

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

IN MODALITA' SINCRONA MISTA

- Ufficio Esecuzioni Immobiliari -

L'Avv. Elena Beconi con studio in Pietrasanta (LU), Via Garibaldi n.4, in esecuzione di delega del Giudice dell'Esecuzione, Dott. Giacomo Lucente in data 30/06/2025 nella procedura esecutiva n° 188/2024,

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. Modalità prenotazione: <https://pvp.giustizia.it/pvp/> → filtra per "Tribunale di Lucca", n° procedura, anno procedura → Visualizza inserzione verificando la data fissata per la vendita → "Prenota una visita"

LOTTO UNICO

DESCRIZIONE DEL BENE:

I diritti di 1/1 di piena proprietà spettanti al sig. [REDACTED] Cod. Fisc: [REDACTED] su appartamento- attico per civile abitazione sito in Viareggio (LU) - Via Leonardo da Vinci n. 50, piano 3°.

DESCRIZIONE

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è un attico situato al piano terzo ed ultimo di un fabbricato condominiale ubicato in posizione angolare tra Via Leonardo da Vinci e Viale Buonarroti, nel Comune di Viareggio (LU), a poche decine di metri dal lungomare. L'edificio, risalente alla metà agli anni Cinquanta, si sviluppa su quattro piani fuori terra ed è composto da unità commerciali al piano terreno e residenziali ai piani superiori.

L'accesso al condominio avviene tramite loggia chiusa con portone in legno e vetro decorato, posta su Via Leonardo da Vinci n. 50. Il vano scala, in buone condizioni generali, presenta pavimentazione in marmo e ringhiere in ferro e vetro. Le pareti risultano intonacate e tinteggiate, e l'ambiente beneficia di illuminazione naturale grazie a finestre distribuite lungo la tromba delle scale.

L'appartamento si sviluppa su un unico livello principale, oltre a un piccolo vano accessorio nel sottotetto, ed è attualmente oggetto di un intervento di ristrutturazione in fase avanzata. I lavori già eseguiti comprendono il rifacimento integrale degli impianti, la posa della pavimentazione in gres porcellanato lucido di grande formato, l'installazione di nuovi infissi esterni in PVC con vetrocamera e la realizzazione dei controsoffitti con predisposizione per l'illuminazione a incasso.

La distribuzione interna attuale prevede un'ampia zona giorno open space con angolo cottura, caratterizzata da copertura inclinata e travi a vista in ferro, con accesso diretto alla terrazza una camera da letto matrimoniale con bagno finestrato interno un vano sottotetto ad uso studio, illuminato da due lucernari, e dotato di un piccolo w.c. di servizio. Completa la proprietà una terrazza esclusiva di circa 30 mq, con affaccio aperto su Via Leonardo da Vinci e vista mare laterale. La terrazza è ben esposta, gode di buona privacy ed è direttamente accessibile dalla zona giorno, costituendo un importante elemento di valorizzazione dell'immobile grazie alla vivibilità e alla possibilità di utilizzo come spazio esterno attrezzabile.

Caratteristiche costruttive e finiture principali:

Struttura portante in muratura;

Tamponature in muratura intonacata e tinteggiata;

Copertura inclinata in laterocemento con travi a vista in ferro;

Pareti interne rifinite con intonaco civile e tinteggiatura bianca;

Pavimentazione interna in gres porcellanato lucido di grande formato a tonalità scura;

Infissi esterni in PVC con vetrocamera di nuova generazione;

Bagno con pavimentazione e rivestimenti in piastrelle ceramiche, in fase di completamento;

Impianto elettrico nuovo, con predisposizione per illuminazione a incasso;

Predisposizione per impianto di climatizzazione;

Terrazza esclusiva di circa 30 mq, con affaccio libero e buona privacy.

L'unità immobiliare si trova in fase avanzata di ristrutturazione, con impianti completamente rinnovati e finiture in corso di completamento. Lo stato manutentivo generale, seppur non ancora ultimato, evidenzia un livello qualitativo coerente con uno standard medio-alto, idoneo a garantire una destinazione residenziale con buoni standard abitativi.

Si precisa che i lavori di ristrutturazione attualmente in corso risultano essere stati eseguiti in assenza di qualsivoglia titolo edilizio e/o comunicazione di inizio lavori presso il Comune di Viareggio.

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.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene al seguente esecutato:

- [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED] Via [REDACTED]
Viareggio (LU)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti: [REDACTED]

Il soggetto esecutato risulta essere di stato civile [REDACTED]

CONFINI

Al fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare di cui al presente Lotto n. 1, confinano: a nord e ovest il mappale 161, ad est aria su via Michelangelo Buonarroti, a sud aria su via Leonardo da Vinci salvo se altri o come meglio di fatto.

CONSISTENZA

Ai fini della presente valutazione, la consistenza degli immobili è espressa in termini di superficie commerciale, intesa come la somma delle superfici ponderate dei vari ambienti che compongono l'unità immobiliare, secondo i criteri definiti dagli standard estimativi.

La superficie commerciale è stata calcolata a partire dalla superficie esterna lorda (SEL), ovvero la superficie misurata al perimetro esterno dell'edificio, comprensiva di muri perimetrali e partizioni interne. Tale superficie è stata opportunamente ponderata mediante rapporti mercantili di riferimento, applicati in funzione della destinazione e dell'uso dei diversi ambienti, al fine di rappresentare adeguatamente il valore economico delle diverse porzioni dell'immobile.

In aggiunta ai parametri precedentemente descritti, si riferisce anche la superficie catastale riportata nella visura dell'immobile, determinata secondo le norme tecniche stabilite dal D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138., pari a:

mapp. 162, sub. 7: Totale 87,00 mq. - escluse aree scoperte 80,00 mq.

Tale superficie rappresenta l'unità di consistenza delle unità immobiliari urbane a destinazione ordinaria ed è espressa in metri quadrati. La superficie catastale viene arrotondata al metro quadrato. I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI E CRONISTORIA

Dati identificativi: foglio 12, part. 162, sub. 7, categoria A2, classe 6, consistenza 5,5, superficie catastale mq.87, rendita Euro 995,6, piano 3.

Ai fini della continuità catastale si precisa che l'attuale particella 162, subalterno 7 deriva da:

- VARIAZIONE DEL 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie;
- VARIAZIONE del 01/01/1994 – Variazione del quadro tariffario;
- VARIAZIONE del 01/01/1992 – Variazione del quadro tariffario;
- Impianto meccanografico del 30/06/1987.

Corrispondenza catastale

L'Esperto precisa che sono stati svolti accertamenti per verificare la conformità catastale soggettiva ed oggettiva dell'unità immobiliare oggetto di stima mediante la documentazione rintracciata presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Lucca – Comune di Viareggio (LU) e il confronto della stessa con lo stato dei luoghi.

Svolti i dovuti accertamenti lo scrivente è in grado di affermare quanto segue:

- **si ha la conformità soggettiva** in quanto l'unità immobiliare è correttamente intestata

all'esecutato sig. [REDACTED] per i diritti della piena proprietà.

- **NON si ha la conformità oggettiva** in quanto la planimetria e la consistenza catastale del complesso immobiliare NON corrispondono allo stato di fatto rilevato. Più precisamente, lo scrivente a rilevato le seguenti difformità:

- altezze interne;

- rappresentazione distribuzione interna dei vani e destinazione locali;

- indicazione della porta di accesso dal vano scale all'appartamento.

- vari errori di rappresentazione grafica.

Per quanto riguarda la regolarizzazione delle difformità catastali, si precisa che gli eventuali costi da sostenere (comprensivi di onorari professionali e tributi catastali) possono variare in funzione della complessità dell'intervento.

A titolo puramente indicativo e senza alcun carattere di ufficialità, si stima che tali costi possano orientativamente quantificarsi in € 1.000,00 (euro mille/00), per la presentazione di apposito modello DOCFA per l'aggiornamento delle planimetria catastale.

Il tutto, salvo diverse valutazioni da parte dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Catasto competente.

N.B. Si precisa che gli elaborati grafici allegati alla relazione peritale (stato autorizzato, stato rilevato e stato sovrapposto) sono stati redatti al solo scopo illustrativo, al fine di agevolare la comprensione delle difformità riscontrate rispetto alla planimetria catastale e ai titoli edilizi. Tali elaborati non hanno valore tecnico ai fini urbanistici o catastali e non possono pertanto essere utilizzati come base per eventuali pratiche di sanatoria, aggiornamento catastale o altri adempimenti formali. Ogni valutazione o azione in tal senso dovrà essere supportata da specifici rilievi e documentazioni redatti secondo le normative vigenti.

STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare si trova in fase avanzata di ristrutturazione, con impianti completamente rinnovati e finiture in corso di completamento. Lo stato manutentivo generale, seppur non ancora ultimato, evidenzia un livello qualitativo coerente con uno standard medio-alto, idoneo a garantire una destinazione residenziale con buoni standard abitativi.

Si precisa che i lavori di ristrutturazione attualmente in corso risultano essere stati eseguiti in assenza di qualsivoglia titolo edilizio e/o comunicazione di inizio lavori presso il Comune di Viareggio

PARTI COMUNI

L'unità immobiliare risulta servita dalle parti comuni del fabbricato ai sensi degli artt. 1117 e ss. del Codice Civile, tra cui si annoverano il portone d'ingresso, la loggia condominiale, il vano scala, i pianerottoli e ogni altra parte dell'edificio destinata all'uso comune dei condomini.

Nell'ambito della presente valutazione immobiliare, si è verificata l'eventuale presenza di servitù attive o passive gravanti sull'immobile oggetto di stima. Le servitù possono influire sulla piena disponibilità e utilizzabilità del bene, incidendo di conseguenza sul suo valore di mercato. L'analisi è stata condotta attraverso la consultazione degli atti di provenienza, dei registri immobiliari e di altre fonti documentali disponibili.

Dall'analisi della documentazione reperita, **NON** è emersa la presenza di una servitù, censi, livelli e/o usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Caratteristiche costruttive e finiture principali:

Struttura portante in muratura;

Tamponature in muratura intonacata e tinteggiata;

Copertura inclinata in laterocemento con travi a vista in ferro;

Pareti interne rifinite con intonaco civile e tinteggiatura bianca;

Pavimentazione interna in gres porcellanato lucido di grande formato a tonalità scura;

Infissi esterni in PVC con vetrocamera di nuova generazione;

Bagno con pavimentazione e rivestimenti in piastrelle ceramiche, in fase di completamento;

Impianto elettrico nuovo, con predisposizione per illuminazione a incasso;

Predisposizione per impianto di climatizzazione;

Terrazza esclusiva di circa 30 mq, con affaccio libero e buona privacy.

STATO DI OCCUPAZIONE

Al momento dei sopralluoghi svolti in data 25 marzo 2025 e 15 maggio 2025 l'unità immobiliare di cui al Lotto n. 1 oggetto di procedura risultava essere libero e nella disponibilità del soggetto esecutato.

Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate non sono emersi contratti di locazione che avessero per oggetto l'unità immobiliare oggetto di esecuzione.

PROVENIENZE VENTENNALI

La titolarità dell'unità immobiliare di cui al presente Lotto n. 1 in capo all'esecutato sig. [REDACTED] deriva da:

- Successione Testamentaria dell'[REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] e deceduta il [REDACTED] a [REDACTED], Certificato di Morte del [REDACTED]. Dichiarazione di Successione registrata [REDACTED] e trascritta a [REDACTED] al n. [REDACTED] di reg. part.

Devoluta in forza di Verbale di Pubblicazione di Testamento Olografo del [REDACTED] ai rogiti del Notaio [REDACTED]
[REDACTED], rep. n. [REDACTED], racc. N. [REDACTED], registrato [REDACTED] al n.
[REDACTED].

ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' trascritta a Lucca (LU) i [REDACTED] al n. [REDACTED] di reg. part.

- 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

dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Lucca aggiornate al 02/05/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario Iscritto a Lucca (LU) il 04/01/2011
Reg. gen. 122 - Reg. part. 25
Quota: 1/1

Importo: € [REDACTED]

A favore di [REDACTED]. Contro [REDACTED]

Capitale: € [REDACTED]

Percentuale interessi: 2,849 %

Rogante: notaio Biserni Maria daniela di Lucca (LU)

Data: 30/12/2010

N° repertorio: 76808

N° raccolta: 13602

Trascrizioni

- Verbale di Pignoramento Immobili Trascritto a Lucca (LU) il 20/12/2024 Reg. gen. 1393 - Reg. part. 1110 Quota: 1/1

A favore di [REDACTED] Contro [REDACTED]

NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato immobiliare che comprende l'unità immobiliare di cui al Lotto n. 1 e oggetto di procedura ricade nel territorio del Comune di Viareggio (LU) ed è disciplinato dal vigente Regolamento Urbanistico aggiornato con Variante semplificata ai sensi dell'art. 32 della L.R. n. 65/2014 e approvato con Determina Dirigenziale n. 2921 del 16/12/2024 efficace dalla data di pubblicazione del relativo avviso sul BURT n. 52 parte II del 24/12/2024.

In base alla suddetta normativa, il complesso immobiliare ha la seguente destinazione urbanistica

Disciplina dei suoli e degli insediamenti:

- Classificazione Edifici: 3 – Edifici di Valore Tipologico – Art. 39 Interventi ammessi sugli edifici esistenti;
- - TR1 – Tessuti ad isolati chiusi o semichiusi – Art. 54 Morfotipi dei tessuti urbani a prevalente funzione residenziale e mista;
- - A – Zone di insediamento residenziale di impianto storico – Art. 40 Zone di insediamento residenziale di impianto storico.
- Beni architettonici e beni paesaggistici (art. 136, D.Lgs. 42/2004):
- - Beni architettonici tutelati ai sensi della Parte II del D.Lgs. 42/2004 art. 136, Immobili ed aree di notevole interesse pubblico. Nome vincolo: EDIFICIO DETTO IL GUSCIO;
- - Beni architettonici tutelati ai sensi della Parte II del D.Lgs. 42/2004 art. 136. Codice atto: LU0219;
- - Immobili e aree di notevole interesse pubblico: D.M. 15/12/1959 - G.U. 42/1960 - Fascia Costiera.
- Beni Paesaggistici (art. 142, D.Lgs. 42/2004):
- - Beni paesaggistici ai sensi della Parte II del D.Lgs. 42/2004 art. 142. Lettera a) – I territori costieri: Litorale sabbioso Apuano-Versiliese.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Il fabbricato parte del complesso immobiliare oggetto di stima di cui al presente Lotto n. 1 è stato edificato in data anteriore al 1967.

Dalla consultazione degli archivi del Comune di Viareggio (LU) l'Esperto ha rintracciato le seguenti pratiche edilizie:

- Licenza Edilizia n. 19 del 06/02/1956, rilasciata a seguito di domanda del 25/01/1956 prot. n. 2218 per "l'ampliamento e il rialzamento di un piano al fabbricato per uso di civile abitazione";
- Licenza Edilizia n. 157 del 08/06/1956, rilasciata a seguito di domanda del 19/05/1956 prot. n. 9674 per "Parziale modifica al prospetto del fabbricato sulla via L. Da Vinci";
- Autorizzazione n. 4 del 07/01/1988, rilasciata a seguito di domanda del 04/01/1988 prot. n. 0046/7 per "Rifacimento intonaco sottostante i terrazzi e relativa tinteggiatura";
- Autorizzazione Edilizia n. 317 del 18/05/2001, rilasciata a seguito di domanda del 30/03/2001 prot. n. 11363 per "Manutenzione Straordinaria a Fabbricato Condominiale";

Svolti i dovuti accertamenti l'esperto afferma che dalla comparazione tra lo stato di fatto dell'immobile con quanto rappresentato negli elaborati progettuali allegati alla Licenza Edilizia n. 19/1956 e 157/1956 sono emerse alcune difformità, relativamente:

- - distribuzione interna dei locali e rappresentazione delle aperture interne;
- - mancata indicazione nella planimetria delle finestre, che sono invece rappresentate

nell'elaborato grafico che rappresenta il prospetto sud del fabbricato;

- - difformità nel prospetto lato sud del fabbricato nelle aperture di accesso al terrazzo;
- - meri errori di rappresentazione grafica (es. sguanci finestre, spessore murature etc.);
- - difformità nell'indicazione della destinazione dell'unità immobiliare oggetto di procedura.
- - nell'elaborato grafico che rappresenta il prospetto sud del fabbricato al piano terra sono

rappresentate due finestre, mentre nello stato di fatto sono state rilevate due accessi tipo "vetrina" ai locali del piano terra.

- Dalle verifiche documentali e catastali effettuate dall'esperto, risulta che le difformità esterne rilevate – in particolare la mancata rappresentazione di alcune aperture finestrate, la diversa destinazione d'uso di alcuni locali e le modifiche prospettiche del fabbricato – sembrano essere state realizzate in corso d'opera senza la presentazione di apposita variante alle Licenze Edilizie n. 19/1956 e n. 157/1956. Tali elementi trovano riscontro anche nella planimetria catastale del 20/11/1957, che rappresenta l'ultima planimetria presentata in Catasto, nella quale le suddette difformità non risultano presenti.
- Per quanto riguarda invece le modifiche interne, si evidenziano difformità anche rispetto alla distribuzione dei locali riportata nell'attuale planimetria catastale, con variazioni di tramezzature non documentate da alcun titolo edilizio.
- Si precisa, inoltre, che i lavori di ristrutturazione attualmente in corso risultano essere stati eseguiti in assenza di qualsivoglia titolo edilizio e/o comunicazione di inizio lavori presso il Comune di Viareggio.
- Pertanto, ai fini della regolarizzazione delle difformità riscontrate, l'esperto ritiene che le stesse possano essere sanate mediante la presentazione di apposite istanze: istanza di sanatoria edilizia per le opere interne e istanze di sanatoria edilizia e paesaggistica per le difformità rilevate all'esterno. La tipologia e le modalità di presentazione delle suddette istanze dovranno essere preventivamente concordate con l'Ufficio Edilizia e con l'Ufficio competente in materia paesaggistica del Comune di Viareggio.
- A titolo puramente indicativo e senza alcun carattere di ufficialità, si stima che i costi complessivi per l'eventuale presentazione e definizione delle pratiche di sanatoria (comprensivi di oneri amministrativi, sanzioni, diritti e compensi professionali) possano quantificarsi in circa € 20.000,00 (euro ventimila/00), salvo diverse determinazioni da parte degli uffici competenti.

In alternativa alla presentazione delle istanze di sanatoria, potrebbe essere valutata la possibilità di procedere con la rimessa in pristino dello stato autorizzato mediante la rimozione o modifica delle opere eseguite in difformità. Tuttavia, l'esperto ritiene che, in ragione della tipologia e dell'estensione delle difformità riscontrate, tale soluzione non risulti conveniente né funzionalmente adeguata, sia sotto il profilo tecnico che economico, rispetto alla possibilità di sanatoria.

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.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non risultano vincoli od oneri condominiali in quanto, allo stato attuale, non risulta costituito alcun condominio formalmente organizzato ai sensi della normativa vigente

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

€ 380.000,00 (trecentottantamila/00)

In caso di gara tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c. le offerte in aumento non potranno essere inferiori ad €. 5.000,00 (mille/00) sull'offerta più alta.

OFFERTA MINIMA AMMISSIBILE: €. 285.000,00 (duecentottantacinquemila/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 15 Gennaio 2026 alle ore 10:00** presso gli Uffici dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Lucca (I.V.G) – So.Fi.R. S.r.l. – sito 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 14 Gennaio 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 Avv. Elena Beconi, in Pietrasanta, Via Garibaldi n.4, **entro e non oltre il 14 Gennaio 2026 alle ore 12:00**.

L'offerta, **irrevocabile** ex art. 571 comma 4 c.p.c., deve contenere:

- l'indicazione del prezzo, che a pena di inefficacia non potrà essere inferiore al prezzo base indicato nel presente avviso, ridotto in misura non superiore ad 1/4 (un quarto);
- l'indicazione del tempo e modo di pagamento ed ogni elemento utile alla valutazione dell'offerta;
- le generalità complete dell'offerente: cognome, nome, luogo e data di nascita, domicilio, codice fiscale/partita IVA, recapito telefonico, (N.B.: non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta), copia di valido documento d'identità, dichiarazione di stato civile e, in caso di comunione legale dei beni, anche le generalità del coniuge o dell'unito civile;
- qualora l'offerente sia:

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

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

dovranno essere esibiti, in formato cartaceo, delibera del consiglio di amministrazione e/o dell'assemblea dei soci;

- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari che non potrà essere superiore al termine massimo di giorni 120 giorni dalla data di aggiudicazione;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima e del presente avviso di vendita, documenti visionabili anche sui siti internet: www.astalegale.net, www.portaleaste.com, www.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. Filiale di Lucca, 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 cpc e 587 cpc.

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 14 Gennaio 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 di titolarità di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a. / www.astetelematiche.it, 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/ID 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, indicazione delle generalità del coniuge o dell'unito civile, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- d) se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;
- e) nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale, cioè di avvocato, occorre allegare copia anche per immagine della procura speciale o della procura generale rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata;
- f) se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia della visura camerale della società attestante i poteri del legale rappresentante della persona giuridica offerente, risalente a non più di tre mesi, ovvero copia della delibera assembleare che autorizzi un soggetto interno alla società alla partecipazione alla vendita in luogo del legale rappresentante e originale della procura speciale o copia autentica della procura generale rilasciate da questi attestanti i poteri del soggetto interno delegato;
- g) se il soggetto offerente è minorenne, occorre allegare copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del giudice tutelare;

h) se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;

i) copia - anche per immagine - della dichiarazione del coniuge autenticata da pubblico ufficiale di voler escludere il bene dalla comunione legale, in caso di acquisto del bene da parte dell'altro coniuge a titolo personale;

l) le dichiarazioni relative allo stato civile, di aver preso visione della perizia di stima etc., effettuate in separato modulo;

m) la documentazione, attestante il versamento, (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico.

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

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

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

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

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

Il **"presentatore dell'offerta"** è il titolare della casella di posta elettronica certificata attraverso la quale l'offerta viene materialmente inviata all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

La figura dell'offerente e quella del presentatore dell'offerta possono venire a coincidere tra di loro, ma possono anche rimanere distinte.

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

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

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

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

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

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

in tal caso, per la presentazione dell'offerta con modalità telematiche, **l'offerente, firmata l'offerta con la propria firma digitale, potrà utilizzare la PEC di qualunque altro soggetto – detto presentatore – per inviare l'offerta;** gli effetti di una eventuale aggiudicazione si produrranno direttamente in favore dell'offerente firmatario dell'offerta, costituendo la PEC del presentatore soltanto il mezzo di invio dell'offerta; non occorre pertanto che l'offerente conferisca alcuna procura al presentatore dell'offerta (N.B. Al fine di consentire la

partecipazione alle operazioni di vendita, le credenziali personali per l'accesso al portale del gestore della vendita telematica vengono trasmesse da quest'ultimo almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita esclusivamente alla casella di posta elettronica certificata, ovvero alla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica, utilizzata per trasmettere l'offerta);

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

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

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

Il versamento della cauzione pari almeno al 10% del prezzo offerto, deve essere eseguito con bonifico bancario con accredito sul conto della procedura esecutiva intestato a **"EI 188/24 Trib. Lucca"** IBAN: **IT50TQ0538713702000004532009** presso Banca BPER SPA FILIALE LUCCA PIAZZA S.MARTINO 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. Elena Beconi delegato effettuerà l'esame delle offerte e la gara tra gli offerenti presso gli Uffici dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Lucca (I.V.G.) – So.Fi.R. S.r.l. – in Lucca, Viale S. Concordio, 996/b, il giorno

15/01/2026, 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 dinanzi al delegato.

In caso di offerta unica

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

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

- qualora specifiche circostanze consentano di ritenere che, in tal caso, ricorra una seria possibilità di aggiudicare l'immobile a prezzo superiore, il professionista delegato dispone, anche in presenza di istanze di assegnazione, che si proceda ad un ulteriore tentativo di vendita alle stesse condizioni (e, dunque, telematica, sincronica mista, senza incanto e con identico prezzo base);
- qualora non sussistano tali specifiche circostanze ed un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;
- qualora non sussistano tali specifiche circostanze e nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato all'unico offerente.

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

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

In caso di pluralità di offerte

Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara con partecipazione degli offerenti telematici che vi prenderanno parte in via telematica e degli offerenti analogici che vi prenderanno parte comparendo personalmente, sulla base della offerta più alta; nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di un minuto dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore al rilancio minimo di **Euro 5.000,00 (cinquemila/00)**.

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

da questi ultimi dovranno essere riportati nel portale del gestore della vendita telematica e resi visibili ai partecipanti in via telematica.

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

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

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

Quando all'esito della gara tra gli offerenti, ovvero, nel caso di mancata adesione alla gara, all'esito della comparazione delle offerte depositate, l'offerta più alta ovvero la più vantaggiosa risulti pari al prezzo base, il bene è senz'altro aggiudicato.

Se l'offerta più alta o più vantaggiosa è inferiore al prezzo base:

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

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

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

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

ADEMPIMENTI

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

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

Il detto termine non è soggetto alla sospensione feriale.

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

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

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

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

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

INFORMAZIONI ULTERIORI

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

Ulteriori informazioni potranno essere richieste via mail all'indirizzo: segreteria@studiolegalebeconi.it, oppure nei trenta giorni che precedono la vendita presso lo Studio del professionista delegato, previa richiesta telefonica al n.0584/361096 nei giorni dal lunedì al venerdì dalle ore 10,00 alle ore 12,30 o dai siti internet www.astalegale.net, www.portaleaste.com, www.astemobili.it, www.astagiudiziaria.com, www.ivglucca.com, www.astegiudiziarie.it, siti internet Immobiliare.it, Idealista.it, Casa.it, Subito.it, Bakeca.it, e <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>,

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

Lucca, lì 07/10/2025

Il delegato

Avv. Elena Beconi