

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE DELEGATA
MEDIANTE PROCEDURA COMPETITIVA SINCRONA MISTA

NELLA PROCEDURA RGE N. 30/2022

SESTO ESPERIMENTO

Il Dottore Commercialista Luca Grotti in esecuzione di delega del Giudice delle Esecuzioni Dott.ssa Antonia Libera Oliva con ordinanza del 29/02/2024 per il **Lotto Unico**, nella **Esecuzione Immobiliare N. 30/2022**,

AVVISA

che il giorno **25 novembre 2025 alle ore 11:00** presso gli Uffici dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Lucca (I.V.G.) – So.Fi.R. S.r.l. in Lucca, Viale San Concordio, 996/B, si darà luogo **alla vendita senza incanto in modalità sincrona mista** della seguente consistenza immobiliare disposta dal Giudice dell'Esecuzione, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in relazione alla situazione edilizia ed urbanistica, meglio descritta nella consulenza estimativa in atti della procedura alla quale si rinvia per ogni ulteriore riferimento cognitivo. Eventuali ulteriori informazioni si potranno ottenere consultando il **CUSTODE: ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE DI LUCCA - TEL. 0583 – 418555 – mail: custodieivg@gmail.com**

Da contattare per effettuare la visita dell'immobile pignorato: si precisa che la richiesta di visita dell'immobile deve essere inoltrata attraverso il portale delle vendite pubbliche (<https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>), a mezzo del quale è possibile contattare il custode giudiziario.

LOTTO UNICO

DESCRIZIONE DEL LOTTO UNICO

Bar a Massarosa (LU) Via Canipaletti n. 10 angolo via Polla di Morto, frazione Massarosa, della superficie commerciale di **190,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà XXX. Fondo commerciale posto al piano terreno di un fabbricato di maggior mole, ricadente in parte su area demaniale. E' composto al piano terreno da locale bar con adiacente saletta da gioco, locale pizzeria, disimpegno, cucina, tre servizi igienici di cui due con antibagno e tre ripostigli. E' corredato da adiacenti locali di sgombero al piano terreno con accesso indipendente dall'esterno, da un servizio igienico e da un locale cantina al piano seminterrato cui si accede mediante scala interna, oltre a resede esclusiva su via Canipaletti. L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1960 ristrutturato nel 2001.

Identificazione catastale

- foglio 43 particella 1265 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 5, consistenza 6 mq, rendita 134,18 Euro, indirizzo catastale: Via Canipaletti, piano: T, intestato a XXX, derivante da Variazione per aggiornamento planimetrico del 03.10.2016 n. LU0115837 e precedente Costituzione del 15.12.1993 n. 2542/1993;
- foglio 43 particella 1265 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 3, consistenza 79 mq, rendita 1.416,85 Euro, indirizzo catastale: Via Canipaletti, piano: T, intestato a XXX, derivante da Variazione per frazionamento e fusione del 03.08.2000 n. 155979 (3656.1/2000);
- foglio 43 particella 396 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 2, consistenza 88 mq, rendita 1.245,28 Euro, indirizzo catastale: Via Canipaletti, piano: S1 - T, intestato a XXX, derivante da Variazione per frazionamento e fusione del 12.11.1993 n. 87900 (5467.1/1993);
- foglio 43 particella 396 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 7, consistenza 0,5 vani, rendita 43,90 Euro, indirizzo catastale: Via Canipaletti, piano: T, intestato a XXX, derivante da Variazione per frazionamento e fusione del 12.11.1993 n. 87900 (5467.1/1993).

PROVENIENZA VENTENNALE:

ATTUALE PROPRIETARIO: XXX per la quota di 1/1, in forza di Atto di conferimento (dal 26/06/2006), con atto stipulato il 26/06/2006, trascritto il 17/07/2006 a Lucca ai nn. 9191;

PRECEDENTI PROPRIETARI: XXX per la quota di 1/1, in forza di Atto di acquisto da XXX p.1/6, XXX p. 1/6, XXX p. 1/6, XXX p. 3/6. (dal 19/09/2002 fino al 26/06/2006), con atto stipulato il 19/09/2002 a firma di Notaio Marzio Villari in Seravezza ai nn. 36740 di repertorio, registrato il 01/10/2002 a Pietrasanta ai nn. 818 serie 1V, trascritto il 25/09/2002 a Lucca ai nn. 11159.

POSSESSO

Dall'ultima relazione del custode IVG Lucca datata 14/04/2025, risulta eseguito lo sfratto per morosità del conduttore ed il custode si è immesso possesso dell'immobile, provvedendo alla sostituzione delle serrature.

Dall'ultima ricognizione eseguita risulta che il bene si presenta in mediocri condizioni di manutenzione e all'interno vi sono beni mobili e rifiuti di vario genere.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

Iscrizioni: **ipoteca giudiziale**, iscritta il 09/08/2010 a Lucca ai nn. 2833, a favore di XXX, contro XXX.

Importo ipoteca: 220.000,00.

Importo capitale: 149.418,55

Pignoramenti e sentenze di fallimento: pignoramento, trascritta il 10/02/2022 a Lucca ai nn. 1459, a favore di XXX, contro XXX.

PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA

Si segnalano le parti evidenziate in merito all'area demaniale, su cui ricade parte dell'immobile oggetto della presente procedura esecutiva, come da disposizioni del G.E. del 12/03/2024.

Tribunale di Lucca

Avviso di vendita esecuzione RGE n. 30/2022

Sesto esperimento di vendita

Pagina n. 2

Con Licenza Edilizia n. 295 dell'anno 1959 risulta ampliato un esistente vecchio fabbricato, ampliamento che si è esteso **sull'area demaniale** prospiciente già porzione del Rio denominato "Polla di Morto". Il Genio Civile, allora competente per detto corso d'acqua, rilasciò concessione trentennale all'occupazione, concessione poi rinnovata nell'anno 1990 per ulteriori trenta anni. Successivamente per un ulteriore modesto ampliamento di un corpo di fabbrica sempre insistente sull'area demaniale, nell'anno 2009 il Dirigente della Provincia di Lucca, ente allora competente ai diritti sull'area demaniale, con propria **determinazione del 22 luglio 2009 n. 270, estese la durata della concessione all'occupazione demaniale per ulteriori 19 anni (decorrenza dall'01.08.2009 e scadenza 31 luglio 2028).**

E' necessario chiarire, come riportato in perizia, che l'allegato disciplinare "Concessione per occupazione di aree Demaniali" del 10 agosto 2009 repertorio n. 10914, rinnovava la precedente concessione rilasciata dal Genio Civile di Lucca (pratica 8580/B1 del 06.02.1990 – rinnovo concessione n. 2307) mantenendone la durata originaria con scadenza all'anno 2020.

Il CTU nell'elaborato peritale riferisce che risulta evidente, dalla tempistica indicata nella determinazione e nell'allegato disciplinare, l'anomalia nella durata/validità temporale della concessione il cui approfondimento e verifica competerà ai futuri acquirenti.

La Concessione Demaniale prevede il pagamento del **canone annuo di € 334,36** rivalutato annualmente secondo l'indice ISTAT.

Il perito, per una compiuta valutazione della materia che, per il tema trattato, non rientra fra le sue competenze specifiche, ha richiesto ad un tecnico esperto nel settore, comunque in senso generale, le condizioni di massima essenziali per ottenere una proroga alla concessione demaniale sopra citata. Detta richiesta andrà appositamente formulata alla "Direzione Difesa del Suolo e Protezione Civile" del "Settore Genio Civile Toscana Nord" della Regione Toscana.

La stessa ha come presupposto essenziale lo studio idrologico del bacino sotteso dall'opera per determinare la portata di piena con tempo di ritorno duecentennale e con un successivo studio idraulico dovrà essere dimostrata la compatibilità dell'opera che dovrà garantire un franco idraulico non inferiore a 2/3 della luce del passaggio.

Naturalmente è indicata la procedura in vigore alla data della perizia, condizione essenziale alla possibile legittimazione di quanto realizzato su area demaniale.

Per quanto attiene alla situazione edilizio/urbanistica si evidenzia che il fabbricato esistente è stato interessato da ampliamento con Licenza Edilizia n. 295 dell'anno 1959, da ampliamento e sopraelevazione con Licenza Edilizia n. 34 dell'anno 1961 e dichiarato abitabile in data 21 giugno 1961. Successivamente detto fabbricato è stato oggetto di ampliamento con Licenza edilizia n. 142 dell'anno 1965 e dichiarato abitabile in data 30 marzo 1966. Per le difformità a quanto autorizzato è stato oggetto di condono edilizio ai sensi della Legge

Tribunale di Lucca

Avviso di vendita esecuzione RGE n. 30/2022

Sesto esperimento di vendita

Pagina n. 3

28.2.1985 n. 47, domanda n. 15076 presentata al Comune di Massarosa in data 23 settembre 1986 n. int. 2168, alla quale, previo parere favorevole del Genio Civile, è conseguito il rilascio della Concessione edilizia in sanatoria n. 219 in data 31 maggio 1996.

In precedenza e con condono edilizio ancora da definire, le unità immobiliari al piano terreno del fabbricato, destinate a pizzeria e bar vennero fuse con comunicazione ai sensi dell'articolo 26 ex L.47/85 presentato al Comune di Massarosa in data 18 luglio 1991 al n. 10294 di protocollo generale, Con Autorizzazione Edilizia n. 63 del 12 aprile 2001 rilasciata dal Comune di Massarosa, furono realizzate modifiche per diversa distribuzione interna.

In esito ai sopralluoghi ed ai rilievi di massima effettuati, il CTU ha potuto verificare tutta una serie di difformità rispetto ai titoli sopra citati che di massima consistono in modifiche interne di distribuzione, di prospetto, la realizzazione di controsoffitti che hanno alterato le originarie altezze utili, la realizzazione di autonome unità immobiliari "frazionamento" oltre allo spostamento di alcune funzioni essenziali per l'attività svolta. Quanto descritto potrà, di massima, essere regolarizzato salvo una più approfondita verifica di dettaglio, previa sanatoria a mezzo di Attestazione di Conformità da richiedersi al Comune di competenza previa il preventivo ottenimento dei pareri dagli enti coinvolti e salvo il parere della USL competente.

Pratiche Edilizie

Licenza edilizia N. **295/1959**, intestata a XXX, per lavori di Costruzione di un fabbricato, rilasciata il 28/12/1959 con il n. 295 di protocollo, agibilità del 21/06/1961.

Licenza edilizia N. **34/1961**, intestata a XXX, per lavori di Ampliamento di fabbricato esistente, rilasciata il 08/02/1961 con il n. 34 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Licenza edilizia N. **142/1965**, intestata a XXX, per lavori di Sopraelevazione di fabbricato esistente, rilasciata il 05/05/1965 con il n. 142 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Concessione edilizia in sanatoria in dipendenza della domanda di condono edilizio, L.47/85 protocollo n. 15076 del 23.09.1986 - interno ufficio n. 2168 N. **219/1996**, intestata a XXX, per lavori di Cambio di destinazione d'uso di vani a piano terra in Bar, incremento di superficie per modifiche alla sagoma dell'edificio, presentata il 23/09/1986 con il n. 15076 protocollo generale di protocollo, rilasciata il 31/05/1996 con il n. 219 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Articolo 26 della legge 28.2.1985 n. 47 N. **317/1991**, intestata a XXX, per lavori di Opere edilizie interne ai locali uso bar - pizzeria - ristorante, presentata il 18/07/1991 con il n.10294 protocollo generale - interno ufficio n. 317 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Autorizzazione edilizia N. **63/2001**, intestata a XXX, per lavori di Modifiche interne e diversa distribuzione degli spazi a fabbricato destinato ad attività di ristorazione, presentata il 02/03/2001 con il n. 5641 protocollo generale di protocollo, rilasciata il 12/04/2001 con il n. 63 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Tribunale di Lucca

Avviso di vendita esecuzione RGE n. 30/2022

Sesto esperimento di vendita

Pagina n. 4

Dichiarazione di Inizio Attività (D.I.A.) N. 2950/2005, intestata a XXX, per lavori di Ordinaria manutenzione, presentata il 14/03/2005 con il n. 5396 protocollo generale – interno ufficio n. 2950 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata.**

Situazione urbanistica

Regolamento Urbanistico vigente, in forza di delibera n. 39 del 02.05.2017, l'immobile ricade in zona. Insediamenti recenti a significativa complessità e urbanisticamente compiuti - B1. Norme tecniche di attuazione ed indici: Articolo 43.

Per maggiori informazioni e dettagli, si rinvia alla perizia redatta in data 20/05/2023 dal CTU e alla relazione integrativa del 21/11/2023.

GIUDIZI DI CONFORMITA'

Si segnalano le parti evidenziate in merito all'area demaniale, su cui ricade parte dell'immobile oggetto della presente procedura esecutiva, come da disposizioni del G.E. del 12/03/2024.

Si evidenzia che stante il frazionamento e la diversa distribuzione interna del compendio immobiliare esaminato, dovranno essere corrisposti al Comune di Massarosa gli oneri di urbanizzazione calcolati sul volume complessivo "tabella oneri A/3" oltre alla corresponsione del 10% della somma derivante da apposito computo metrico estimativo attualizzato per tutte le categorie di lavori eseguite in difformità dal titolo edilizio. Precisioni sulla perizia: Il C.T.U. fa presente di non aver effettuato le seguenti verifiche: - indagini geologiche o geotecniche e sulla eventuale presenza nel terreno di sostanze tossiche o nocive; - indagini sulla presenza di materiali contenenti fibre di amianto (eternit); - verifiche specifiche in ordine al rispetto della normativa anti sismica, acustica, sul contenimento energetico e sugli scarichi in atmosfera; - verifiche specifiche in ordine alla conformità dell'impianto di smaltimento liquami; - misurazione del lotto edificato nonché la verifica dei confini e della distanza delle costruzioni da questi e dai fabbricati antistanti; - verifiche in ordine alla legittimità dei titoli edilizi rilasciati o presentati.

Conformità edilizia:

CRITICITÀ: ALTA Sono state rilevate le seguenti difformità: Modifiche interne di distribuzione, di prospetto, la realizzazione di controsoffitti che hanno alterato le originarie altezze utili, la realizzazione di autonome unità immobiliari "frazionamento" oltre allo spostamento di alcune funzioni essenziali per l'attività svolta. Quanto descritto potrà, di massima, essere regolarizzato salvo una più approfondita verifica di dettaglio, previa sanatoria a mezzo di Attestazione di Conformità da richiedersi al Comune di competenza e salvo l'ottenimento preventivo dei pareri degli enti coinvolti ed il parere della USL competente. (normativa di riferimento: Regolamento Urbanistico) L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile.**

Costi di regolarizzazione:

Tribunale di Lucca

Avviso di vendita esecuzione RGE n. 30/2022

Sesto esperimento di vendita

Pagina n. 5

- Attestazione di conformità in sanatoria: € 5.164,00

- Sanzione ambientale: € 600,00

- Onorari relativi alla relazione idrologica: € 2.000,00

- Onorari per Attestazione di Conformità in sanatoria, attestazione di conformità paesaggistica e pratica Genio Civile: € 7.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: Giorni 300.

Il giudizio di non conforme ma regolarizzabile è tuttavia condizionato alla verifica idraulica ed al parere positivo della "Direzione Difesa del Suolo e Protezione Civile" del "Settore Genio Civile Toscana Nord" della Regione Toscana e solo se saranno verificate le condizioni idrauliche con particolare riferimento a quanto previsto al punto 5.1.2.3 (compatibilità idraulica) dalle Norme Tecniche delle Costruzioni di cui al D.M. 17/01/2018.

In particolare dovrà essere eseguito uno studio idrologico del bacino sotteso dall'opera per determinare la portata di piena con tempo di ritorno duecentennale e con un successivo studio idraulico dovrà essere dimostrata la compatibilità dell'opera che dovrà garantire un franco idraulico non inferiore a 2/3 della luce del passaggio.

Si precisa inoltre che in relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sull'immobile, in ordine alle limitazioni di indagine esposte, tenuto conto anche delle finalità dell'incarico affidato al CTU, lo stesso ha constatato la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto.

Si tenga conto che per determinare i costi necessari per l'eliminazione delle eventuali difformità, comporta valutazioni di carattere discrezionale che sono di precipua competenza degli uffici delle amministrazioni e degli Enti preposti alla tutela dei vincoli territoriali involgenti il bene immobile.

Tali amministrazioni sono deputate all'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti e gli uffici preposti a tal uopo rimandano ogni parere e decisione all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di una pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio.

Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto dal CTU e delle limitazioni rappresentate quanto contenuto nell'elaborato peritale è da intendersi formulato **in termini orientativi**, per quanto attiene agli **importi economici, relativi a oneri e spese per l'eventuale regolarizzazione e/o rimessa in pristino, che restano a carico dell'aggiudicatario.**

Detti oneri non potendosi quantificare in modo dettagliato per i motivi sopra esposti, sono stati indicati in modo sommario e sono suscettibili di variazioni.

Conformità catastale:

CRITICITÀ: BASSA Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa distribuzione interna con frazionamento e fusione. L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Tribunale di Lucca

Avviso di vendita esecuzione RGE n. 30/2022

Sesto esperimento di vendita

Pagina n. 6

Costi di regolarizzazione:

- DOCFA e nuove planimetrie catastali: € 1.200,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: Giorni 30.

Conformità urbanistica: NESSUNA DIFFORMITÀ

Corrispondenza dati catastali/atto: NESSUNA DIFFORMITÀ

Per maggiori informazioni e dettagli, si rinvia alla perizia redatta in data 20/05/2023 dal CTU e alla relazione integrativa del 21/11/2023.

*** **

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

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

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

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

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

La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali. Maggiori informazioni, anche relative alle generalità del soggetto passivo della procedura esecutiva, potranno essere fornite dal custode a chiunque vi abbia interesse.

Il bene sarà posto in vendita al

PREZZO BASE DEL LOTTO UNICO

€ 47.461,50 (Quarantasettemilaquattrocentosessantuno/50).

In caso di gara tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c. le offerte in aumento non potranno essere inferiori a € 1.000,00 (mille/00) sull'offerta più alta.

Tribunale di Lucca

Avviso di vendita esecuzione RGE n. 30/2022

Sesto esperimento di vendita

Pagina n. 7

OFFERTA MINIMA AMMISSIBILE**€ 35.600,00****(Trentacinquemilaseicento/00)**

*** **

Per effetto della delega ai sensi di legge si precisa che tutte le attività di cui agli artt. 571 e segg. c.p.c. relative al **Lotti Unico** saranno effettuate dal professionista delegato il quale all'uopo:

FISSA

la vendita **il giorno 25 novembre 2025 alle ore 11:00** presso la sede dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Lucca (IVG) posta in Lucca Viale San Concordio n. 996/B con le modalità della vendita senza incanto con gara sincrona mista.

DETERMINA

le seguenti

MODALITA' di VENDITA del LOTTO UNICO

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 novembre 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.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE:

A) Le offerte di acquisto cartacee, sulle quali dovrà essere applicata marca da bollo da € 16,00, dovranno essere presentate, in busta chiusa, presso lo studio del professionista delegato sito in Pietrasanta (LU), via Aurelia Sud n. 14 int. 12, **entro e non oltre le ore 12.00 del 24 novembre 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);

Tribunale di Lucca**Avviso di vendita esecuzione RGE n. 30/2022****Sesto esperimento di vendita****Pagina n. 8**

- 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 SPA (filiale di Lucca), con l'avvertimento che detta cauzione sarà trattenuta e acquisita alla procedura in caso di mancato versamento del saldo prezzo nei termini e con le modalità previste.

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 novembre 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 di titolarità di Astalegale.net S.p.a., secondo le indicazioni riportate nel

Tribunale di Lucca

Avviso di vendita esecuzione RGE n. 30/2022

Sesto esperimento di vendita

Pagina n. 9

“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;

Tribunale di Lucca

Avviso di vendita esecuzione RGE n. 30/2022

Sesto esperimento di vendita

Pagina n. 10

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.

Tribunale di Lucca

Avviso di vendita esecuzione RGE n. 30/2022

Sesto esperimento di vendita

Pagina n. 11

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 30/22 TRIB LU" (IBAN: IT 27 L 05387 13702 000004094399) presso BPER BANCA** (Filiale di Lucca) 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.**

Tribunale di Lucca

Avviso di vendita esecuzione RGE n. 30/2022

Sesto esperimento di vendita

Pagina n. 13

Il dr. Luca Grotti delegato effettuerà l'esame delle offerte e la gara tra gli offerenti presso la sede IVG Lucca in Lucca, viale San Concordio n. 996/B, il giorno 25 novembre 2025 alle ore 11:00.

Coloro che hanno formulato l'offerta cartacea parteciperanno comparendo innanzi al delegato. L'offerente è tenuto a presentarsi personalmente alla vendita, altrimenti, ricorrendone i presupposti, il bene gli sarà comunque aggiudicato. Le buste saranno aperte dal 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 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 dinanzi al delegato.

In caso di offerta unica

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

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

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

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

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

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

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

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

In caso di pluralità di offerte

Tribunale di Lucca

Avviso di vendita esecuzione RGE n. 30/2022

Sesto esperimento di vendita

Pagina n. 14

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 1.000,00 (mille/00)**.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ADEMPIMENTI

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

Il detto termine non è soggetto alla sospensione feriale.

Tribunale di Lucca

Avviso di vendita esecuzione RGE n. 30/2022

Sesto esperimento di vendita

Pagina n. 15

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 reperite dai siti internet www.astalegale.net, www.portaleaste.com, www.asteimmobili.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>, o richieste via e-mail all'indirizzo lucagrotti80@gmail.com, oppure nei trenta giorni che precedono la vendita presso lo Studio del professionista delegato, previa richiesta telefonica al n. 0584 346233.

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.

Pietrasanta, 20/08/2025.

**Tribunale di Lucca
Avviso di vendita esecuzione RGE n. 30/2022
Sesto esperimento di vendita
Pagina n. 16**



Il Professionista delegato
Dott. Luca Grotti



Tribunale di Lucca
Avviso di vendita esecuzione RGE n. 30/2022
Sesto esperimento di vendita
Pagina n. 17

