

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

*

L'Avv. PAOLO CATTANI, delegato ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. dal Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Antonia Libera Oliva con ordinanza del 26 settembre 2024 nella esecuzione immobiliare n. **25/2023**

A V V I S A

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

VENDITA SENZA INCANTO con gara sincrona mista per il giorno
4 settembre 2025 alle ore 10

Eventuali ulteriori informazioni si potranno ottenere consultando il **CUSTODE**:
ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE DI LUCCA - TEL. 0583 – 418555 –
e-mail: custodieivg@gmail.com. Da contattare per effettuare la visita dell'immobile pignorato: si precisa che la richiesta di visita dell'immobile deve essere inoltrata attraverso il portale delle vendite pubbliche (<https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>), a mezzo del quale è possibile contattare il custode giudiziario.

LOTTO UNICO

Descrizione del bene:

Diritti della piena proprietà dell'intero sopra:

A) Fabbricato per civile abitazione sito in Borgo a Mozzano, frazione Diecimo, Via della Stazione n.3 e 5. Trattasi di fabbricato con struttura portante realizzata in pietra con soprastante intonaco a civile ben mantenuto e tinteggiato solo per la facciata che si affaccia su Via della Stazione. I solai di interpiano sono in longherine e tabelloni intonacati, il solaio di copertura è con orditura primaria e secondaria in legno e mezzane con soprastante manto in cotto. Le murature interne portanti e le tramezzature sono intonacate e tinteggiate. Le gronde sono

in calcestruzzo, presenti canali di gronda e discendenti in rame. Gli infissi al piano seminterrato sono in legno, al piano terra ed al piano primo sono in legno con vetro singolo e sono dotati di persiane in legno ed al piano secondo sono in pvc con doppio vetro dotati di scuri interni.

E' corredato da forno esterno e da resede posta a nord, ad est e ad ovest del fabbricato alla quale si accede sia da Via della Stazione attraverso cancello pedonale sul mappale 155, foglio 27 sia ad ovest del mappale 750, foglio 27. La resede è delimitata in parte da muro in cemento intonacato. L'Esperto fa presente che da una sovrapposizione della mappa catastale con l'aereofotogrammetrico si denota che i mappali 155 e 750, foglio 27 non rappresentano l'intero giardino visibile sul luogo; a nord sembra ricadere su altre particelle.

Attualmente l'unità immobiliare è così suddivisa:

- Piano seminterrato:

--- ABITAZIONE n.1 composta da un locale adibito a camera ed un locale con cucina doccia e wc. Superficie netta vano ad uso di camera mq 38,00, altezza ml 3,20 Superficie netta vano servizi mq 13,70, altezza ml 2,15;

- Piano terra:

--- Ingresso e vano scala a comune fra i vari appartamenti ed

--- ABITAZIONE n.2 composta da ingresso/disimpegno, soggiorno, cucina con accesso sul terrazzo, bagno e camera; ha l'utilizzo di una piccola parte di resede a nord. Superficie netta vani abitati mq 67,30, altezza min.ml 3,32, max ml 3,44; terrazzo mq 8,65. Superficie netta ingresso mq 8,45, vano scala mq 8,30.

- Piano primo:

--- ABITAZIONE n.3 composta da ingresso/disimpegno, cucina/soggiorno, camera, locale bagno dal quale si accede a piccolo terrazzo esterno. Superficie netta vani abitati mq 52,65, altezza min. ml 3,35,max ml 3,40;

--- ABITAZIONE n.4 composta da cucina/soggiorno, disimpegno con doccia, camera con bagno. Superficie netta mq 50,40, altezza min ml 2,77, max ml 3,36.;

--- Disimpegno a comune fra le abitazioni.

- Piano secondo:

--- ABITAZIONE n.5 composta da ingresso/disimpegno, cucina/soggiorno, camera, locale bagno. Superficie netta vani abitati mq 53,60, altezza ml.2.76;

--- ABITAZIONE n.6 composta da cucina/soggiorno, disimpegno con lavabo e doccia, camera con bagno. Superficie netta mq 51,20, altezza min ml 2,75.

--- Disimpegno a comune fra le abitazioni.

Il vano scala ha scalini rivestiti in pietra e corrimano in ferro. I locali hanno la seguente pavimentazione: al piano seminterrato in gres porcellanato, al piano terra in graniglia e simil cotto, al piano primo e piano secondo in graniglia; nei bagni è stata utilizzata la ceramica così come nel rivestimento delle pareti degli stessi e sono provvisti di lavabo, wc, bidet e doccia. Le porte di ingresso ed interne sono in legno.

Discreto lo stato di manutenzione interno del bene. In alcuni locali vi è la presenza di muffa.

In merito agli impianti tecnologici tutte le abitazioni sono dotate di impianto elettrico da verificarne il rispetto delle normative in materia di impiantistica e di sicurezza. L'ABITAZIONE n.1 è sprovvista di impianto di riscaldamento; l'ABITAZIONE n.2 ha termosifoni alimentati a metano ed un camino a legna, da verificare il rispetto delle normative in materia di impiantistica e di sicurezza; l'ABITAZIONE n.3 ha termosifoni alimentati a metano, da verificarne il rispetto delle normative in materia di impiantistica e di sicurezza; l'ABITAZIONE n.4 è dotata di split a parete e di termoarredo nei locali bagni; da verificarne il rispetto delle normative in materia di impiantistica e di sicurezza; l'ABITAZIONE n.5 è dotata di split a parete e di termoarredo nei locali bagni; da verificarne il rispetto delle normative in materia di impiantistica e di sicurezza; l'ABITAZIONE n.6 è dotata di split a parete e di termoarredo nei locali bagni; da verificarne il rispetto delle normative in materia di impiantistica e di sicurezza.

Gli scarichi del fabbricato confluiscono in fognatura comunale ed è servito da acquedotto comunale.

B) Fabbricato ad uso ufficio/studio sito in Borgo a Mozzano, frazione Diecimo, Via Salvatore Quasimodo n.44. La proprietà è posta in aderenza ad altro immobile ed è dotata di resede esclusiva adibita in parte a parcheggio auto ed in parte a marciapiede e verde. La parte ad ovest dell'immobile viene percorsa anche da pedoni e mezzi per raggiungere i mappali confinanti lato nord.

La struttura portante delle pareti dello scantinato è in cemento armato. Sui lati nord, sud ed ovest è stato realizzato uno scannafosso avente struttura in c.a. I pilastri che dal piano terra vanno alle travi porta copertura sono realizzate con tubi in acciaio armati e gettati internamente e la tamponatura è in blocchi intonacati e tinteggiati. La copertura è piana non praticabile realizzata con coppelloni in c.a.p. gettati in opera, il tutto nascosto con una sottostante controsoffittatura. La gronda non è dotata né di canala né di discendenti esterni. Gli infissi esterni sono in alluminio con vetro singolo, alcuni dotati di inferriate. Il piano di campagna del lato ovest del fabbricato è posto ad una quota inferiore rispetto al lato sud e nord, questi ultimi raggiungibili attraverso scale esterne e terrazzi aventi pavimentazione in gres e parapetto in ferro.

Internamente il fabbricato è suddiviso in più unità immobiliari; si trovano al piano seminterrato ed in parte al piano terra locali adibiti a scuola di musica ed altri locali, sempre al piano terra, utilizzati come ufficio postale.

Le pareti interne dei locali utilizzati come "scuola di musica" sono in muratura isolate con apposito materiale con soprastante intonaco a civile e tinteggiatura. Anche le pareti perimetrali interne sono state isolate con apposito materiale, intonacate e tinteggiate. Le pareti interne dei locali utilizzati come ufficio postale sono in muratura intonacate e tinteggiate.

La pavimentazione dei locali è in parte in monocottura ed in parte in gres porcellanato mentre quella dei bagni ed il loro rivestimento è in ceramica. Le scale sono rivestite in pietra ed hanno ringhiera in ferro. Il bagno utilizzato dalla scuola di musica è dotato di lavabo e wc mentre quello a corredo dei locali usati come ufficio postale ha lavabo, wc e bidet.

In merito agli impianti tecnologici i piani sono dotati di impianto elettrico da verificarne il rispetto delle normative in materia di impiantistica e di sicurezza.

Il piano seminterrato è sprovvisto di impianto di riscaldamento; al piano terra sono presenti split a parete sia nei locali utilizzati dalla "scuola di musica" sia in quelli usati come ufficio postale.

Discreto, secondo l'esperto nominato dal Tribunale, lo stato di manutenzione del bene.

Gli scarichi del fabbricato, che è servito da acquedotto comunale, confluiscono in fognatura comunale.

La parte utilizzata da scuola di musica è composta da:

- piano seminterrato al quale si accede sia da scale interne, lato sud, che da scale esterne, lato nord, composto da disimpegno e da n.3 vani.
- piano terra al quale si accede dal lato nord composto da ingresso, bagno, ufficio ed altro locale.

Superficie netta PS1 mq 105,40, altezza ml 270 e ml 2,80 nel disimpegno.

Superficie netta PT mq 44,55, altezza ml 3,16 e ml 2,77 nel bagno.

La parte utilizzata come ufficio postale è composta da ingresso, stanza lavoro, antibagno e bagno.

Superficie netta mq 47,85, altezza ml 3,16 e ml 2,50 nell'antibagno e bagno.

Confini:

Il bene descritto sotto il cespite **A)** confina con mappale 156, mappale 158, mappale 848, mappale 1062, Via della Stazione salvo se altri.

Il bene descritto sotto il cespite **B)** confina nel complesso con mappale 154, mappale 869, mappale 873, Via della Stazione salvo se altri.

Referenze catastali:

a) Il bene descritto sotto il cespite **A)** è censito nel Catasto Fabbricati del **Comune di Borgo a Mozzano**, come segue:

- **foglio 27, particella 154 sub. 1, particella 154 sub.3, particella 155 e particella 750, graffate fra loro a formare un'unica unità immobiliare**, categoria A/2, classe 4, consistenza 16,5 vani, rendita € 886,24; indirizzo catastale: Via della Stazione - Chifenti n.5, piano: S1-T-1-2.

Ai fini storici si precisa che gli attuali identificativi catastali derivano dalla Variazione del 18/10/2013, Pratica n. LU0203616 in atti dal 18/10/2013 per Bonifica Identificativo Catastale (n.128128.1/2013). Il bene era in precedenza censito dalla particella 748, particella 155, particella 154 sub. 1 e particella 750, graffate fra loro a formare un'unica unità immobiliare.

b) il bene descritto sotto il cespite **B)** è censito nel Catasto Fabbricati del **Comune di Borgo a Mozzano**, come segue:

- **foglio 27 particella 874 non subalternata**, categoria A/10, classe 2, vani 8, sup. cat. 274 mq., rendita € 1.561,77, indirizzo catastale: Via Salvatore Quasimodo n.44, piano: S1-T.

Derivante da Variazione del 29/08/2014 Pratica n.LU0080781 in atti dal 29/08/2014 G.A.F. codifica piano incoerente (n.25029.1/2014); Costituzione del 17/07/1996 in atti dal 20/07/1996 (n.1324/1996).

Provenienza:

Quanto descritto al **cespite A)** è pervenuto per acquisto fattone con atto ai rogiti del Dott. Antonino Tumbiolo, Notaio in Lucca, in data 29 dicembre 1999 al n. 22158 di rep, trascritto a Lucca 19 gennaio 2000 al n. 582 di formalità.

Successivamente, con atto ai rogiti del Dott. Vincenzo De Luca in data 28 dicembre 2002 al n. 18.863 di rep., trascritto a Lucca il 27 gennaio 2003 al n. 1426 di formalità, la società acquirente si è trasformata assumendo l'attuale denominazione.

Quanto descritto al **cespite B)** è pervenuto per acquisto fattone con atto ai rogiti del Dott. Antonino Tumbiolo, notaio in Lucca, in data 26 novembre 2003, al n. 28.828 di rep. trascritto a Lucca il 1° dicembre 2003 al n. 14.211 di formalità.

Situazione urbanistica:

*** Sul bene descritto al **cespite A)** risultano i seguenti titoli:

- C.E.S. 58/1986 per "Lavori di realizzazione di manufatto per ricovero animali ed apertura finestra al vano antibagno" presentata il 27/03/1986 prot. n.3467. Il titolo è riferito a Catasto Fabbricati, Comune Borgo a Mozzano, foglio 27, mappale 154.
- Licenza Edilizia per "Denuncia Opere Edili" 186/1966, per lavori di "Modifiche da apportare ad un fabbricato di civile abitazione", presentata il 06/05/1966 prot. n. 3618. Il titolo è riferito solamente a Catasto Fabbricati, Comune Borgo a Mozzano, foglio 27, mappale 174;
- Concessione per l'esecuzione delle opere 108/93, per lavori di "Ristrutturazione per adeguamento igienico di fabbricato di abitazione sito in zona C1, presentata il 15/02/1993 prot. n. 1737, rilasciata il 11/05/1993 con il n. 108. Il titolo è riferito a Catasto Fabbricati, Comune Borgo a Mozzano, foglio 27, mappale 154;
- Autorizzazione Edilizia 156/93, per "Lavori di Straordinaria Manutenzione", presentata il 19/10/1993 con prot. 11305, rilasciata il 12/11/1993 n.156. Il titolo

è riferito solamente a Catasto Fabbricati, Comune Borgo a Mozzano, foglio 27, mappale 154;

- Concessione per l'esecuzione dei lavori 115/95, per "Lavori di Installazione di n.2 tende parasole e realizzazione lastricato a fabbricato", presentata il 17/02/1995, prot. n.2096, rilasciata il 14/07/1997 con il n. 115. Il titolo è riferito a Catasto Fabbricati, Comune Borgo a Mozzano, foglio 27, mappale 154;

- Concessione per l'esecuzione di opere 131/96, per "Lavori di Variante alla C.E. 115/95 del 14/07/1995 per realizzazione lastricato ed installazione tende parasole", presentata il 26/07/1996, prot. n. 327, rilasciata il 05/10/1996, n.131.

Il titolo è riferito solamente a Catasto Fabbricati, Comune Borgo a Mozzano, foglio 27, mappale 154;

- Concessione per l'esecuzione di opere n. 4/98, per lavori di "Ampliamento di fabbricato unifamiliare ad uso abitazione", presentata il 15/10/1997, prot. n. 13221, rilasciata il 02/02/1998 n. 4. Il titolo è riferito a Catasto Fabbricati, Comune Borgo a Mozzano, foglio 27, mappale 154;

- Variante art.15 Legge 47/85 n.571/98 per lavori di "Esecuzione di straordinaria manutenzione in un fabbricato composto al suo interno da più unità immobiliari destinate a civile abitazione", presentata il 11/08/2014, prot. n. 26251;

- AGIBILITA' del 15/01/1999 protocollo n.752. Il titolo è riferito a Catasto Fabbricati, Comune Borgo a Mozzano, foglio 27, mappale 154.

*** Sul bene descritto al **cespite B)** risultano i seguenti titoli:

- Concessione per l'esecuzione dei lavori n.211/1994, per lavori di "Variante alla C.E. n.243/91 del 16/12/1991, relativo all'ampliamento uso uffici sito in zona C1", presentata il 30/05/1994, prot. n. 198, rilasciata il 10/09/1994 con il n.211. Il titolo è riferito a Catasto Fabbricati, Comune Borgo a Mozzano, foglio 27, mappali 212, 213, 162, 747, 746;

- Concessione per la esecuzione di opere 116/1995, per lavori di "Ampliamento di fabbricato ad uso uffici", variante alla C.E. n.211/94 del 10/09/1994, presentata il 03/03/1995 prot. n.2967 rilasciata il 17/07/1995, n. 116. Il titolo è riferito a Catasto Fabbricati, Comune Borgo a Mozzano, foglio 27, mappali 212, 213, 162, 747, 746;

- Concessione per l'esecuzione di opere n.88/96, per lavori di "Completamento lavori e realizzazione di locale ad uso ufficio rispetto alla C.E. 116/95 a fabbricato direzionale", presentata il 10/10/1995 prot. n.559, rilasciata il 29/06/1996, n.88. Il titolo è riferito a Catasto Fabbricati, Comune Borgo a Mozzano, foglio 27, mappali 213, 860, 861, 866, 869, 871, 874, 859, 867, 873;
- Concessione per l'esecuzione di opere n. 22/00, per lavori di "Riorganizzazione interna e modifiche estetiche di unità ad uso uffici già costruiti con C.E. 88/96", presentata il 05/11/1999 prot. n. 21017, rilasciata il 31/03/2000, n.22;
- ABITABILITA' del 30/09/1996, n. 38. Il titolo è riferito a Catasto Fabbricati, Comune Borgo a Mozzano, foglio 27, mappale 874;
- CILA, per "interventi di manutenzione straordinaria" presentata in data 29/05/2018, pratica edilizia 124. L'Esperto ha fatto presente che la pratica non verrà valutata ai fini della conformità urbanistica dell'immobile.

GIUDIZI DI CONFORMITA':

- **CONFORMITÀ EDILIZIA:**

L'Esperto, precisando che non è da escludere esistano altre difformità non elencate nel proseguo, le quali potranno comunque essere evidenziate in sede di rilievo metrico dettagliato dell'intero compendio, al fine di verificare la conformità edilizia dei beni, ha messo a confronto per il CORPO A lo stato dei luoghi con gli elaborati grafici depositati in data 16/12/1998, Pratica 571/1998 e per il CORPO B gli elaborati grafici allegati alla C.E. 22/00.

Sono state rilevate le seguenti difformità:

*** CORPO A

--- ESTERNO

Lo stato dei luoghi presenta lievi difformità rispetto a quanto indicato negli elaborati grafici depositati; è stata posata in opera una tettoia sopra la porta di ingresso.

--- INTERNO

Lo stato dei luoghi non rispetta quanto rappresentato nell'elaborato grafico progettuale depositato.

In luogo ad un'unica unità immobiliare sono state create più abitazioni lasciando ad uso comune l'ingresso, il vano scala ed i disimpegni dei vari piani.

Al piano seminterrato sono presenti locali non raffigurati nell'elaborato grafico, non esiste il collegamento interno con il piano terra il quale è stato eliminato per creare un'unità autonoma, l'ABITAZIONE n.1.

Al piano terra è stata realizzata una parete divisoria fra il vano scala che accedeva al piano seminterrato ed il disimpegno creando in luogo alla scala un ripostiglio. I locali sono stati resi indipendenti dal resto del fabbricato, ABITAZIONE n.2.

Al piano primo sono state realizzate due abitazioni, ABITAZIONE n.3 ed ABITAZIONE n.4; è stata posata in opera per separare il disimpegno una parete divisoria avente la funzione di accesso all'ABITAZIONE n.3 dove in luogo del soggiorno è stata realizzata una sala/cucina. Sono state tamponate le porte che dal disimpegno accedevano alle camere. E' stata aperta una porta su muro portante per rendere comunicanti i locali dell'ABITAZIONE n.4 dove in luogo alla camera è stato realizzato il soggiorno/cucina ed in luogo al wc un disimpegno.

Al piano primo sono state realizzate due abitazioni, ABITAZIONE n.5 ed ABITAZIONE n.6; è stata posata in opera per separare il disimpegno una parete divisoria avente la funzione di accesso all'ABITAZIONE n.5 dove in luogo al soggiorno è stata realizzata una sala/cucina. Sono state tamponate le porte che dal disimpegno accedevano alle camere. E' stata aperta una porta su muro portante per rendere comunicanti i locali dell'ABITAZIONE n.6 dove in luogo alla camera è stato realizzato il soggiorno/cucina ed in luogo al wc un disimpegno. L'altezza del locale sezionato nella sezione A-A dell'elaborati grafici è ml 2,75 diversamente da quanto indicato nello stesso elaborato.

*** CORPO B

--- INTERNO

Lo stato dei luoghi non rispetta quanto rappresentato nell'elaborato grafico progettuale depositato.

In luogo ad un'unica unità immobiliare sono stati creati più immobili, uno che comprende sia locali al piano seminterrato che al piano primo e l'altro che ha solo locali al piano terra.

Inoltre, oltre ad esserci una diversa distribuzione interna dei locali ci sono anche diverse altezze interne rispetto a quanto autorizzato.

A giudizio dell'esperto, fatta salva ogni altra interpretazione degli uffici competenti, che pertanto sarà da intendersi prevalente, le difformità rilevate potranno essere regolarizzate previa verifica della disciplina edilizia ed urbanistica vigente sia al momento della realizzazione delle opere sia al momento della presentazione della domanda così come stabilito dalla L.R.65/2014 s.m.i.

Per entrambi i CORPI dovrà essere verificato il rispetto del Decreto Ministeriale Sanità 5 luglio 1975, della normativa riguardante i requisiti acustici passivi degli edifici e della norma in materia di contenimento del consumo energetico degli edifici.

Per il CORPO A dovranno inoltre essere eseguite indagini strutturali sul fabbricato e prove sismiche per vedere che le opere realizzate con incidenza sismica rispettino o meno la normativa sismica sia al momento della realizzazione dell'opera sia al momento della presentazione della domanda. Qualora durante la verifica venisse riscontrata la non conformità delle opere dal punto di vista sismico dovrà essere eseguito o un progetto di adeguamento strutturale al fine di rendere l'opera idonea dal punto di vista sismico a seguito degli interventi proposti oppure dovrà essere ripristinato lo stato autorizzato del bene.

Qualora si verificasse il non rispetto del DM 05/07/1975, dei requisiti acustici passivi degli edifici, della rispondenza alle prescrizioni in materia di contenimento del consumo energetico, sia sul CORPO A che sul CORPO B, dovrà essere eseguito o un progetto di adeguamento per rendere l'immobile idoneo ai requisiti richiesti oppure dovrà essere ripristinato lo stato autorizzato dei beni.

Dal punto di vista amministrativo, l'esperto ha precisato che dovrà essere ottenuta una sanatoria edilizia e dovrà essere presentato:

- per il CORPO A, un apposito Procedimento di Sanatoria Edilizia ai sensi della L.R. 65/2014 da depositare presso l'Amministrazione Comunale di Borgo a Mozzano completo della tutta documentazione necessaria ed un Accertamento di Conformità in Sanatoria per le tutte le opere strutturali da presentare all'Ufficio del Genio Civile di Lucca ai sensi dell'art.182 della L.R. 65/2014 completo della documentazione richiesta;

- per il CORPO B, un apposito Procedimento di Sanatoria Edilizia ai sensi della L.R. 65/2014 da depositare presso l'Amministrazione Comunale di Borgo a Mozzano completo della tutta documentazione necessaria.

Costi di regolarizzazione urbanistica stimati dall'esperto:

I costi comprensivi di onorari tecnici per la richiesta di Procedimento in Sanatoria Edilizia, Accertamento di Conformità in Sanatoria, escluso verifiche strutturali, progetti di adeguamento, calcoli e collaudi acustici, spese di presentazione, sanzioni amministrative e/o penali, oneri di urbanizzazione e costo di costruzione, oneri di demolizione, Iva e cassa nazionale geometri, ammontano ad € 7.500,00. Ogni onere è posto a carico dell'aggiudicatario.

- CONFORMITÀ CATASTALE:

--- CORPO A

Da quanto rilevato dall'esperto la planimetria dell'immobile foglio 27, mappale 154 sub.1, 154 sub.3, 155, 750, Catasto Fabbricati, Comune Borgo a Mozzano (Coo144.1/1999 del 19/02/199) non rappresenta lo stato dei luoghi a causa della creazione di più unità immobiliari, per una diversa disposizione interna, per diverse altezze interne, per una non corretta rappresentazione grafica dettata dalle difformità rilevate nel piano interrato (la non rappresentazione dei locali ad uso servizi).

--- CORPO B

Da quanto è stato possibile rilevare è riscontrabile che la planimetria dell'immobile foglio 27, mappale 874, Catasto Fabbricati, Comune Borgo a Mozzano (1324 del 20/07/1996) non rappresenta lo stato dei luoghi per la creazione di più unità immobiliari, per una diversa disposizione interna, per diverse altezze interne.

Previo verifica della disciplina edilizia ed urbanistica ed ottenimento dell'Attestazione di Conformità in Sanatoria le difformità rilevate sul CORPO A e sul CORPO B sono regolarizzabili, secondo l'Esperto, mediante la presentazione di Denuncia di Variazione di Fabbricato Urbano per la corretta rappresentazione dei luoghi.

Per l'Esperto l'immobile risulta non conforme ma regolarizzabile, previa verifica della disciplina edilizia ed urbanistica vigente.

Costi di regolarizzazione catastale:

I costi sono stati stimati dall'esperto in € 2.500,00. Ogni onere è posto a carico dell'aggiudicatario.

- **CONFORMITÀ URBANISTICA:** NESSUNA DIFFORMITÀ

-**CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:** NESSUNA DIFFORMITÀ.

Per il resto si rinvia alla lettura della CTU.

Altre informazioni per l'acquirente:

Servitù attive e passive:

Per il CORPO A non risultano servitù attive o passive "apparenti" o costituite con atti pubblici o resi pubblici e trascritte nei pubblici registri immobiliari. Fanno eccezione quelle costituite per destinazione del padre di famiglia derivanti dalla costruzione del fabbricato per passaggio tubazioni, utenze, luci e vedute reciproche fra le unità immobiliari.

Per il CORPO B, con atto trascritto Reg.Gen.10127 e reg.part.7387 del 01/08/1995 viene indicato che porzione della resede del mappale 874, foglio 27 è gravata da servitù di passo e di passaggio di tubazioni per acqua, gas, fognatura ed interrimento di serbatoi e fosse biologiche.

Situazione di possesso:

I beni risultano occupati in forza di contratti di locazione dichiarati inopponibili alla procedura da parte del Giudice dell'Esecuzione e per i quali è stata ordinata la liberazione.

Certificazione Energetica:

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

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

Il bene sarà posto in vendita al prezzo base di Euro 354.174. In caso di gara tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c. le offerte in aumento non potranno essere inferiori a **Euro 5.000** sull'offerta più alta.

Offerta minima ammissibile: Euro 265.630,50.

*

La vendita è eseguita a corpo e non a misura e pertanto eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo di aggiudicazione.

La vendita forzata, i cui effetti sono regolati dagli artt. 2919 c.c. e seguenti del codice civile:

--- non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere oggetto di impugnativa per tali motivi; conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, compresi quelli occulti, la mancanza di qualità o le difformità del bene venduto, i pesi e gli oneri di qualsiasi tipo e genere (ivi compresi, a titolo esemplificativo ma non esaustivo, quelli relativi all'accesso, all'esistenza di eventuali servitù passive, alla situazione urbanistica, alla situazione degli impianti e alla loro conseguente eventuale necessità di adeguamento, alle spese condominiali gravanti sull'immobile e non adempiute dal debitore) non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;

--- non è soggetta alle disposizioni in materia di conformità catastale e di attestazione di prestazione energetica prevista per gli atti di trasferimento volontari, pertanto, eventuali indicazioni sul punto contenute nella relazione di stima dell'esperto hanno valore puramente indicativo.

Si precisa che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico - edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985, n.47 come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali.

Maggiori informazioni, anche relative alle generalità del soggetto passivo della procedura esecutiva, potranno essere fornite dal custode a chiunque vi abbia interesse.

*

Per effetto della delega ai sensi di legge si precisa che tutte le attività di cui agli artt. 571 e segg. c.p.c. relative a quanto posto in vendita saranno effettuate dal professionista delegato il quale all'uopo:

FISSA

la **VENDITA SENZA INCANTO con gara sincrona mista** per il **giorno 4 settembre 2025 alle ore 10** presso la sede dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Lucca (IVG), in Lucca, Viale San Concordio n. 996/B.

MODALITÀ DI VENDITA

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

Le offerte di acquisto dovranno pervenire entro le ore 12 del giorno 3 settembre 2025.

Ognuno, tranne il debitore, è ammesso a fare offerte per l'acquisto del bene pignorato, personalmente o a mezzo di avvocato, ai sensi dell'art. 579 c.p.c. (non sono ammesse offerte presentate da procuratori speciali che non siano avvocati), la procura deve essere notarile, di data antecedente la vendita, ed esibita al delegato in originale o in copia autentica, in formato cartaceo; in caso di aggiudicazione per persona da nominare l'avvocato dovrà dichiarare, entro e non oltre tre giorni dalla vendita, le generalità del soggetto a cui l'immobile dovrà essere definitivamente intestato, ai sensi dell'art. 583 c.p.c.

Modalità di presentazione delle offerte:

A) Le offerte di acquisto cartacee, sulle quali dovrà essere applicata marca da bollo da € 16,00, dovranno essere presentate, in busta chiusa, presso lo studio del delegato in Lucca, Viale Carducci n. 385, nel termine suindicato.

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

- l'indicazione del prezzo, che a pena di inefficacia non potrà essere inferiore al prezzo base indicato nel presente avviso, ridotto in misura non superiore ad 1/4 (un quarto);
- l'indicazione del tempo e modo di pagamento ed ogni elemento utile alla valutazione dell'offerta;
- le generalità complete dell'offerente: cognome, nome, luogo e data di nascita, domicilio, codice fiscale/partita IVA, recapito telefonico, (N.B.: non sarà

possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta), copia di valido documento d'identità, dichiarazione di stato civile e, in caso di comunione legale dei beni, anche le generalità del coniuge o dell'unito civile;

- qualora l'offerente sia:

i) persona fisica non avente capacità o piena capacità di agire (es.: minore, interdetto, inabilitato, persona sottoposta ad amministrazione di sostegno, etc.)

l'offerta dovrà essere sottoscritta da chi ne esercita la rappresentanza legale (es.: genitori, tutore, amministratore di sostegno, etc.), e dovrà essere allegata una copia autentica cartacea del provvedimento giudiziale di autorizzazione all'acquisto;

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

- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;

- il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari che non potrà essere superiore al termine massimo di giorni 120 giorni dalla data di aggiudicazione;

- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima e del presente avviso di vendita, documenti visionabili anche sui siti internet: www.astalegale.net, www.portaleaste.com, www.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 S.p.A., 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

Le offerte non saranno efficaci se:

- pervenute oltre il termine stabilito;
- se inferiori di oltre un quarto al prezzo stabilito dall'avviso di vendita;
- se l'offerente non presti cauzione con le modalità stabilite nell'ordinanza di vendita, in misura non inferiore al decimo del prezzo da lui proposto.

B) Le offerte di acquisto mediante modalità telematica dovranno essere

presentate nel termine suindicato, previa compilazione del modulo web “Offerta Telematica” fornito dal Ministero della Giustizia, accessibile dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del gestore della vendita telematica www.spazioaste.it di titolarità di Astalegale.net S.p.A., secondo le indicazioni riportate nel “Manuale Utente” pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia. L'offerta per la vendita telematica deve contenere:

- dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;
- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- la descrizione del bene;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto, che a pena di inefficacia non potrà essere inferiore al prezzo base indicato nel presente avviso, ridotto in misura non superiore ad 1/4 (un quarto);
- il termine per il relativo pagamento;
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui al punto precedente;

- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni;

- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni.

Il file criptato in formato zip.p7m, contenente l'offerta integrale e gli allegati all'offerta, ricevuto al termine del processo di compilazione dell'offerta, dovrà essere inviato all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it utilizzando la "*casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica*" appositamente rilasciata da un gestore PEC o, in alternativa, mediante casella di posta certificata priva dei predetti requisiti ove l'offerta sia firmata digitalmente utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati prima di essere criptata.

L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia. Nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. n. 32 del 2015, l'offerta sia formulata mediante invio a casella di posta elettronica certificata all'indirizzo di posta elettronica certificata del delegato alla vendita; nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. n. 32 del 2015, l'offerta si intende depositata nel momento in cui venga generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e, in tale eventualità, previa documentazione a cura dell'offerente della tempestiva presentazione dell'offerta, il gestore della vendita è tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita;

All'offerta dovranno essere allegati:

a) copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;

b) nel caso di soggetto straniero, non comunitario, oltre ai documenti suddetti, copia del permesso di soggiorno ovvero indicazione del Trattato internazionale

tra lo Stato italiano e quello di appartenenza che legittimi l'acquisto di beni nel territorio Italiano, ovvero se sussista la cd. "*condizione di reciprocità*" tra lo Stato di appartenenza e lo Stato italiano;

c) se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);

d) se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;

e) nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale, cioè di avvocato, occorre allegare copia anche per immagine della procura speciale o della procura generale rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata;

f) se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia della visura camerale della società attestante i poteri del legale rappresentante della persona giuridica offerente, risalente a non più di tre mesi, ovvero copia della delibera assembleare che autorizzi un soggetto interno alla società alla partecipazione alla vendita in luogo del legale rappresentante e originale della procura speciale o copia autentica della procura generale rilasciate da questi attestanti i poteri del soggetto interno delegato;

g) se il soggetto offerente è minorenne, occorre allegare copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del giudice tutelare;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Il **"presentatore dell'offerta"** è il titolare della casella di posta elettronica certificata attraverso la quale l'offerta viene materialmente inviata all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia. La figura dell'offerente e quella del presentatore dell'offerta possono venire a coincidere tra di loro, ma possono anche rimanere distinte.

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

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

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

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

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

in tal caso, per la presentazione dell'offerta con modalità telematiche, **l'offerente, firmata l'offerta con la propria firma digitale, potrà utilizzare la PEC di qualunque altro soggetto** – detto presentatore – **per inviare l'offerta;** gli effetti di una eventuale aggiudicazione si produrranno direttamente in favore dell'offerente firmatario dell'offerta, costituendo la PEC del presentatore soltanto il mezzo di invio dell'offerta; non occorre pertanto che l'offerente conferisca alcuna procura al presentatore dell'offerta (N.B. Al fine di consentire la partecipazione alle operazioni di vendita, le credenziali personali per l'accesso al portale del gestore della vendita telematica vengono trasmesse da quest'ultimo almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita esclusivamente alla casella di posta elettronica certificata, ovvero alla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica, utilizzata per trasmettere l'offerta);

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

in tal caso, chi intenda formulare un'offerta con modalità telematiche dovrà avvalersi di un avvocato, munito di procura redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata (la procura non potrà essere

autenticata dallo stesso avvocato mandatario). **Sarà necessario avvalersi di un avvocato (munito di procura rilasciata nelle suddette forme) anche nel caso in cui l'offerta di acquisto sia formulata da più persone ai sensi del combinato disposto dell'art. 12, commi 4 (terzo periodo) e 5, del D.M. n. 32/2015.**

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

Il versamento della cauzione pari almeno al 10% del prezzo offerto, deve essere eseguito con bonifico bancario con accredito sul conto della procedura esecutiva intestato a E/I 25/23 TRIB LU, IBAN: IT86G0538713702000004283000 con causale **“cauzione per offerta di acquisto” e con l'indicazione del numero del lotto cui si riferisce l'offerta.** Il bonifico bancario dovrà avere una data di valuta non successiva al giorno ultimo utile per la presentazione delle offerte.

La ricevuta di avvenuta disposizione del bonifico, completa del numero di identificazione del versamento stesso, deve essere allegata all'offerta.

Si precisa:

- che il bonifico dovrà essere effettuato in tempo utile, tenendo conto dei tempi tecnici bancari e che il mancato accredito del bonifico entro il termine sopra indicato, determina l'invalidità dell'offerta. Nessuna responsabilità potrà essere addebitata agli organi della procedura per la mancata visibilità dei bonifici istantanei effettuati oltre l'orario utile per la loro lavorazione da parte della Banca ricevente e per la conseguente dichiarazione di inammissibilità dell'offerta. Nel caso di bonifico estero in modalità “OUR”, lo stesso andrà inoltrato all'istituto con la clausola “senza spese per il beneficiario”; in difetto le commissioni saranno automaticamente decurtate dall'importo versato da parte della banca ricevente; se la cauzione così decurtata non dovesse essere congrua rispetto a quanto previsto nell'avviso, sarà motivo di esclusione dell'offerta;

- che unitamente alla cauzione deve essere versato l'importo di € 16,00 per la marca da bollo virtuale, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo virtuale dovrà essere versato sul Portale dei Servizi Telematici (all'indirizzo web <http://pst.giustizia.it>, sezione Servizi, Pagamenti online

tramite pagoPA - utenti non registrati, Bollo su documento, tramite la funzione Nuova richiesta di pagamento), fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo). La ricevuta di avvenuto pagamento del bollo in formato xml scaricata dal Portale dei Servizi Telematici andrà allegata alla PEC con cui viene inviato il pacchetto dell'offerta generato tramite il modulo web ministeriale;

- che, all'esito della gara, i bonifici saranno restituiti al netto degli oneri bancari a coloro che non risulteranno aggiudicatari.

Modalità di svolgimento della gara:

Il Professionista delegato effettuerà, ai sensi degli artt. 572 e 573 c.p.c., l'esame delle offerte e l'eventuale gara tra gli offerenti **4 settembre 2025 alle ore 10** presso la sede dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Lucca (IVG), in Lucca, Viale San Concordio n. 996/B.

Coloro che hanno formulato l'offerta cartacea parteciperanno comparendo innanzi al Professionista delegato. L'offerente è tenuto a presentarsi personalmente alla vendita, altrimenti, ricorrendone i presupposti, il bene gli sarà comunque aggiudicato. Le buste saranno aperte dal Professionista delegato ed inserite nel portale, così rendendole visibili a coloro che partecipano alla vendita con modalità telematiche.

Coloro che hanno formulato l'offerta con modalità telematiche partecipano alle operazioni di vendita con modalità telematiche, collegandosi al portale del gestore della vendita telematica infra indicato. Almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita il gestore della vendita telematica invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta un invito a connettersi al proprio portale con l'indicazione delle credenziali per accesso. L'offerente è tenuto a connettersi alla vendita, altrimenti, ricorrendone i presupposti, il bene gli sarà comunque aggiudicato. Le buste presentate con modalità telematica saranno aperte attraverso il portale e rese note agli offerenti presenti dinnanzi al delegato.

In caso di offerta unica.

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

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

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

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

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

In caso di pluralità di offerte.

Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara con partecipazione degli offerenti telematici che vi prenderanno parte in via telematica e degli offerenti analogici che vi prenderanno parte comparando personalmente, sulla base della offerta più alta; nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di **un minuto** dall'offerta precedente.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ADEMPIMENTI

Il termine per il pagamento del prezzo e degli oneri tributari connessi e conseguenti al trasferimento deve essere effettuato **in 120 (centoventi)**

giorni dall'aggiudicazione (o nel minor termine, indicato dall'aggiudicatario, nell'offerta di acquisto).

Il detto termine non è soggetto alla sospensione feriale.

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

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

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

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

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

INFORMAZIONI ULTERIORI

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

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

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

Lucca, addì 30 giugno 2025.

l'Avvocato Delegato

Avv. Paolo CATTANI