piccolo disimpegno, camera e bagno.

E' corredato di vano ad uso ripostiglio-cantinetta al piano terra, accessibile mediante ingresso e corridoio comuni, oltre ai diritti sulle parti comuni dell'edificio di cui fa parte come per legge.

L'esecutato- condomino ha in uso il posto auto sotto la "pensilina esistente" assegnato con verbale di assemblea del 04/10/2010, nei quali sono stati assegnati i posti auto, motorini e biciclette nelle aree comuni (come meglio descritto nel verbale di assemblea allegato alla perizia dell'Esperto ex art. 568 cpc a cui si rimanda).

L'immobile risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, in merito si rimanda alla lettura degli atti di provenienza all'esecutato allegati alla perizia dell'Esperto ex art. 568 cpc.

L'estimatore ha quantificato la superficie convenzionale complessiva in 59,80 mq.

CONFINI, DATI CATASTALI

Il bene confina con aria su resede comune da più lati, vano scale e ascensore comuni, mappale 704 sub. 22, s.s.a.

L'unità immobiliare è identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Viareggio (LU) al foglio 30, particella 704, subalterno 23, categoria A3, classe 5, vani 5, superficie catastale 69mq, rendita 646,86, piano 1.

L' attuale titolare catastale corrisponde a quella reale.

In data 15/01/1982 il bene in oggetto è stato accampionato con il mappale 704 sub.23 del foglio 30 di Viareggio, categoria A3, classe 5, vani 5;

in data 21/10/1985 il bene è stato oggetto di variazione per ampliamento (n. 6458/1985) con consistenza e rendita invariati;

in data 01/01/1992 vi è stata variazione del quadro tariffario;

in data 01/01/1994 vi è stata variazione del quadro tariffario;

in data 09/11/2015 vi è stato l'inserimento in visura dei dati di superficie (superficie catastale totale mq 69).

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente dell'appartamento nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

STATO CONSERVATIVO

L'estimatore dichiara che dopo l'edificazione avvenuta a metà anni 70, l'abitazione e il Condominio non sembra abbiano subito particolari interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione.

L'appartamento (ad eccezione del bagno rifatto nel 2022 come riferito dall'esecutato) si presenta in scadente stato di manutenzione e conservazione, con una certa vetustà dovuta all'epoca di costruzione. L'appartamento inoltre presenta un livello e una tipologia di finitura medio bassa e tipica dell'epoca e della tipologia di costruzione. Il Condominio si presenta in un normale stato di manutenzione e conservazione, con una certa vetustà dovuta all'epoca di costruzione. Per maggiori dettagli si rimanda alla perizia dell'estimatore.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile al momento è occupato dall'esecutato che vi ha la residenza.

Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento.

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni : ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
iscritta a Lucca il 24/12/2015.

Reg. gen. 17093 – Reg. part. 2462.

Importo : Euro 193.300,00

Formalità a carico della procedura.

a favore di XXX

contro XXX

Rogante : Notaio Stefani Rossella

data : 23/12/15

Tribunale di Lucca

Avviso di vendita Esecuzione Immobiliare RGE 140/2025

Pagina 3

Trascrizioni : verbale di pignoramento

trascritto in Lucca il 07/11/2025

Reg. gen. 18755 – Reg. part. 14130

a favore di XXX

contro XXX

Formalità a carico della procedura.

REGOLARITA' EDILIZIA- DIFFORMITA'

Si elencano gli atti autorizzativi accertati dall'estimatore :

Licenza edilizia 233 del 23/10/1975 (domanda L.E prot.gen 21416 del 23/10/1975) avente ad oggetto “la costruzione di n. 30 alloggi economici con finanziamento ex art. p. legge 27/05/1975 n. 166 nell'ambito del PEEP del Comune di Viareggio – area assegnata in diritto di superficie”.

Abitabilità : nella pratica edilizia si rileva solo la presenza di una richiesta dell'Ufficio Igiene prot. 112 del 25/09/1978, la domanda di agibilità prot. 112 del 1978 risulta presente anche nei registri comunali, ma non è stato possibile ricostruire se tale Abitabilità sia stata rilasciata.

Concessione edilizia in sanatoria 257 del 1995 (definizione delle domanda di Condono Edilizio n. 1574 del 07/01/1986). La domanda di Condono aveva ad oggetto lavori eseguiti in difformità alla C.E 233/75, in particolare aveva ad oggetto la chiusura delle terrazze (logge) ai piani 1°,2°,3°4° e 5°, con infissi in alluminio anodizzato. La citata domanda di condono sembra avesse ad oggetto solo le difformità relative ai singoli appartamenti e non le difformità a livello condominiale. Per maggiori dettagli si rimanda alla relazione dell'estimatore.

Riguardo alla conformità edilizia- urbanistica dell'appartamento sono state accertate le seguenti difformità:

riguardo alla distribuzione interna e alle misure dell'appartamento, dalla verifica eseguita dall'estimatore, risulta che gran parte delle misure rilevate anche se differiscono leggermente dalle misure di progetto autorizzate, non costituiscono però violazione edilizia, in quanto non eccedono le tolleranze di costruzione del 6% previste dalla normativa. In merito all'altezza interna dell'appartamento da quanto rilevato in loco, risulta conforme a quanto autorizzato, in alcuni vani l'altezza rilevata è Ml 2,78 contro i Ml 2,80 di progetto, la differenza rientra nella tolleranza di costruzione.

E' stato rilevato un leggero aumento di volume e superficie dell'appartamento a causa dell'incremento di una misura esterna sul lato nord, tali incrementi non costituiscono però violazione edilizia, in quanto non eccedono le tolleranze di costruzione del 6% previste dalla normativa.

Sono state rilevate difformità nella distribuzione interna dell'appartamento, la zona cottura che in origine faceva parte del soggiorno, è stata resa indipendente tramite la realizzazione di una parete di separazione con la sala, dotata di apertura larga circa 1ml, riducendo in tal modo la superficie aeroilluminante a disposizione della sala, in quanto la portafinestra è rimasta a servizio dell'attuale locale cucina.

La cantinetta di servizio a piano terreno, presenta lievi difformità dalle misure rilevate graficamente dagli elaborati grafici allegati agli atti autorizzativi.

Riguardo alle difformità riscontrate e descritte in precedenza, l'estimatore sentito anche il competente ufficio comunale, ritiene che le difformità potranno essere regolarizzate a cura e spese dell'aggiudicatario, tramite la presentazione di una domanda di integrazione-rettifica della C.E.S. di cui al Condono Edilizio riportato in precedenza. In merito alla quantificazione dei costi di regolarizzazione, il Comune dovrebbe applicare una sanzione aggiuntiva che indicativamente è stata quantificata in circa 1.000,00 Euro, oltre le spese tecniche per la redazione e presentazione della pratica di Integrazione -Rettifica che sono state stimate in Euro 3.000,00.

Tribunale di Lucca

Avviso di vendita Esecuzione Immobiliare RGE 140/2025

Pagina 5

Riguardo alla parte condominiale, l'estimatore riporta un elenco sommario indicativo e non esaustivo delle difformità riscontrate, per le quali si rinvia integralmente all'attento esame della perizia dell'Esperto, il quale ritiene che non è al momento possibile esprimersi circa la possibilità di regolarizzazione, né quantificarne in dettaglio l'entità e i costi. Di queste incertezze è stato tenuto conto nella stima, applicando un adeguato deprezzamento nella valutazione dell'immobile. Per maggiori dettagli, si rimanda all'attenta lettura della perizia dell'Esperto.

VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI

Riguardo ai vincoli sull'immobile : dall'esame del Regolamento Urbanistico Vigente non risultano presenti vincoli nell'area su cui insiste l'immobile oggetto di procedura. Si precisa che nelle tavole del PIT della Regione, sull'area in oggetto è indicata la presenza di "Beni Civici di Viareggio", indicando come ente gestore l'Amministrazione Comunale, in merito a ciò, l'estimatore afferma di aver contattato l'Ufficio Edilizia del Comune di Viareggio che per queste aree non ha ancora una normativa di riferimento.

Dalla documentazione fornita dall'amministratore di condominio risulta quanto segue: alla base delle tabelle millesimali l'appartamento ha 23/1000 millesimi. Per quanto attiene le spese condominiali riferite agli anni 2024 – 2025 secondo i resoconti forniti dall'amministratore per l'esercizio ordinario e straordinario dell'anno 2024, l'esecutato deve la somma di Euro 200,08, mentre per l'esercizio dell'anno 2025 deve la somma di Euro 779,68.

CERTIFICAZIONI ENERGETICHE E DICHIARAZIONI DI CONFORMITA'

Esiste il certificato APE – classe energetica G – id: 0000886886 del 26/04/25 allegato alla perizia dell'esperto; non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico, dell'impianto termico, dell'impianto idrico.

ULTERIORI INFORMAZIONI

Per tutte le altre informazioni e per una completa comprensione dei luoghi, delle caratteristiche costruttive, delle provenienze, delle formalità pregiudizievoli e della regolarità catastale, urbanistica

Tribunale di Lucca

Avviso di vendita Esecuzione Immobiliare RGE 140/2025

Pagina 6

ed edilizia si rimanda alla relazione di stima dell'Esperto ed ai suoi allegati, che deve intendersi conosciuta e accettata dall'offerente con la presentazione dell'offerta .

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

Tribunale di Lucca

Avviso di vendita Esecuzione Immobiliare RGE 140/2025

Pagina 7

PREZZO BASE

€ 80.520,00 (ottantamilaquattrocentoventi/00). In caso di gara tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c.

le offerte in aumento non potranno essere inferiori a € 2000,00 (duemila/00) sull'offerta più alta.

OFFERTA MINIMA AMMISSIBILE: Euro 60.390,00 (sessantamilaquattrocentonovanta/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

la vendita il giorno **17 novembre 2026 alle ore 10:00** presso la sala aste dell'**Istituto Vendite Giudiziarie in Lucca Viale San Concordio 996/B** con le modalità della vendita senza incanto con gara sincrona mista.

MODALITÀ DI VENDITA

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

Le offerte di acquisto dovranno pervenire **entro le ore 12.00 del giorno 16 novembre 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 professionista delegato alla Vendita

Tribunale di Lucca

Avviso di vendita Esecuzione Immobiliare RGE 140/2025

Pagina 8

Avv. Silvia Marcucci sito in Camaiore (LU) Via Dei Carpentieri 10 - Capezzano Pianore **entro e non oltre le ore 12.00 del 16 novembre 2026.**

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;

Tribunale di Lucca

Avviso di vendita Esecuzione Immobiliare RGE 140/2025

Pagina 9

- 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, **entro e non oltre le ore 12.00 del giorno 16 novembre 2026**, previa compilazione del modulo web "Offerta Telematica" fornito dal Ministero della Giustizia, accessibile dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del gestore della vendita telematica www.astetelematiche.it 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;

Tribunale di Lucca

Avviso di vendita Esecuzione Immobiliare RGE 140/2025

Pagina 10

- 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;

Tribunale di Lucca

Avviso di vendita Esecuzione Immobiliare RGE 140/2025

Pagina 12

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.

Tribunale di Lucca

Avviso di vendita Esecuzione Immobiliare RGE 140/2025

Pagina 13

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).

Tribunale di Lucca

Avviso di vendita Esecuzione Immobiliare RGE 140/2025

Pagina 14

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 140/25 TRIB LU C ” (IBAN: IT17U0538713702000004823600 BIC /SWIFT: BPMOIT22XXX) presso Banca BPER 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;

- 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

L'Avv. Silvia Marcucci delegato effettuerà l'esame delle offerte e la gara tra gli offerenti presso la Sala Aste Dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Lucca (IVG) sito in Lucca Viale San Concordio n. 996/B il giorno **17 novembre 2026** successivo alla scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto, **alle ore 10:00**.

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

Tribunale di Lucca

Avviso di vendita Esecuzione Immobiliare RGE 140/2025

Pagina 17

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

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

-qualora non sussistano tali specifiche circostanze ed un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;

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

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

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

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

In caso di pluralità di offerte

Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara con partecipazione degli offerenti telematici che vi prenderanno parte in via telematica e degli offerenti analogici che vi prenderanno parte 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 2000,00 (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

Tribunale di Lucca

Avviso di vendita Esecuzione Immobiliare RGE 140/2025

Pagina 18

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

Tribunale di Lucca

Avviso di vendita Esecuzione Immobiliare RGE 140/2025

Pagina 19

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

Tribunale di Lucca

Avviso di vendita Esecuzione Immobiliare RGE 140/2025

Pagina 20

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

INFORMAZIONI ULTERIORI

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

Ulteriori informazioni potranno essere richieste presso lo studio del Delegato in Camaiore (LU) fraz. Capezzano Pianore Le Bocchette Via Dei Carpenteri 10 (tel. 0584/338001 e-mail : marcucci@ethostudio.it) o dai siti internet www.astalegale.net, www.portaleaste.com, www.astemobili.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>.

oppure nei trenta giorni che precedono la vendita presso lo Studio del professionista delegato, previa richiesta telefonica al n. 0584338001 nei giorni da lunedì a venerdì dalle ore 09:00 alle ore 12:00 e dalle ore 16:00 alle ore 19:00.

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 04 settembre 2026

Il delegato

Avv. Silvia Marcucci

Tribunale di Lucca

Avviso di vendita Esecuzione Immobiliare RGE 140/2025

Pagina 21