



TRIBUNALE DI LUCCA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

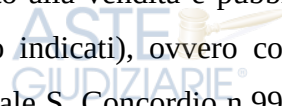
AVVISO DI VENDITA DELEGATA A PROFESSIONISTA EX ART.591bis c.p.c.

Il sottoscritto Avv. Andrea Romagnoli, Professionista Delegato alla vendita ex art.591bis c.p.c. dal dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Lucca Dott. Carmine Capozzi con Sua ordinanza del 10/06/2021 nella procedura esecutiva immobiliare R.G.E.I. n.207/2018, così come integrata/modificata dal Giudice delle Esecuzioni Dott.ssa Antonia Libera Oliva con Sua ordinanza del 25.03.2023 e dalla stessa rimessi gli atti al delegato con Suo provvedimento del 16.05.2024, a norma dell'art.490 c.p.c., così come richiamato dall'art.570 c.p.c.,



AVVISA

che il giorno **16 Dicembre 2025 alle ore 15,00**, presso gli uffici dell'Istituto Vendite Giudiziarie (I.V.G.) sito in 55100 Lucca (LU), Viale San Concordio n. 996/B, si procederà alla **VENDITA SENZA INCANTO CON GARA SINCRONA MISTA**, ai sensi degli artt.570 e segg. c.p.c. nonché dall'art.22 del D.M. 26 febbraio 2015 n.32, del bene immobile di seguito descritto, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova e fermo restando il disposto degli artt.2919 e seguenti del Codice Civile. Sarà cura degli interessati verificare in anticipo lo stato di fatto e di diritto in cui si trova il compendio immobiliare mediante la consultazione dell'elaborato peritale (da intendersi qui integralmente richiamato, disponibile presso il delegato alla vendita e pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche nonché sui siti internet di seguito indicati), ovvero consultando il nominato Custode Giudiziario SO.FI.R. S.r.l. in 55100 Lucca Viale S. Concordio n.996/B (tel.0583418555 – Fax 0583418557). In particolare l'interessato dovrà prestare la massima attenzione all'assenza di garanzia per vizi del bene posto in asta, agli adeguamenti ed agli oneri eventualmente necessari per la regolarizzazione urbanistica, catastale ed edilizia, allo stato d'uso e manutenzione del bene, allo stato di possesso, ai vincoli ed agli oneri giuridici non eliminabili (ad esempio, eventuali trascrizioni e/o annotazioni e/o iscrizioni) nonché alle eventuali spese condominiali insolute. Il tutto tenendo presente che qualsiasi onere, anche se non considerato, occulto o comunque non evidenziato in perizia, non potrà dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo, essendo di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni. La partecipazione all'asta comporta la conoscenza e l'accettazione di tutto quanto contenuto nell'elaborato peritale e nei suoi allegati, nel presente avviso e nell'ordinanza di vendita. Il partecipante non è comunque esonerato dal compiere le visure ipotecarie e catastali. Qualsiasi onere e/o spesa e/o sanzione relativa alla regolarizzazione





urbanistica e/o catastale e/o antisismica e/o edilizia dovuta per rendere gli immobili conformi alla normativa vigente sarà a carico dell'aggiudicatario.

Descrizione degli immobili oggetto di vendita

LOTTO 2

Castelnuovo di Garfagnana (LU) Via G.B. Vannugli n.6a e 6b.

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di fabbricato ad uso commerciale di circa 199,48mq. totali di superficie commerciale, elevato a tre piani fuori terra con affaccio diretto su Via Vannugli e composto da ampio locale ad uso negozio, diviso in tre zone, da corridoi scannafosso sul retro e da un servizio igienico con antibagno. All'esterno è corredato da due piccoli locali adibiti a ripostiglio. Come evidenziato dal Perito Stimatore Geom. Antonio Tonelli nella perizia del 27 febbraio 2021 e nella perizia integrativa del 29 aprile 2024, il fabbricato risulta in NON buone condizioni di manutenzione, con particolare riferimento a infiltrazioni di acqua proveniente dalla terrazza posta sul fianco al piano primo.

Per una più dettagliata descrizione dei beni costituenti il lotto posto in asta, si rinvia alle relazioni peritali citate.

REFERENZE CATASTALI

Identificazione catastale attuale:

- Comune di Castelnuovo di Garfagnana (LU), Catasto Fabbricati, Sezione Urbana A, Foglio 10, Particella 2258, Subalterno 1, Categoria C/1, Classe 5, Consistenza 197mq., Rendita euro 2.736,86, indirizzo catastale Via G.B. Vannugli n.6, Piano Terra;

CONFINI

- Via G.B. Vannugli;
- Catasto Fabbricati, Sezione Urbana A, Foglio 10, Particella 2256.

PROVENIENZA

Dalla perizia e dalla documentazione notarile in atti risultano le seguenti formalità:

- 1) atto di divisione Notaio Dott. Roberto Tolomei del 18 dicembre 1991, Rep. n. 67473, trascritto a Lucca il 10 gennaio 1992 (Reg. Gen. n. 765 – Reg. Part. n. 673);
- 2) decreto di trasferimento del Tribunale di Lucca del 10 maggio 1985, Rep. n. 4973, trascritto a Lucca il 14 maggio 1985 (Reg. Gen. n. 4672 – Reg. Part. n. 3576).

CERTIFICAZIONI

Dalla perizia risulta che il fabbricato è mancante di qualsiasi certificazione.





PRATICHE EDILIZIE

Dalla perizia risulta quanto segue:

Fabbricato anteriore al 01 settembre 1967 ristrutturato nel 1985.

Concessione Edilizia n. 71/85 per lavori di ristrutturazione, presentata il 31 luglio 1984 con il n. 7752 di protocollo, rilasciata il 22 gennaio 1985 con il n. 71 di protocollo.

SITUAZIONE URBANISTICA

Nessuna informazione aggiuntiva.

CONFORMITA' EDILIZIA

Il perito ha rilevato le seguenti difformità:

- difformità prospettiche e diversa distribuzione interna.

Le difformità sono regolarizzabili mediante richiesta di attestazione di conformità in sanatoria.

L'immobile risulta quindi NON conforme ma regolarizzabile.

Costi: circa euro 3.000,00=.

Tempi per la regolarizzazione: circa sei mesi.

CONFORMITA' CATASTALE

Il perito dichiara che l'immobile risulta conforme.

CONFORMITA' URBANISTICA

Il perito dichiara che l'immobile risulta conforme.

CORRISPONDENZA DATI CATASTALI / ATTO

Le difformità sono regolarizzabili mediante una integrazione della nota di trascrizione del Decreto di Trasferimento del Tribunale di Lucca (sopra citato), dell'atto di divisione del Notaio Dott. Roberto Tolomei (sopra citato) e delle vulture catastali relative a detti atti.

Risulta infatti che uno dei soggetti esegutati era sposato in regime di comunione dei beni con un soggetto anch'esso oggi esegutato; tuttavia, negli atti citati, detta circostanza non è stata indicata.

Pertanto la quota di proprietà esclusiva in capo ad uno dei soggetti esegutati è in realtà una quota in proprietà dei coniugi in regime di comunione dei beni.

Il perito dichiara quindi che l'immobile risulta NON conforme ma regolarizzabile.

Di tale circostanza si è tenuto conto nella valutazione del bene.

STATO DI POSSESSO

Il perito dichiara che, alla data del sopralluogo, l'immobile risultava libero; quindi nel possesso del nominato Custode Giudiziario Istituto Vendite Giudiziarie di Lucca.





VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dagli accertamenti eseguiti dal perito presso l'Agenzia dell'Entrate, Servizi di Pubblicità Immobiliare, nonché dalla certificazione notarile in atti, a tutto il 04 gennaio 2024, i beni sopra descritti risultano gravati dalle seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.

VINCOLI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA

Iscrizioni:

- **Ipoteca in rinnovazione** del 3 novembre 2023, ai numeri 18725/2255, iscritta presso la Conservatoria di Lucca a favore di Banca Toscana S.p.A. con sede in Firenze (codice fiscale n. 05272250480); rinnova l'ipoteca volontaria (per concessione a garanzia di mutuo del 4 novembre 2003, Rep. n. 86789/16417, ai rogiti del Notaio Dott. Giampiero Petteruti) iscritta il 11 novembre 2003 presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Lucca, ai numeri 19609/4230, per totali euro 322.000,00= di cui euro 161.000,00= per capitale; con nota di rettifica alla formalità dell'11 novembre 2003 ai numeri 19609/4230;
- **Ipoteca in rinnovazione** del 3 novembre 2023, ai numeri 18726/2256, iscritta presso la Conservatoria di Lucca a favore di Banca Toscana S.p.A. con sede in Firenze (codice fiscale n. 05272250480); rinnova l'ipoteca volontaria (per concessione a garanzia di mutuo del 4 novembre 2003, Rep. n. 86790/16418, ai rogiti del Notaio Dott. Giampiero Petteruti) iscritta il 11 novembre 2003 presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Lucca, ai numeri 19610/4231, per totali euro 700.000,00= di cui euro 350.000,00= per capitale; con nota di rettifica alla formalità dell'11 novembre 2003 ai numeri 19610/4231;

Trascrizioni:

- **verbale di pignoramento immobiliare** per atto degli Ufficiali Giudiziari di Lucca del 10 agosto 2018, Rep. n. 4082/2018, trascritto a Lucca il 09 ottobre 2018 al numero generale 15354 ed al numero particolare 10817;
- **verbale di pignoramento immobiliare** per atto degli Ufficiali Giudiziari di Lucca del 22 dicembre 2021, Rep. n. 4761/2021, trascritto a Lucca il 11 gennaio 2022 al numero generale 286 ed al numero particolare 177;
- **verbale di pignoramento immobiliare** per atto degli Ufficiali Giudiziari di Lucca del 09 marzo 2023, Rep. n. 778/2023, trascritto a Lucca il 05 aprile 2023 al numero generale 5943 ed al numero particolare 4378;





- **verbale di pignoramento immobiliare** per atto degli Ufficiali Giudiziari di Lucca del 28 novembre 2023, Rep. n. 4281/2023, trascritto a Lucca il 04 gennaio 2024 al numero generale 356 ed al numero particolare 287.

PREZZO BASE LOTTO 2: €29.745,00= (euro ventinovemilasettecentoquarantacinque/00).

OFFERTA MINIMA: €22.308,75= (ventiduemilatrecentootto/75).

CAUZIONE: pari almeno al 10% della somma offerta.

RILANCIO MINIMO DI GARA: €1.000,00= (euro mille/00).

PAGAMENTO DEL SALDO PREZZO E DEGLI ULTERIORI ONERI A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO: 120 GIORNI DALLA DATA DI AGGIUDICAZIONE PROVVISORIA SALVO MINOR TERMINE INDICATO NELLA DOMANDA DI PARTECIPAZIONE.

**** *

MODALITA' DI VENDITA

La vendita sarà eseguita mediante procedura di vendita senza incanto in modalità sincrona mista, regolata dal DM 26 febbraio 2015 n.32 (segnatamente art.22). Tale forma di vendita prevede: a) che le offerte possano essere presentate sia nella tradizionale forma cartacea sia con mezzo telematico, mediante la connessione al Portale delle Vendite Pubbliche gestito dal Ministero della Giustizia all'indirizzo <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it> o previo accesso al portale del gestore della vendita telematica al sito <https://www.spazioaste.it/> b) che gli offerenti telematici, ovvero coloro che hanno presentato l'offerta con modalità telematiche, partecipino alle operazioni di vendita mediante la connessione al sito <https://www.spazioaste.it/>, mentre gli offerenti tradizionali, ovvero coloro che hanno formulato l'offerta cartacea, partecipino comparendo personalmente innanzi al delegato nel luogo della vendita; c) che i rilanci possano essere effettuati nella medesima unità di tempo, sia in via telematica sia comparando fisicamente innanzi al delegato.

Chiunque è ammesso ad offrire per l'acquisto dell'immobile pignorato ad eccezione del debitore, dei suoi eredi puri e semplici e di coloro che si trovano colpiti da speciali divieti di acquisto (cfr. ad esempio gli artt. 323, 378 e 1471 del codice civile).

Le offerte di acquisto dovranno pervenire entro le ore 12,00 del giorno precedente la data della vendita.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE CARTACEE





Le offerte di cui all'art. 571 c.p.c. dovranno essere depositate in busta bianca chiusa, non recante alcuna scritta esterna, presso lo studio del sottoscritto Professionista Delegato Avv. Andrea Romagnoli in 55100 Lucca, Via di Poggio n.34, entro e non oltre le ore 12,00 del giorno precedente l'asta previo appuntamento telefonico (tel. n.0583492014). Le offerte non saranno efficaci se pervenute oltre il termine sopra stabilito, se inferiori all'indicata offerta minima e se mancanti della cauzione. Dette offerte, corredate da marca da bollo da euro 16,00=, devono essere sottoscritte personalmente dall'offerente; non sarà quindi possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta. L'offerta può altresì essere fatta a mezzo di avvocato a norma degli artt. 571 e 579 ultimo comma c.p.c.. Solo gli avvocati regolarmente iscritti all'albo e muniti di procura speciale possono partecipare per persona da nominare.

Ogni creditore, nel termine di dieci giorni prima della data dell'asta, può presentare in cancelleria istanza di assegnazione, per sé o a favore di un terzo, a norma degli artt.589 e segg. c.p.c.. Il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo dovrà rendere la dichiarazione di cui all'art.590bis c.p.c. nei modi e nei termini ivi indicati.

L'offerta deve contenere:

- a) il cognome, il nome, il luogo e la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile, ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta);
- b) la copia di un valido documento di identità (in caso di pluralità di offerenti, andranno inserite altrettante fotocopie);
- c) i dati identificativi del bene per il quale è presentata l'offerta, da esprimere anche con la semplice indicazione del numero dell'esecuzione e del lotto prescelto per l'offerta, così come indicato nel presente avviso;
- d) l'indicazione del prezzo offerto, del tempo e modo di pagamento e ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;
- e) il deposito cauzionale, **pari almeno al 10% della somma offerta**, da effettuarsi a mezzo di assegno circolare non trasferibile intestato a BPER BANCA S.p.A. che dovrà essere inserito nella medesima busta; la mancanza del deposito cauzionale comporta l'inefficacia dell'offerta;
- f) il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari che non potrà essere superiore al termine massimo di giorni 120 (centoventi) dalla data di aggiudicazione;
- g) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima e dei suoi allegati.





Nel caso di più soggetti, essi potranno predisporre una sola offerta d'acquisto, completa dei dati di tutti gli offerenti, e da tutti essi sottoscritta, con la precisazione della misura delle quote dei diritti di proprietà che ciascuno intende acquistare. Si precisa che non è possibile costituire nuovi diritti e che, pertanto, non è possibile aggiudicare il bene in usufrutto e nuda proprietà od altri diritti minori. Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge; qualora il bene da acquistare debba essere escluso dalla comunione dei beni, il coniuge dell'offerente deve rendere la dichiarazione prevista dall'art.179 ultimo comma c.c., prima della pronuncia del decreto di trasferimento.

Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta da entrambi i genitori previa autorizzazione del giudice tutelare da allegare all'offerta in copia autentica.

Se l'offerente è interdetto e/o inabilitato e/o beneficiario di amministrazione di sostegno, l'offerta dovrà essere sottoscritta dal legale rappresentante, previa autorizzazione del Giudice Tutelare da allegare all'offerta in copia autentica.

Se l'offerente non è cittadino italiano dovrà dichiarare e sottoscrivere di conoscere la lingua italiana, nonché di comprendere il contenuto del presente avviso di vendita, dei documenti ad esso allegati, dell'ordinanza di vendita e della relazione di stima.

Se l'offerente non è persona fisica (società, associazione, ecc.) l'offerta dovrà essere sottoscritta dal legale rappresentante, indicando sia i dati di quest'ultimo sia i dati dell'ente rappresentato, corredata da valida documentazione comprovante i poteri e la legittimazione del legale rappresentante da allegare all'offerta.

Se l'offerta non contiene la dichiarazione di residenza o elezione di domicilio dell'offerente nel Comune di Lucca, le eventuali comunicazioni saranno effettuate presso la Cancelleria del Tribunale di Lucca.

Ove l'offerta riguardi più lotti, dovrà essere accompagnata da un assegno per cauzione per ciascun lotto.

Ai sensi dell'art.571 comma II c.p.c., l'offerta non è efficace se viene depositata oltre il termine stabilito, se è inferiore di oltre un quarto al prezzo base o se l'offerente non presta cauzione con le modalità stabilite nel presente avviso.

L'offerta è irrevocabile ai sensi dell'art.571 comma III c.p.c. e non dà diritto all'acquisto del bene, restando piena facoltà del Professionista Delegato di valutare se dar luogo o meno alla vendita, e ciò





anche in caso di unico offerente, salvo quanto disposto dall'art. 572 comma II c.p.c., ovvero in caso di offerta pari o superiore al prezzo base.

Il giorno e l'ora sopra indicati, presso gli uffici dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Lucca (I.V.G.) sito in Lucca, Viale San Concordio n.996/B, dovranno essere presenti gli offerenti personalmente. Questi potranno altresì farsi rappresentare, in quella occasione, da un avvocato munito di valida procura notarile che dovrà essere consegnata al professionista delegato prima dell'inizio delle operazioni di asta. Si procederà quindi all'apertura delle buste e agli incombeni di cui agli artt.572 e segg. c.p.c..

A coloro che al termine della gara non risulteranno aggiudicatari saranno restituiti gli assegni circolari consegnati a titolo di cauzione.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE TELEMATICHE

Le offerte di acquisto telematiche dovranno essere trasmesse entro le ore 12 del giorno precedente l'asta con le modalità ed i contenuti previsti dagli artt.12 e seguenti del Decreto del Ministero della Giustizia n.32 del 26/02/2015 (pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana – Serie Generale – numero 69 del 24/03/2015) ed eventuali successive modifiche ed integrazioni, mediante accesso al Portale delle Vendite Pubbliche gestito dal Ministero della Giustizia all'indirizzo <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>, oppure mediante il portale del gestore della vendita telematica <https://www.spazioaste.it/> tramite l'apposita funzione “partecipa” presente all'interno dell'annuncio pubblicato sul medesimo sito internet.

Le offerte presentate successivamente a detto termine non saranno valide.

Il prezzo offerto, a pena di inefficacia, non potrà essere inferiore al prezzo base indicato nel presente avviso ridotto in misura non superiore ad 1/4 ed il termine per il pagamento del saldo non potrà essere superiore a 120 (centoventi) giorni.

L'importo versato a titolo di cauzione, pari almeno al 10% del prezzo offerto, dovrà essere versato tramite bonifico bancario da accreditare sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva aperto presso la BPER BANCA S.p.A., Filiale di Lucca, sita in 55100 Lucca Piazza San Martino, avente il seguente numero **IBAN: IT 89 K 05387 13702 000048002977**, con causale **“Versamento cauzione per offerta di acquisto LOTTO DUE EI 207/18”**.

L'offerta dovrà contenere la prova del versamento della cauzione con bonifico avente data valuta non successiva all'ultimo giorno utile per la presentazione delle offerte e pervenire sul c/c intestato alla procedura esecutiva in intestazione entro le ore 12,00 di detto giorno. Si





invitano gli offerenti a prestare la massima attenzione agli oneri bancari ed alla data valuta connessi all'esecuzione del bonifico per cauzione, tenendo presente che per la procedura rileva la data e la somma effettivamente accreditata sul conto corrente intestato alla procedura.

Unitamente alla cauzione deve essere versato altresì l'importo di € 16,00 a titolo di imposta di bollo virtuale con le modalità indicate nel portale telematico.

A coloro che al termine della gara non risulteranno aggiudicatari, saranno restituiti (sul medesimo conto corrente dal quale sono pervenuti) gli importi bonificati al netto di eventuali oneri bancari.

L'offerta d'acquisto, una volta presentata, è irrevocabile ai sensi dell'art. 571 comma III c.p.c. e non dà diritto all'acquisto del bene, restando piena facoltà del delegato di valutare se dar luogo o meno alla vendita, e ciò anche in caso di unico offerente, salvo quanto disposto dall'art. 572 comma II c.p.c., ovvero in caso di offerta pari o superiore al prezzo base. Per ricevere assistenza l'offerente può contattare il *call center* al relativo numero verde.

MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELLA GARA

L'esame delle offerte (sia cartacee che telematiche) e l'eventuale gara tra gli offerenti, ai sensi degli art. 572 e 573 c.p.c., saranno effettuate **presso gli uffici dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Lucca (I.V.G.)** siti in Lucca, Viale San Concordio n.996/B, **il giorno 16 Dicembre 2025 alle ore 15,00.**

Coloro che hanno formulato l'offerta cartacea compariranno innanzi al Delegato nel luogo fisico in cui si svolge la vendita. L'offerente è tenuto a presentarsi personalmente nel luogo della vendita, altrimenti, ricorrendone i presupposti, il bene gli sarà comunque aggiudicato. Le buste presentate in forma cartacea saranno aperte dal sottoscritto Professionista Delegato alla presenza degli offerenti e le relative offerte saranno inserite nel portale, rendendole così visibili anche a coloro che partecipano alla vendita con modalità telematiche. Gli offerenti che hanno trasmesso l'offerta in via telematica partecipano alla gara collegandosi al portale <https://www.spazioaste.it/> seguendo le indicazioni riportate nel "manuale utente" disponibile all'interno del portale stesso. Le modalità sono quelle indicate nel D.M. n.32/2015 agli artt.16 e segg.. L'offerente telematico è tenuto a connettersi al portale del gestore della vendita, altrimenti, ricorrendone i presupposti, il bene gli sarà comunque aggiudicato. Le offerte presentate telematicamente saranno verificate dal Professionista Delegato attraverso il portale rendendole così note agli offerenti presenti in sala aste dinnanzi allo stesso.

Se vi è una unica offerta valida (sia essa cartacea o telematica) e detta offerta è pari o superiore al prezzo base dell'immobile, la stessa è senz'altro accolta.





Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo base in misura non superiore ad un quarto, il delegato può far luogo alla vendita quando ritiene che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita.

In ogni caso, qualora il prezzo offerto dall'unico offerente sia inferiore al prezzo indicato nell'istanza di assegnazione presentata a norma degli artt.588 e segg. c.p.c., il bene sarà assegnato al creditore che ha presentato l'istanza predetta.

Se vi sono più offerte valide (siano esse cartacee che telematiche) il Professionista Delegato inviterà tutti gli offerenti ad una gara che si svolgerà con la modalità sincrona mista, partendo dall'offerta più alta, mediante offerte in aumento, con rilanci non inferiori ad €1.000,00= (euro mille/00=).

I rilanci effettuati dai partecipanti presenti dinanzi al Delegato saranno riportati nel portale a cura del Professionista Delegato stesso così da renderli visibili a coloro che partecipano alla gara telematicamente. I rilanci effettuati dai partecipanti con modalità telematiche saranno resi visibili ai partecipanti presenti innanzi al Delegato tramite il portale ed il video presente in sala aste.

Il bene verrà definitivamente aggiudicato al soggetto che avrà effettuato il rilancio più alto e saranno trascorsi 60 (sessanta) secondi senza ulteriori validi rilanci. Il termine di 60 (sessanta) secondi per effettuare i rilanci decorrerà dal momento indicato dal Professionista Delegato, previo accertamento della visibilità per tutti i partecipanti della precedente offerta. E' rimessa al Professionista Delegato la valutazione dell'ordine con il quale i rilanci vengono effettuati. Ai fini dell'individuazione della miglior offerta, il delegato tiene conto innanzitutto dell'entità del prezzo e, a parità di prezzo offerto, sarà prescelta l'offerta che preveda il versamento del saldo entro il termine più breve ovvero, in ulteriore subordine, l'offerta alla quale è allegata la cauzione di maggiore entità. Nel caso in cui siano state presentate più offerte valide e siano state presentate anche istanze di assegnazione a norma degli artt.588 e segg. c.p.c., se anche a seguito della gara fra gli offerenti non sia stata raggiunta un'offerta superiore al prezzo indicato nell'istanza di assegnazione, il delegato non fa luogo alla vendita e procede all'assegnazione. L'avvocato che ha partecipato all'asta ex art.579 ultimo comma c.p.c. e che è rimasto aggiudicatario per persona da nominare, deve dichiarare personalmente al Professionista Delegato, entro i tre giorni successivi alla data dell'asta, il nome della persona o dell'ente per il quale ha fatto l'offerta, depositando presso lo studio del Professionista Delegato (previo appuntamento telefonico) il mandato in originale; in mancanza l'aggiudicazione diviene definitiva al nome dell'avvocato (cfr. art.583





c.p.c.). Il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo dovrà dichiarare al Professionista Delegato, nei 5 (cinque) giorni dal provvedimento di assegnazione, il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito l'immobile, depositando la dichiarazione del terzo di volerne profittare, con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale e i documenti comprovanti gli eventualmente necessari poteri ed autorizzazioni. In mancanza, il trasferimento è fatto a favore del creditore. In ogni caso, gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore.

L'aggiudicatario dovrà provvedere al **pagamento del prezzo** (detratto quanto già versato a titolo di cauzione), **degli oneri tributari (registrazione, trascrizione e voltura catastale)** e della **quota-parte dei compensi professionali del Professionista Delegato**, entro il termine perentorio di giorni 120 (centoventi) decorrenti dalla data della vendita senza incanto ovvero entro il minor termine indicato nella domanda di partecipazione. Il pagamento dovrà essere effettuato mediante versamento sul conto corrente intestato alla procedura aperta presso la BPER BANCA S.p.A., Filiale di Lucca, sita in 55100 Lucca Piazza San Martino (**IBAN: IT 89 K 05387 13702 000048002977**).

Copia della relativa contabile bancaria dovrà essere comunicata al Professionista Delegato entro i tre giorni successivi. In caso di mancato versamento delle predette somme entro il termine di 120 giorni dall'aggiudicazione ovvero entro il minor termine indicato dall'aggiudicatario nella sua domanda di partecipazione, si procederà ai sensi dell'art.587 c.p.c. (pronuncia di decadenza dell'aggiudicatario; pronuncia di perdita della cauzione a titolo di multa; pagamento della differenza fra il prezzo ricavato dalla nuova vendita ed il prezzo ricavato dalla vendita precedente non adempiuta).

Le formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento, saranno effettuate a cura del Professionista Delegato ed a spese dell'aggiudicatario.

L'espletamento delle formalità di cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti, delle iscrizioni ipotecarie e di altre formalità cancellabili per legge, conseguenti al decreto di trasferimento pronunciato dal Giudice dell'Esecuzione, avverrà a cura del Professionista Delegato ed a spese della procedura.

Come previsto dal Decreto del Ministero della Giustizia n.227 del 15/10/2015 (pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n.45 del 24/02/2016) e dall'ordinanza di vendita, è posta a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario la metà del compenso del professionista delegato relativo





alla fase di trasferimento della proprietà, nonché le relative spese generali (in misura pari al 10% dell'importo del compenso) e gli oneri accessori (I.V.A. e C.N.A. ove dovute per legge).

In ogni caso, laddove nel presente avviso di vendita risultassero delle mancanze o delle inesattezze nella descrizione delle modalità di presentazione delle offerte ovvero nelle modalità di partecipazione all'asta e/o alla gara, si rimanda esplicitamente a quanto stabilito nel codice di procedura civile agli artt.570 e segg. e nel D.M. 26/02/2015 n.32 e successive integrazioni e/o modifiche.

Si rende noto che:

1. La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, anche in relazione alle leggi e regolamenti urbanistici ed edilizi ed in particolare al D.P.R. n.380/2001 ed alla Legge n.47/1985 e successive modifiche ed integrazioni anche dovute a leggi regionali, disposizioni provinciali e comunali, con tutte le eventuali pertinenze, accessori, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, e con le quote condominiali dovute per legge, il tutto come meglio descritto nella relazione di stima dell'esperto in atti alla quale si rimanda e che costituisce parte integrante e sostanziale del presente avviso.
2. E' onere dell'offerente assicurarsi dello stato di fatto e di diritto dell'immobile, anche prendendo diretta visione dello stesso prima della presentazione dell'offerta.
3. La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennità e/o riduzione del prezzo.
4. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere risolta o revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere (ivi compresi, a solo titolo di esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore) per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti, inconoscibili o comunque non evidenziati in perizia, non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.
5. Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico/edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dettata dalla Legge 28/02/1985 n.47 così come





integrata e modificata dal D.P.R. 06/06/2001 n.380, salvo se più recenti normative statali e/o regionali.

6. Gli oneri fiscali derivanti dalla vendita (ad esempio, l'eventuale I.V.A. se dovuta sul prezzo di aggiudicazione) saranno a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario. Eventuali revisioni o accertamenti di diverse e/o maggiori imposte da parte degli uffici finanziari rimarranno comunque a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario. Ai fini dell'applicazione dell'I.V.A. sul prezzo di aggiudicazione o di assegnazione si rimanda a quanto previsto dal D.P.R. n.633/1972 e successive modifiche ed integrazioni.

7. La proprietà dei beni ed i conseguenti oneri saranno a favore ed a carico dell'aggiudicatario dalla data del decreto di trasferimento.

8. Nel caso di vendita di beni vincolati ex D. Lgs. n.42/2004 e successive modifiche ed integrazioni, il trasferimento è condizionato al mancato esercizio del diritto di prelazione da parte della Pubblica Amministrazione competente.

9. Il deposito della domanda di partecipazione all'asta implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nella relazione peritale e nei suoi eventuali allegati nonché del presente avviso e dell'ordinanza di vendita

10. 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 addotte come giusta causa per il mancato versamento del saldo prezzo e l'aggiudicatario sarà comunque tenuto al pagamento nel termine indicato nel presente avviso.

11. L'aggiudicatario, purché lo abbia indicato nell'offerta d'acquisto, ha altresì la facoltà di subentrare, ove presente in procedura, nel contratto di finanziamento/mutuo erogato dal creditore fondiario a favore del debitore esecutato, assumendosi gli obblighi relativi, purché, ai sensi dell'art.41 comma V del D. Lgs. n.385/1993, versi al predetto creditore nei medesimi termini indicati nel presente avviso, le rate scadute, gli accessori e le spese. Eventuali disguidi od omissioni nell'indicazione del calcolo da parte del creditore fondiario o contestazioni del medesimo da parte dell'aggiudicatario, non potranno essere addotte come giusta causa per il mancato versamento del prezzo e l'aggiudicatario sarà comunque tenuto al pagamento nel termine indicato nel presente





avviso. Ove l'aggiudicatario o l'assegnatario non intendano avvalersi della facoltà anzidetta ed il creditore fondiario ne abbia fatto esplicita richiesta, dovranno versare il saldo prezzo direttamente al creditore fondiario (ai sensi dell'art.41 comma IV del D. Lgs. n.385/1993) ed entro il termine indicato nel presente avviso. Nel caso in cui il saldo prezzo sia superiore al credito vantato dal creditore fondiario, la differenza dovrà essere versata, sempre nei termini indicati nel presente avviso, sul conto corrente intestato alla procedura.

12. L'aggiudicatario potrà avvalersi delle agevolazioni fiscali previste dalla legge (ad esempio le agevolazioni relative alla "prima casa" od al c.d. "prezzo-valore") ove ne faccia espressa richiesta mediante dichiarazione da effettuarsi presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari del Tribunale di Lucca.

13. Alla vendita forzata non si applicano le disposizioni previste dall'art.6 del D.Lgs. n.122/2005 in materia di attestazione di prestazione energetica per gli atti di trasferimento volontari; pertanto, eventuali indicazioni sul punto contenute nella relazione di stima dell'esperto hanno valore puramente indicativo.

14. Per tutto quanto non specificatamente previsto nel presente avviso, si rimanda alle norme di legge in materia.

E' possibile ottenere ulteriori informazioni e prendere visione della perizia tecnica e dell'ulteriore documentazione visitando il Portale delle Vendite Pubbliche al sito <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it/>, nonché i siti internet, nonché i siti internet www.astalegale.net, www.portaleaste.com, www.asteimmobili.it, Newspaper Aste versione digitale, www.ivglucca.com, www.astagiudiziaria.com, www.astegiudiziarie.it, www.immobiliare.it, www.idealista.it, www.casa.it, www.subito.it e www.bakeca.it oppure contattando il Custode nominato Istituto Vendite Giudiziarie di Lucca SO. FI. R. S.r.l. con sede in 55100 Lucca Viale S. Concordio n.996/b (telefono 0583 418555 – telefax 0583 418557 – indirizzo di posta elettronica: ivg-lucca@email.it) oppure rivolgendosi, nei quindici giorni precedenti la vendita, previo appuntamento telefonico (0583/492014), presso lo studio del Professionista Delegato Avv. Andrea Romagnoli in 55100 Lucca Via di Poggio n.34 piano primo.

Si fa presente che solamente il Custode nominato dal G.E., Istituto Vendite Giudiziarie di Lucca - SO. FI. R. S.r.l. (tel. 0583/418555), può far visitare l'immobile oggetto del presente processo esecutivo alle persone interessate a partecipare alle aste. I soggetti interessati potranno concordare





tempi e modi della visita con il Custode, inoltrando la richiesta attraverso il Portale delle Vendite Pubbliche.

Il deposito telematico del presente atto, ai sensi dell'art.492, 2 co. c.p.c., vale anche quale comunicazione/notificazione in cancelleria al debitore esecutato che non ha eletto domicilio.

Lucca, 31 luglio 2025

Il Professionista Delegato

Avv. Andrea ROMAGNOLI

