

TRIBUNALE DI LUCCA  
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

## AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE DELEGATA A PROFESSIONISTA

Nella PROCEDURA N. 287/2019 R.G.E.

L'Avv. Marcantonio Gambardella, delegato ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del tribunale di Lucca Dott.ssa Antonia Libera Oliva con ordinanza del 24 marzo 2023,

## AVVISA

che il giorno 25 LUGLIO 2025 **alle ore 12** presso gli uffici dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Lucca (I.V.G.)

sito in Lucca, Viale San Concordio n. 996/B, si procederà alla

## VENDITA SENZA INCANTO CON GARA SINCRONA MISTA

dei beni immobili in appresso descritti, nelle condizioni di fatto e di diritto in cui gli stessi si trovano, anche in relazione alle leggi urbanistiche ed edilizie, in particolare alla Legge n. 47/1985, al D.M. n. 37/08 e loro successive modificazioni e integrazioni oltre a quanto disposto dall'art. 2922 c.c..

**LOTTO UNO: GIA' VENDUTO****LOTTO DUE: GIA' VENDUTO****LOTTO 3**

## 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A terreno per edilizia scolastica a BARGA via Enrico Medi snc, frazione Fornaci di Barga, della superficie commerciale di 1.073,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Si tratta di un terreno con destinazione urbanistica Fi - Aree destinate all'istruzione, attualmente in stato di abbandono. Al momento dei sopralluoghi eseguiti nell'anno 2022 la zona appariva utilizzata per il transito occasionale di mezzi meccanici verso il retrostante cantiere di completamento degli interventi di edilizia scolastica.

Identificazione catastale:

I foglio 48 particella 1253 (catasto terreni), qualita/classe seminativo arborato - classe 2, superficie 1073, reddito agrario 2,77 €, reddito dominicale 3,60 €, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da mappale 61, frazionamento del 27.04.1999 n.

1333.2/1999 e via Enrico Medi

Coerenze: beni del comune di Barga, beni e via Enrico Medi  
Presenta una forma rettangolare, un'orografia pianeggiante, una tessitura prevalente medio impasto, i

seguenti sistemi irrigui: assenti, le seguenti sistemazioni agrarie: assenti, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: vegetazione spontanea erbacea e arbustiva, arboree: qualche pioppo nato

spontaneamente lungo il confine del lotto.

ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto notarile pubblico - prestazione con trasferimento di diritti (dal 06/12/2014), con atto stipulato il 06/12/2014 a firma di Notaio Giampiero

Petteruti ai nn. 107160 / 25030 di repertorio, trascritto il 09/12/2014 a Pisa ai nn. 13052 part. -

17933

gen..

Il titolo è riferito solamente a terreno mappale 1253, foglio 48.

L'atto riguarda anche altri beni oggetto del presente procedimento. L'attuale particella 1253 deriva dal frazionamento della particella 61

**STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:**

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Al momento dei sopralluoghi, il terreno appariva libero e in stato di abbandono, con vegetazione erbacea e arbustiva sviluppatasi spontaneamente

CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ

CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

**PREZZO BASE** € 3.797,00 Offerta minima ex art. 571 cpc euro 2.850,00. In caso di gara tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c. le offerte in aumento non potranno essere inferiori ad € 500,00 (cinquecento/00) sull'offerta più alta.

**LOTTO 4**

**IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A terreno in parte commerciale e in parte parcheggio a BARGA via Enrico Medi snc, frazione Fornaci di Barga, della superficie commerciale di 4.684,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Si tratta di un'area con caratteristiche di area agricola e con destinazione urbanistica in parte "parcheggio" e in parte "D3 - aree produttive".

Identificazione catastale:

I foglio 48 particella 66 (catasto terreni), qualita/classe seminativo - classe 1, superficie 1680, reddito agrario 5,64 €, reddito dominicale 8,68 €, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO

Coerenze: pubblica via, beni

Destinazione urbanistica "Area produttiva D3" (edificabile)

I foglio 48 particella 422 (catasto terreni), qualita/classe seminativo - classe 1, superficie 870, reddito agrario 2,92 €, reddito dominicale 2,92 €, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO

Coerenze: beni del comune di Barga, beni , pubblica via e beni

Destinazione urbanistica "Parcheggio pubblico di nuova previsione" (inedificabile) per circa 284 metri quadrati e "Area produttiva D3" (edificabile) per circa 586 metri quadrati.

I foglio 48 particella 1255 (catasto terreni), qualita/classe seminativo arborato - classe 2, superficie 297, deduzione 1,00, reddito dominicale 0,77 €, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da mappale 61 per frazionamento del 27.04.1999 n. 1333.2/1999

Coerenze: via Enrico Medi, beni beni del comune di Barga.

Destinazione urbanistica "Parcheggio pubblico di nuova previsione" (inedificabile) per circa 291 metri quadrati e "Area produttiva D3" (edificabile) per circa 6 metri quadrati.

I foglio 48 particella 1274 (catasto terreni), qualita/classe prato - classe 1, superficie 1837, reddito agrario 1,90 €, reddito dominicale 2,37 €, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da mappale 423 per frazionamento del 27.04.1999, n. 1333.11/1999

Coerenze: beni e pubblica via.

Destinazione urbanistica "Parccheggio pubblico di nuova previsione" (inedificabile) per circa 448 metri quadrati e "Area produttiva D3" (edificabile) per circa 1.389 metri quadrati.

Presenta una forma grossolanamente trapezoidale, un'orografia pressoché pianeggiante, una tessitura prevalente terreno alluvionale, i seguenti sistemi irrigui: assenti, le seguenti sistemazioni

agrarie: assenti, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: prato in abbandono e piccoli appezzamenti a orto ,arboree: piante sviluppatesi spontaneamente .

#### ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto notarile pubblico - prestazione con trasferimento di diritti (dal 06/12/2014), con atto stipulato il 06/12/2014 a firma di Notaio Giampiero

Petteruti ai nn. 107160 / 25030 di repertorio, trascritto il 09/12/2014 a Pisa ai nn. 13052 part. - 17933 gen..

Il titolo è riferito solamente a particelle 1255 (ex 61) e 1274 (ex 423), foglio 48.

#### STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Il bene oggetto di stima appare in parte in stato di abbandono, con presenza di vegetazione erbacea, arborea e arbustiva e con baracche e orti realizzati sul mappale 1274 da soggetti che non è stato possibile individuare, in assenza di titoli di possesso; la porzione ovest del mappale 66 appare utilizzata senza titolo dagli abitanti del vicino fabbricato mappale 1127

#### GIUDIZI DI CONFORMITA':

Sui beni oggetto di stima sono presenti appezzamenti coltivati a orto e baracche (anche in stato di abbandono) nel possesso di terze persone che non è stato possibile individuare, prive di titoli per l'utilizzo dei beni.

#### CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: sui beni oggetto di stima sono presenti baracche in legno e lamiera non regolari, nel possesso di terzi privi di titoli per l'utilizzo dei beni L'immobile risulta non conforme e non regolarizzabile.

Questa situazione è riferita solamente a baracche esistenti sui beni oggetto di stima.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

**PREZZO BASE** € 17.400,00 Offerta minima ex art. 571 cpc euro 13.050,00. In caso di gara tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c. le offerte in aumento non potranno essere inferiori ad € 1.000,00 (mille/00) sull'offerta più alta.

Informazioni comuni per i DUE lotti:

Si sottolinea che NON sono state effettuate le seguenti verifiche:- la misurazione dell'effettiva superficie dell'area e dell'intero lotto nonché la verifica dei confini e delle distanze dei fabbricati da questi e dagli edifici antistanti. A tal proposito si precisa che ogni eventuale azione di rettifica di confini che dovesse risultare necessaria è posta a carico dell'aggiudicatario; - le misurazioni dell'intero complesso immobiliare di cui fanno parte i beni oggetto di esecuzione immobiliare; - indagini geologiche e geotecniche; - indagini specifiche mirate a verificare la presenza di materiali contenenti amianto; indagini specifiche mirate ad individuare eventuali fenomeni di inquinamento, abbandono rifiuti, interrimento di sostanze tossiche e/o nocive o comunque ogni e qualsiasi condizione che determini contaminazione dei suoli, anche ai sensi e per gli effetti delle disposizioni relative ai terreni contenute nel D. Lgs. 3 aprile 2006 n. 152 e del D. Lgs. 16 gennaio 2008 n. 4 e successive modificazioni; - indagini mirate a verificare la presenza in genere e sotterranea in particolare, di residuati bellici; - non è stato verificato nè ispezionato l'impianto di smaltimento dei reflui; - verifiche relative al rispetto dell'impatto acustico dell'unità immobiliare, né verifiche specifiche circa il rispetto dei requisiti acustici passivi di cui al D.P.C.M. 5/12/1997 e s.m.i. e alle norme UNI emanate in materia; - verifiche sugli impianti tecnologici esistenti (con particolare riferimento a quelli richiamati all'articolo 1 del Decreto Ministeriale 22 gennaio 2008 n. 37) atte a determinare la loro conformità o meno alle normative vigenti in materia; - non è stato possibile nè provare nè verificare gli impianti, in quanto non risultano eseguiti gli allacci delle utenze; - verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami circa l'emissione di fumi in atmosfera;- verifiche specifiche circa il rispetto dei dettami di cui alla Legge 09/01/1989 n.13 e del Regolamento di attuazione dell'art.37, comma 2, lett.g) e comma 3 della L.R.T. n.1 del 03/01/2005, in materia di disposizioni per favorire l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati; - verifiche in ordine al contenimento energetico dei consumi (D.Lgs. 192/2005 D.Lgs.311/20016, L.R.T. n. 39/2005 e s.m.i.) dell'unità immobiliare; - verifiche specifiche in ordine alla legittimità dei titoli edilizi rilasciati o asseverati sugli immobili, risultando gli accertamenti eseguiti, esclusivamente mirati a determinare la conformità fra lo stato dei luoghi e quanto licenziato dagli enti preposti e/o asseverato dai professionisti tecnici. Sul punto è opportuno precisare che, in relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità eventualmente registrate, tenuto conto delle limitazioni d'indagine precedentemente esposte, nonché delle finalità dell'incarico conferito, lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo, per le implicazioni dovute anche alle interpretazioni da parte degli Uffici competenti delle innumerevoli normative vigenti. Determinare i costi necessari per l'eliminazione delle eventuali difformità comporta valutazioni di carattere discrezionale, di esclusiva competenza degli Uffici e degli Enti a ciò preposti, i quali sono deputati all'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti e per la determinazione dei quali essi stessi rimandano ogni parere e/o decisione all'esito di un'istruttoria conseguente alla presentazione di una pratica completa di tutta la documentazione necessaria. Alla luce di ciò quanto contenuto nell'elaborato peritale è da intendersi formulato in termini orientativi per tutto ciò che concerne procedure, importi economici, sanzioni e/o adempimenti eventualmente indicati per la regolarizzazione del bene, i quali, qualunque essi siano, sono comunque da intendersi posti a carico dell'aggiudicatario;- I non è stato effettuato l'accesso agli atti al Genio Civile.

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 25 luglio 2025 alle ore 12,00 presso i locali dell'IVG di Lucca, viale San Concordio n. 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 24 luglio 2025 presso lo studio del Delegato Avv. Marcantonio Gambardella in Lucca, via Borgo Giannotti 109.

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 Avv. Marcantonio Gambardella in Lucca, via Borgo Giannotti 109 entro e non oltre le ore 12.00 del 24 luglio 2025.

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](http://www.astalegale.net), [www.portaleaste.com](http://www.portaleaste.com),

[www.asteimmobili.it](http://www.asteimmobili.it), [www.astagiudiziaria.com](http://www.astagiudiziaria.com), [www.ivglucca.com](http://www.ivglucca.com), [www.astegiudiziarie.it](http://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, entro e non oltre le ore 12.00 del giorno 24 luglio 2025, 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](http://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](mailto: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 minorenni, occorre allegare copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del giudice tutelare;
- h) se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive

l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;

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

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

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

n) la dichiarazione di cui all'art. 585 ultimo comma c.p.c. (resa ai sensi dell'art. 22 d.lgs 231/2007).

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 CANCELLI TRIBUNALI 287/2019 C ARTECO avente il seguente numero IBAN: IT89C0538713702000048003662 con causale "Versamento cauzione per offerta di acquisto lotto n. ...."; presso Banca BPER con causale "cauzione per offerta di acquisto", con data di valuta non successiva al giorno ultimo utile per la presentazione delle offerte.

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

Si precisa:

- che il bonifico dovrà essere effettuato in tempo utile, tenendo conto dei tempi tecnici bancari e che il mancato accredito del bonifico entro il termine sopra indicato, determina l'invalidità dell'offerta. Nessuna responsabilità potrà essere addebitata agli organi della procedura per la mancata visibilità dei bonifici istantanei effettuati oltre l'orario utile per la loro lavorazione da parte della Banca ricevente e per la conseguente dichiarazione di inammissibilità dell'offerta. Nel caso di bonifico estero in modalità "OUR", lo stesso andrà inoltrato all'istituto con la clausola "senza spese per il beneficiario"; in difetto le commissioni saranno automaticamente decurtate

dall'importo versato da parte della banca ricevente; se la cauzione così decurtata non dovesse essere congrua rispetto a quanto previsto nell'avviso, sarà motivo di esclusione dell'offerta;

- che unitamente alla cauzione deve essere versato l'importo di € 16,00 per la marca da bollo virtuale, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo virtuale dovrà essere versato sul Portale dei Servizi Telematici (all'indirizzo web <http://pst.giustizia.it>, sezione Servizi, Pagamenti online tramite pagoPA - utenti non registrati, Bollo su documento, tramite la funzione Nuova richiesta di pagamento), fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo). La ricevuta di avvenuto pagamento del bollo in formato xml scaricata dal Portale dei Servizi Telematici andrà allegata alla PEC con cui viene inviato il pacchetto dell'offerta generato tramite il modulo web ministeriale;

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

Le offerte - cartacee e digitali - saranno considerate irricevibili laddove non siano corredate anche delle dichiarazioni antiriciclaggio ex art. 585 ultimo comma c.p.c.

A tale fine, l'offerente dovrà accludere già all'offerta il modulo - debitamente compilato - allegato al presente avviso e reperibile in formato word sul sito internet del Tribunale <https://tribunale-lucca.giustizia.it/> nella sezione dedicata alle esecuzioni immobiliari - al seguente percorso: "IL TRIBUNALE (nella home, in alto a sinistra) - UFFICI E CANCELLERIE - AREA CIVILE - CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI.....(scorrendo la pagina sino al termine).....DOWNLOAD MODULI E INFORMAZIONI (menù a tendina)...";

Entro il termine per il saldo prezzo l'aggiudicatario dovrà inviare al professionista delegato copia aggiornata della dichiarazione laddove mutassero le indicazioni rese per la cauzione. In caso di mancata trasmissione della integrazione l'offerente è reso edotto che - sotto la propria responsabilità - si riterranno confermate le precedenti dichiarazioni.

## MODALITÀ DI SVOLGIMENTO DELLA GARA

L'Avvocato delegato effettuerà l'esame delle offerte e la gara tra gli offerenti presso i locali di IVG di Lucca, viale San Concordio n. 996B il giorno successivo alla scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto, alle ore 12:00.

Coloro che hanno formulato l'offerta cartacea parteciperanno comparendo innanzi al notaio/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 notaio/avvocato/dottore delegato ed inserite nel portale, così rendendole visibili a coloro che partecipano alla vendita con modalità telematiche.

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

### In caso di offerta unica

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

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

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

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

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

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

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

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

**In caso di pluralità di offerte**

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

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

#### INFORMAZIONI ULTERIORI

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

Ulteriori informazioni potranno essere richieste presso il Delegato alle operazioni di vendita Avv. Marcantonio Gambardella, con Studio in Lucca, via Borgo Giannotti, 109, ove sarà possibile prendere visione della perizia, o dai siti internet [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), [www.portaleaste.com](http://www.portaleaste.com), [www.asteimmobili.it](http://www.asteimmobili.it), Newspaper Aste versione digitale, [www.astagiudiziaria.com](http://www.astagiudiziaria.com), [www.ivglucca.com](http://www.ivglucca.com), [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), siti internet Immobiliare.it, Idealista.it, Casa.it, Subito.it, Bakeca.it, e <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>,

Le informazioni potranno essere richieste anche via e-mail all'indirizzo [gambardella@gmlegal.it](mailto:gambardella@gmlegal.it) oppure nei trenta giorni che precedono la vendita presso lo Studio del professionista delegato, previa richiesta telefonica al n.0583 953990.

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, li 23 maggio 2025

Il delegato

Avv. Marcantonio Gambardella

