

AVV. CARLO SBRAGIA

Via Pisana n. 69 – Lucca -Tel. 0583/55930

Email: avvcarlosbragia@gmail.com

Pec: carlo.sbragia@pec.avvocatilucca.it

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

L'Avv. Carlo Sbragia, in esecuzione di delega del Giudice dell'Esecuzione Dott. Giacomo Lucente in data 07.07.2025 – nella **procedura esecutiva n. 155/2024**

AVVISA

che il giorno **30.11.2026 alle ore 15.00 e seguenti**, presso gli uffici dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Lucca (I.V.G.), siti in Lucca, viale S. Concordio 996/b, procederà alla

vendita senza incanto con gara sincrona mista

del bene immobile in appresso indicato, in lotto unico, nelle condizioni di fatto e di diritto in cui si trova, anche in relazione alla legge 47/1985 e sue successive modificazioni e integrazioni, oltre a quanto disposto dall'art. 2922 c.c., come meglio descritto nella consulenza estimativa in atti redatta dal Geom. Antonio Pinelli in data 30.05.2025 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

Gli interessati dovranno contattare il Custode Giudiziario attraverso il portale delle vendite pubbliche (<https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>) per effettuare la visita dell'immobile pignorato.

IMMOBILE OGGETTO DI VENDITA

AVV. CARLO SBRAGIA

Via Pisana n. 69 – Lucca -Tel. 0583/55930

Email: avvcarlosbragia@gmail.comPec: carlo.sbragia@pec.avvocatilucca.it**Descrizione del lotto unico**

I diritti dell'intero della piena proprietà su unità per abitazione in aderenza ad altre sita in Camaione (Lu), loc.tà S. Lazzaro, Via del Torrione n. 13, posta al limite del centro abitato in prossimità di zone agricole in collina.

L'unità per abitazione si sviluppa su piani 1 a tetto, è corredata da resede esclusiva, da locali cantina al piano seminterrato e da terreno per orto, con accesso pedonale da via Torrione ed accesso carrabile al terreno dalla derivazione di via di Contra tramite proprietà di terzi. Il fabbricato è di vecchia costruzione e successivamente ha subito interventi di ristrutturazione ed ampliamento. L'unità si compone al piano terreno da ampio ingresso-soggiorno, da un ambiente di disimpegno, due camere, cucina-pranzo, ripostiglio e bagno oltre terrazza sui lati sud ed ovest. Al piano seminterrato, sotto la terrazza lato ovest cantina, divisa in due ambienti, con accesso dalla resede tramite scaletta esterna, Corredano il tutto resede esclusiva e terreno ad uso orto di circa mq.500, posto oltre canaletta, con accesso dalla resede.

Il terreno di proprietà rappresentato dal sub. 2 del mappale 181, è parte dell'unità stessa e rappresenta una pertinenza verde, quasi pianeggiante, da potersi utilizzare sia come orto che come giardino, nonché come area di sosta grazie all'accesso da via di Contra. Senza questa porzione di terreno l'abitazione non avrebbe un accesso carrabile. Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso. L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

Completezza documentazione ex art. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

Proprietà

AVV. CARLO SBRAGIA

Via Pisana n. 69 – Lucca -Tel. 0583/55930

Email:avvcarlosbragia@gmail.com

Pec: carlo.sbragia@pec.avvocatilucca.it

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai signori XY e AB, ciascuno per i diritti di ½ della piena proprietà in regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

Stato del possesso

Gli immobili risultano legittimamente intestati agli esecutati per il complessivo diritto dell'intero della piena proprietà a seguito di Atto di Compravendita Notaio Rodolfo Tolomei di Camaiore del 30.12.1986, repertorio 36.686, trascritto a Lucca il 28.01.1987 al n°598 di formalità.

Confini

Confinano all'abitazione e giardino, a nord mappale 186 sub 5, ad est mappale 186 sub 3, ad ovest Rio del Torrione, tutti del foglio 13; al terreno per orto a nord mappale 181 sub.3 ad est Rio del Torrione, a sud m 181 sub 1, ad ovest mappale 1089, salvo se altri o migliori.

Consistenza

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	80,90 mq	96,00 mq	1	96,00 mq	0,00 m	T
Terrazza	29,00 mq	29,00 mq	15	4,35mq	0,00 m	T
Cantina	25,00 mq	30,00 mq	0,25	7,50 mq	2,75 m	s1
Terreno	500,00 mq	500,00 mq	0,025	12,50 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				120,35 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				120,35 mq		

AVV. CARLO SBRAGIA

Via Pisana n. 69 – Lucca -Tel. 0583/55930

Email: avvcarlosbragia@gmail.comPec: carlo.sbragia@pec.avvocatilucca.it

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La superficie utile complessiva dell'unità, in parte rilevata ed in parte ricavata dalle pratiche edilizie è di mq.81 circa, con altezza utile interna in parte di ml.2,70 parte di ml.3,00 e parte di ml. 3.25. La cantina ha una superficie utile di circa mq. 25, la terrazza ha una superficie di circa mq. 29.

L'intestazione urbana è corretta

Dati Catastali

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	13	186	4	1	A/4	4	6 vani	121 mq	€ 230,86	T	m. 181 su.2

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

L'unità per abitazione, compresa la resede esclusiva ed il terreno per orto risulta censita al catasto fabbricati del Comune di Camaione nel - Foglio 13 dal mappale 186 sub. 4 graffato con il mappale 181 sub. 2, Z.C. 1, cat. A/4 classe 4, vani 6, R.C. € 230,86, con la sup. catastale di mq.121. Le relative planimetrie catastali non rappresentano correttamente l'immobile nell'attuale conformazione in quanto, oltre ad errori di rappresentazione grafica, non risulta rappresentata la cantina. Nella planimetria non risulta rappresentato il terreno per orto, pur presente negli identificativi catastali di censimento, terreno rappresentato nella precedente planimetria catastale. L'intero mappale in cui è inserito il terreno per orto, congiuntamente alle aree corrispondenti ai subb 1 e 3, (particella fabbricati 181) risulta censito anche al catasto terreni, per errore di duplicazione, con il mappale

AVV. CARLO SBRAGIA

Via Pisana n. 69 – Lucca -Tel. 0583/55930

Email: avvcarlosbragia@gmail.comPec: carlo.sbragia@pec.avvocatilucca.it

2475 (presente in mappa), ancora al conto del dante causa degli attuali proprietari. L'intestazione catastale urbana risulta corretta.

Precisazioni

a) L'immobile non risulta essere dotato di certificazione energetica APE in corso di validità in quanto mai interessato da trasferimenti o locazioni. b) Non sono state rintracciate certificazioni impiantistiche relativamente agli impianti che comunque sono funzionanti. c) Dall'atto di provenienza dell'unità in oggetto e delle unità limitrofe si rileva che << 1) Si accede ai beni suddetti mediante sentiero pedonale scosceso corrente per la maggior parte lungo il rio del Fondo, in continuazione di una vietta carrabile sterrata gravante sul mappale 1002 e 188 e comunque degli attuali passi esistenti 2) Gli acquirenti si impegnano reciprocamente a costruire, salvo le necessarie autorizzazioni delle competenti autorità, il proseguimento della via carrabile sui mappali 181 sub.1-2 e 3, creando la possibilità di accesso carrabile ai rispettivi fabbricati e resedi, eliminando da quel momento gli attuali passi pedonali.>> d) Con atto di costituzione di servitù Notaio Fabio Monaco di Lucca del 16.04.1996 rep.10433, trascritto a Lucca il 13.05.1996 al n°4222 RP, con i confinanti lato nord è stata concessa reciproca servitù perpetua di costruzione a distanza anche inferiore a quelli minime previste dalla legge e comunque anche a confine tra le due proprietà.

Patti

Non esistono contratti di locazione esistenti

Stato conservativo

L'immobile, nel suo complesso risulta essere stato realizzato con finiture di buon livello, con stato di conservazione e manutenzione complessivo buono.

Non esistono parti comuni o condominiali

Servitù, censo, livello, usi civici

AVV. CARLO SBRAGIA

Via Pisana n. 69 – Lucca -Tel. 0583/55930

Email: avvcarlosbragia@gmail.comPec: carlo.sbragia@pec.avvocatilucca.it

Con atto di costituzione di servitù Notaio Fabio Monaco di Lucca del 16.04.1996 rep.10433, trascritto a Lucca il 13.05.1996 al n°4222 RP, con i confinanti lato nord è stata concessa reciproca servitù perpetua di costruzione a distanza anche inferiore a quelle minime previste dalla legge e comunque anche a confine tra le due proprietà

Caratteristiche costruttive prevalenti

Esternamente il fabbricato si presenta in muratura intonacata con copertura a tetto con gronda in travi, travicelli e cotto. Gli infissi esterni sono in alluminio con vetrocamera, dotati di stuoini come oscuranti, la porta di ingresso è in legno vetrata con scuroli interni. Gli infissi interni sono di legno. Il bagno è dotato di lavabo, doccia, bidet e wc con rivestimenti in ceramica. I pavimenti sono parte in gres e parte in ceramica. Il fabbricato è allacciato all'acquedotto comunale e alla rete fognaria. L'impianto termico, con radiatori in alluminio è alimentato da una termostufa a pellet posta nell'ingresso-disimpegno. L'impianto elettrico risulta di recente fattura con un quadro sezionato, di cui non è stata rintracciata la relativa certificazione.

Stato di occupazione

L'immobile risulta occupato dagli esecutati e dalla loro famiglia

Provenienze Ventennali

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30.12.1986	Sig.ra XY, proprietaria per la quota di ½ e AB, proprietario per la quota di ½.	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio R.Tolomei	30.12.1986	36686	6571
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

AVV. CARLO SBRAGIA

Via Pisana n. 69 – Lucca -Tel. 0583/55930

Email: avvcarlosbragia@gmail.comPec: carlo.sbragia@pec.avvocatilucca.it

	 Conservatoria di Lucca	28.01.1987	 598
--	--	------------	---

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Formalità pregiudizievoli

Il tecnico incaricato ha effettuato una ricerca ipotecaria presso l'Agenzia delle Entrate di Lucca aggiornate al 21.05.2025 rilevando le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Iscritto a Lucca il 13/04/2016 Reg. gen. 5381- Reg. part. 776 Quota: 1/1 Importo: € 140.000,00 A favore di Banca Nazionale del Lavoro Spa Contro XY e AB
- Formalità a carico della procedura. Capitale: € 70.000,00, Rogante: Notaio A. Palladino, Data: 12/04/2016, N° repertorio: 29070, N° raccolta: 3791.

Trascrizioni

Pignoramento Immobiliare, trascritto a Lucca il 27/09/2024, Reg. gen. 16052 - Reg. part. 12186 quota di : 1/1 A favore di Banca Nazionale del Lavoro Spa contro XY e AB
Formalità a carico della procedura

AVV. CARLO SBRAGIA

Via Pisana n. 69 – Lucca -Tel. 0583/55930

Email: avvcarlosbragia@gmail.comPec: carlo.sbragia@pec.avvocatilucca.it**Normativa urbanistica**

Il fabbricato nel Piano Operativo del Comune di Camaiore è inserito in zona "Aree dei tessuti di margine e sfrangiati (B3)" di cui all'art.24 delle NTA. Il mappale terreni 2475, di cui terreno per orto pertinenziale al fabbricato è parte, risulta inserito del Piano Operativo del Comune di Camaiore - parte in zona "Aree a verde privato e spazia aperti residuali e/o marginali agli insediamenti (H1)", di cui all'art.30 delle NTA. - parte in zona "Aree dei tessuti di margine e sfrangiati (B3)" di cui all'art.24 delle NTA. - e parte in zona - Aree prevalentemente agricole. Di collina e montagna (E4) - Art. 53 NTA I beni sono interamente inseriti in zona soggetta a vincolo idrogeologico.

Regolarità edilizia

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

L'immobile risulta essere di vecchia edificazione antecedente al 1 settembre 1967, successivamente l'unità in oggetto ha subito alcune modifiche per le quali venne inoltrata al Comune di Camaiore istanza di condono edilizio ai sensi della L.47/85 prot. 8319 del 29.12.1986 cui ha fatto seguito la C.E.S. n°C/11/00025 del 06.04.2011, rilasciata ai soli fini dell'estinzione del reato penale in quanto i manufatti oggetto di sanatoria risultavano demoliti per la realizzazione delle opere di cui alla CE 208/96.. Per la realizzazione di un muro di contenimento venne rilasciata apposita C.E. 105/1998 del 30.03.1988. Per la realizzazione della cantina venne inoltrata al Comune di Camaiore istanza di condono ai sensi della L.724/94 n° C/95/00974 cui ha fatto seguito la Concessione Edilizia in sanatoria n° C/11/00026 del 06.04.2011 L'unità è stata oggetto di lavori di ampliamento e ristrutturazione ai sensi della C.E. n°208/96 del 28.05.1996. Per lavori di straordinaria manutenzione per la realizzazione di un bagno in luogo di un ripostiglio è stata inoltrata Comunicazione di Inizio Lavori prot. 24958 del 20.05.2011 (pratica E/11/460). Il fabbricato NON è posto in zona di vincolo paesaggistico Art. 143 D.Lgs 42/2004 (codice dei Beni Culturali e del Paesaggio) I beni sono interamente inseriti in zona soggetta a vincolo idrogeologico.

AVV. CARLO SBRAGIA

Via Pisana n. 69 – Lucca -Tel. 0583/55930

Email: avvcarlosbragia@gmail.comPec: carlo.sbragia@pec.avvocatilucca.it***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Conformità.

A seguito del sopralluogo effettuato all'immobile durante il quale sono state verificate sia la sagoma che la distribuzione e riscontrate le quote, sono state individuate alcune difformità rispetto agli atti autorizzativi ed alcune imprecisioni grafiche negli stessi. Sono emerse differenze nelle dimensioni di alcuni vani rispetto alle quote indicate negli atti autorizzativi, anche eccedenti le tolleranze di legge, in parte dovute alla diversa realizzazione degli stessi ed in parte ad imprecisioni grafiche dei precedenti. Nell'ultimo atto autorizzativo, relativo agli interventi di straordinaria manutenzione, è stata erroneamente rappresentata una divisione tra l'ingresso-soggiorno ed il retrostante disimpegno, divisione non presente sul posto sostituita da un'ampia apertura già autorizzata con la C.E. 208/96. Le difformità riscontrate sono relative alla mancata realizzazione dell'antibagno, ottenendo un unico ambiente bagno con accesso diretto da locale principale. E' stata rilevata la realizzazione di un divisorio nel locale ingresso-soggiorno per ricavarne due ambienti. Tale divisorio essendo stato realizzato con un pannello di legno ha carattere di provvisorietà e di facile rimozione. Sulla terrazza è presente una tettoia di copertura della stessa non autorizzata. Alcune delle difformità riscontrate risultano sanabili tramite l'inoltro di un'apposita pratica edilizia presso il Comune di Camaiore, mentre per altre difformità rilevate dovrà provvedersi alla rimessa in pristino, in particolare per la tettoia ed il divisorio che dovranno essere rimossi, Mentre la mancata realizzazione dell'antibagno dovrà essere risolta realizzando un divisorio all'interno. Per la rimessa

AVV. CARLO SBRAGIA

Via Pisana n. 69 – Lucca -Tel. 0583/55930

Email: avvcarlosbragia@gmail.comPec: carlo.sbragia@pec.avvocatilucca.it

in pristino delle difformità e la rimozione delle altre parti non sanabili quali la demolizione della tettoia e del pannello interno si può stimare un costo forfettario di € 4.000,00. Per la sanatoria delle difformità riscontrate potrà essere inoltrata una SCIA in sanatoria che comporterà il pagamento di una sanzione amministrativa di € 5.164,00 (con spese e diritti in cifra tonda € 6.000,00). L'importo di tale sanzione potrebbe variare a seguito dell'esame della pratica da parte dei tecnici comunali. Si precisa che le verifiche e gli accertamenti eseguiti sono esclusivamente mirati a determinare la conformità fra lo stato dei luoghi e quanto licenziato dagli enti preposti e/o asseverato dai professionisti tecnici non potendo valutare la legittimità degli stessi. Da precisare, inoltre, che 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. In base a tali informazioni è stato effettuato un incontro con tecnico comunale per la valutazione dello stato. Le indicazioni ottenute sono indicative e non definitive, in quanto per potersi esprimere in merito alla effettiva sanabilità delle opere, l'Amministrazione Comunale necessita di un dettagliato rilievo dei manufatti, di elaborati grafici, di dichiarazioni statiche, di dichiarazioni da parte dei proprietari attuali o precedenti oltre che dell'acquisizione eventuale dei pareri necessari in base all'entità delle opere (polizia municipale, area urbanistica, genio civile, Sovrintendenza etc.) e quant'altro necessario per identificare chiaramente le opere e l'epoca di realizzazione delle stesse. Documentazioni e pratiche non relative ad una esecuzione immobiliare ma producibili solo dai diretti interessati e comunque non rientranti nel mandato dello scrivente. Alla luce di ciò, nel rispetto del mandato ricevuto, quanto contenuto nel presente elaborato peritale, è da intendersi formulato in termini orientativi per tutto ciò che concerne procedure, importi economici, sanzioni e/o adempimenti eventualmente indicati per la regolarizzazione del bene, i quali, qualunque essi siano, sono comunque da intendersi posti a carico dell'aggiudicatario.

Vincoli od oneri condominiali

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Il bene oggetto di stima non risulta assoggettato alle norme di condominio.

AVV. CARLO SBRAGIA

Via Pisana n. 69 – Lucca -Tel. 0583/55930

Email: avvcarlosbragia@gmail.comPec: carlo.sbragia@pec.avvocatilucca.it**Stima / Formazione lotti**

L'immobile oggetto dell'esecuzione è identificato in un unico lotto costituito come sopra.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1 alla somma di: € 198.577,50.

Per la valutazione dell'immobile è stato esaminato il mercato sia per le compravendite già effettuate in tempi recenti che per quanto attualmente sul mercato. Per la stima del bene pignorato sono state considerate le condizioni dell'immobile, la sua posizione, la situazione urbanistica, in particolare sono da considerarsi come elementi di valorizzazione sul mercato immobiliare la sua posizione in una zona periferica di campagna con la presenza di urbanizzazioni primarie e secondarie. A discapito la ridotta accessibilità, il diretto contesto di inserimento, con la presenza di ruderi. Sono state considerate le condizioni di manutenzione e le dotazioni impiantistiche.

Non essendo stato possibile risalire a recenti compravendite di immobili comparabili e confrontabili nella stessa zona o zone limitrofe in tempi recenti, si è reso necessario effettuare una ricerca del più reale valore unitario in base a quanto presente sul mercato, sia a seguito di contatti con agenzie immobiliari del luogo, che tramite la ricerca su annunci, il tutto opportunamente calibrato sull'immobile specifico. Al valore ottenuto non risulta necessario effettuare le detrazioni per la regolarizzazione dell'immobile in quanto lo stesso risulta conforme. I parametri di ragguaglio per il calcolo delle superfici commerciali utilizzati sono i seguenti:

CALCOLO SUPERFICIE RAGGUAGLIATA**SUPERFICIE UTILE:**

Locali di abitazione mq. 81,00, coef di correzione 100,0% =mq. 81,00,

cantina mq. 25,00 coef di correzione 25,0% =mq. 6,25,

terrazza mq. 29,00 coef di correzione 15,0% =mq. 4,35,

terreno mq. 500,00 coef di correzione 2,5% =mq. 12,50

totale superficie ragguagliata mq. 104,10

AVV. CARLO SBRAGIA

Via Pisana n. 69 – Lucca -Tel. 0583/55930

Email: avvcarlosbragia@gmail.comPec: carlo.sbragia@pec.avvocatilucca.itSUPERFICIE LORDA

Locali di abitazione mq. 96,00 coef di correzione 100,0% =mq. 96,00,

cantina mq. 30,00 coef di correzione 25,0% =mq. 7,50,

terrazza mq. 29,00 coef di correzione 15,0% =mq. 4,35,

terreno mq. 500,00 coef di correzione 2,5% =mq. 12,50,

totale superficie ragguagliata =mq. 120,35

E da ritenersi pertanto attendibile, come valore unitario di mercato per mq. lordo, per l'immobile, un massimo di € 1.650,00 con la precisazione che tale valore unitario è comprensivo di quello della resede esterna posta in aderenza all'abitazione.

Valore complessivo sup. lorda commerciale mq. 120,35 x €/mq. 1.650,00 = € 198.577,50DETRAZIONI

Da tale valore dovranno essere detratti il costo dell'adeguamento dell'immobile ed il costo delle sanzioni per la sanatoria. Pertanto Valore di mercato = € 198.577,50 - spese di demolizione ed adeguamento € 4.000,00 - costo sanzioni sanatoria (a corpo) € 6.000,00 = **€ 188.577,50**

Sul valore di mercato in ragione della differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e della mancanza di garanzia dei vizi occulti verrà effettuata una decurtazione del 15% per il prezzo di vendita pari ad € 29.786,63 dal che ne deriva che il **prezzo di vendita giudiziaria è pari ad € 158.790,88**

Condizioni della vendita

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

AVV. CARLO SBRAGIA

Via Pisana n. 69 – Lucca -Tel. 0583/55930

Email: avvcarlosbragia@gmail.comPec: carlo.sbragia@pec.avvocatilucca.it

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

Di **€ 158.790,88 (centocinquantottosettecentonovanta/88).**

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

OFFERTA MINIMA AMMISSIBILE: € 127.000,00 (centoventisettemila/00)

Per effetto della delega ai sensi di legge si precisa che tutte le attività di cui agli artt. 571 e segg.

AVV. CARLO SBRAGIA

Via Pisana n. 69 – Lucca -Tel. 0583/55930

Email: avvcarlosbragia@gmail.comPec: carlo.sbragia@pec.avvocatilucca.it

c.p.c. relative al lotto unico saranno effettuate dal professionista delegato il quale all'uopo:

FISSA

la vendita il giorno **30 Novembre 2026 alle ore 15.00** e seguenti presso gli uffici dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Lucca (I.V.G.), siti in Lucca, viale S. 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 27.11.2026.

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 Delegato alla Vendita Avv. Carlo Sbragia posto in Lucca, Via Pisana n. 69 entro e non oltre le ore 12.00 del 27.11.2026.

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

AVV. CARLO SBRAGIA

Via Pisana n. 69 – Lucca -Tel. 0583/55930

Email: avvcarlosbragia@gmail.comPec: carlo.sbragia@pec.avvocatilucca.it

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, 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 Spa – Filiale 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

AVV. CARLO SBRAGIA

Via Pisana n. 69 – Lucca -Tel. 0583/55930

Email: avvcarlosbragia@gmail.com

Pec: carlo.sbragia@pec.avvocatilucca.it

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 27.11.2026, 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 Spa – 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;

AVV. CARLO SBRAGIA

Via Pisana n. 69 – Lucca -Tel. 0583/55930

Email: avvcarlosbragia@gmail.comPec: carlo.sbragia@pec.avvocatilucca.it

-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 offertaavvp.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

AVV. CARLO SBRAGIA

Via Pisana n. 69 – Lucca -Tel. 0583/55930

Email: avvcarlosbragia@gmail.comPec: carlo.sbragia@pec.avvocatilucca.it

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

AVV. CARLO SBRAGIA

Via Pisana n. 69 – Lucca -Tel. 0583/55930

Email: avvcarlosbragia@gmail.comPec: carlo.sbragia@pec.avvocatilucca.it

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

AVV. CARLO SBRAGIA

Via Pisana n. 69 – Lucca -Tel. 0583/55930

Email: avvcarlosbragia@gmail.comPec: carlo.sbragia@pec.avvocatilucca.it

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.

AVV. CARLO SBRAGIA

Via Pisana n. 69 – Lucca -Tel. 0583/55930

Email: avvcarlosbragia@gmail.comPec: carlo.sbragia@pec.avvocatilucca.it

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 155/2024" TRIB. LUCCA" (IBAN: IT65M0538713702000004557932) presso BPER Banca Spa 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

AVV. CARLO SBRAGIA

Via Pisana n. 69 – Lucca -Tel. 0583/55930

Email: avvcarlosbragia@gmail.comPec: carlo.sbragia@pec.avvocatilucca.it

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 Avv. Carlo Sbragia, effettuerà l'esame delle offerte e la gara tra gli offerenti presso la sala Aste dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Lucca (I.V.G.), siti in Lucca, viale S. Concordio 996/b il **giorno 30.11.2026 alle ore 15.00**.

Coloro che hanno formulato l'offerta cartacea parteciperanno comparendo innanzi al delegato.

L'offerente è tenuto a presentarsi personalmente alla vendita, altrimenti, ricorrendone i presupposti, il bene gli sarà comunque aggiudicato. Le buste saranno aperte dal delegato ed inserite nel portale, così rendendole visibili a coloro che partecipano alla vendita con modalità telematiche.

Coloro che hanno formulato l'offerta con modalità telematiche partecipano alle operazioni di vendita con modalità telematiche, collegandosi al portale del gestore della vendita telematica www.spazioaste.it di titolarità di Astalegale.net Spa

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

AVV. CARLO SBRAGIA

Via Pisana n. 69 – Lucca -Tel. 0583/55930

Email: avvcarlosbragia@gmail.comPec: carlo.sbragia@pec.avvocatilucca.it

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

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

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

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

AVV. CARLO SBRAGIA

Via Pisana n. 69 – Lucca -Tel. 0583/55930

Email: avvcarlosbragia@gmail.comPec: carlo.sbragia@pec.avvocatilucca.it

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 dell'aggiudicazione, la dichiarazione ex art. 585 comma 4 cpc, anche attraverso la modulistica presente sul sito internet del Tribunale di Lucca nella sezione dedicata alle esecuzioni immobiliari.

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

AVV. CARLO SBRAGIA

Via Pisana n. 69 – Lucca -Tel. 0583/55930

Email: avvcarlosbragia@gmail.comPec: carlo.sbragia@pec.avvocatilucca.it

legge (prima casa etc.), ove ne faccia espressa richiesta mediante dichiarazione da effettuarsi presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari del Tribunale di Lucca.

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

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

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

L'aggiudicatario che ne abbia fatto espressa richiesta nell'offerta depositata, in luogo del versamento del saldo, potrà ricorrere ad un contratto di finanziamento o di mutuo che preveda l'iscrizione di ipoteca di primo grado ed il versamento diretto delle somme dovute alla procedura. In tal caso il versamento del saldo prezzo sarà effettuato direttamente dall'istituto di credito erogante sul conto corrente intestato alla procedura. Eventuali disguidi od omissioni non potranno essere addotti come giusta causa per il mancato versamento del prezzo e l'aggiudicatario sarà comunque tenuto al pagamento nel termine indicato.

INFORMAZIONI ULTERIORI

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

Ulteriori informazioni potranno essere richieste:

- presso lo studio del Delegato (Via Pisana n. 69 - Lucca - tel. 0583 55930 - e-mail: avvcarlosbragia@gmail.com) nei trenta giorni che precedono la vendita, previa richiesta telefonica, nei giorni dal lunedì al venerdì dalle ore 9,00 alle 12,00;
- dai siti internet www.astalegale.net, www.portaleaste.com, www.asteimmobili.it, Newspaper

AVV. CARLO SBRAGIA

Via Pisana n. 69 – Lucca -Tel. 0583/55930

Email: avvcarlosbragia@gmail.com

Pec: carlo.sbragia@pec.avvocatilucca.it

Aste versione digitale, www.astagiudiziaria.com, www.ivglucca.com, www.astegiudiziarie.it, siti
internet Immobiliare.it, Idealista.it, Casa.it, Subito.it, Bakeca.it,
<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, lì 20.07.2026

Il Professionista Delegato

Avv. Carlo Sbragia