

TRIBUNALE DI LUCCA
AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO
IN MODALITA' SINCRONA MISTA
- Ufficio Esecuzioni Immobiliari -

L'avv. **Francesco Lombardi**, delegato per le operazioni di vendita ai sensi dell'art.591 bis c.p.c. dal Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Giulia Simoni con ordinanza del 9.02.2026 nella procedura esecutiva immobiliare n°339/2021

AVVISA

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

Eventuali ulteriori informazioni si potranno ottenere consultando il **CUSTODE: ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE DI LUCCA - TEL. 0583 – 418555 – mail: custodieivg@gmail.com**

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 PRIMO

Descrizione: piena proprietà di villetta singola in Viareggio (Lucca), Via G.Zanardelli 32, frazione Torre Del Lago Puccini della superficie commerciale di 227,77 mq.

L'intero edificio di cui la villetta terra tetto fa parte si sviluppa in 3 piani, 2 piani fuori terra e 1 piano interrato. L'intero immobile costruito nel 2007 ristrutturato nel 2012 deriva da un fabbricato preesistente al 1967.

La villetta composta da: ingresso-soggiorno con vano scale conducente al piano sottotetto e seminterrato, cucina abitabile, due camere, armadi disimpegno e bagno oltre a porticato esterno in parte unito in aderenza con altra unità confinante e posti al piano terra; vano scale e ampio vano cantina rifinito come vani di abitazione con vani ripostiglio, sottoscale e vano comunicante, oltre disimpegno e w.c. al piano seminterrato; vano scale di accesso dipartente dal piano terra, locali di sgombero di media e bassa altezza rifiniti come abitazione e vani perimetrali di sgombero accessibili mediante porte di ridotte dimensioni al piano sottotetto.

Trattasi di edificio del tipo unifamiliare, unito ad altro unicamente tramite la copertura del porticato suddetto in aderenza di altra u.i.u. con intervento edilizio ricavato anche da precedente demolizione di vecchia unità immobiliare.

All'immobile si accede dalla strada pubblica attraverso una viabilità riservata alle unità ad essa prospicienti gravata da servitù di passo; la resede esclusiva, è in parte pavimentata sia ad uso parcheggio e manovra, che per zona ed in parte a prato con ornamenti e piantumazioni. Per la descrizione dettagliata dell'immobile oggetto di vendita si rimanda alla descrizione dell'Esperto.

Referenze catastali: la villetta è identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Viareggio, nel **foglio 47 particella 2243 sub. 3** categoria A/3, classe 5, consistenza 10,5 vani, rendita 1.358,41 Euro

Confini: La villetta confina a nord con beni rappresentati dal mappale 790 del foglio 47 di Viareggio, a est mappale 2243 sub.5 comune e per suo tramite ed in allineamento alla resede del sub.3 al mappale 37, a sud beni mappale 2243 sub.2, a ovest beni mapp.li 31 e 295, salvo se altri o meglio di fatto.

Stato di possesso: il Custode con relazione al G.E. del 30.01.2026 ha riferito di essere nel pieno e pacifico possesso della villa.

Situazione urbanistica: L'Esperto alla cui relazione si rimanda integralmente ha rilevato che il Regolamento Urbanistico vigente è aggiornato con Variante semplificata ai sensi dell'art. 32 della L.R. n.65 del 2014 approvata con Determina Dirigenziale n. 2921 del 16/12/2024, efficace dalla data di pubblicazione del relativo avviso sul BURT n. 52. L'immobile ricade in zona con Classificazione degli edifici 4 - Edifici di scarso valore storico-architettonico-Morfotipi dell'insediamento TR1 -Tessuti ad isolati chiusi o semichiusi-Perimetro del Territorio Urbanizzato Perimetro del Territorio Urbanizzato (art.224 L.R. 65/2014). Disciplina delle zone urbanistiche A - Zone di insediamento residenziale di impianto storico Limite U.T.O.E. e sistema territoriale di Torre del Lago Sistema Territoriale di Torre del Lago, fatte salve modifiche ed integrazioni in corso/successive.

Tribunale di Lucca
Avviso di vendita Esecuzione Immobiliare RGE 339/2021

La diversa distribuzione interna del piano sottotetto non coincide con quanto assentito come lo sviluppo della scala interna rappresentata nelle tavole grafiche; oltre all'esistenza di un forno in muratura e di un manufatto esterno in legno e/o materiali leggeri ed una diversa altezza di gronda esterna, presumibilmente riferibili ad un piano di campagna utilizzato come riferimento, il quale, a seguito di una sistemazione dello strato superficiale del giardino, è stato di fatto alterato.

Oltre alle lievi variazioni poi in seguito descritte, come visibili dall'esterno, le implicazioni che esse hanno rispetto alle distanze da confini a CC e da quanto risulterebbe all'attuale stato dei luoghi, dalle pareti finestrate ex DM 1444/68 stante l'origine di demolizione di precedente fabbricato e successiva edificazione della presente unità (n° C), sono in linea di massima indicate in atti dell'archivio di Viareggio.

1. diversa distribuzione interna piano sottotetto e agibilità eventualmente da integrare/da asseverare anche per le modifiche alla scala del PT, salva nota di precisazione e verifica in fase di istruttoria;
2. modifica assetto piani giardino e conseguente diversa altezza di gronda da verificare in fase di istruttoria riferibile ad una migliore rappresentazione grafica;
3. presenza di manufatti con funzioni accessorie poste nell'area di pertinenza, che in ragione dell'art. 29 del RE dovranno in parte essere rimessi in pristino, sia per i diversi dimensionamenti contemplati dalle norme, che per l'esistente canna fumaria del forno posta a Distanza < 10 ml da altre pareti finestrate di terzi, salvo verifica di mancanza di ancoraggi permanenti ed altri requisiti di cui all'art.137 della L.R. 65/14. Da verificare in fase di istruttoria;

4. distanza insufficiente da pareti finestrate dm 1444/68 presumibili e da verificare in sede di istruttoria mediante i necessari requisiti temporali, storia autorizzativa sui fabbricati antistanti, specifici rilievi topografici

Dalla relazione tecnica di ufficio risultano le seguenti pratiche edilizie:

- Licenza di Costruzione **n.534/1968** del 29/08/1968 per modifiche di fabbricato. A seguito di interventi eseguiti senza rilascio di provvedimento abilitativo, è stata presentata in data 30/04/1986 al Comune di Viareggio domanda di condono edilizio n. 6.975, in seguito alla quale è stata rilasciata C.E.S. n. 668 del 08/05/2000;
- **C.E. in sanatoria N. 668/2000**, per lavori di rilascio di sanatoria a seguito di Domanda di Condono Edilizio del 30/04/1986 n°6.975, presentata il 30/04/1986 con il n. 6975 di protocollo, rilasciata il 08/05/2000 con il n. 668 di protocollo, agibilità del 26/01/2025;
- **N.216/2006** e successiva DIA N.2301/2009, presentata il 17/03/2012 con il n. 18.581 di protocollo, rilasciata il 20/01/2025 con il n. 81 di protocollo.;
- Denuncia di Inizio Attività **N. 2301/2008**, per lavori di Variante al P.C.214/2006, presentata il 21/10/2006 con il n. 79.116 di protocollo;
- Accertamento di Conformità art. 140 L.R. 1/2005 **N. 81/2012**, per lavori di opere edilizie già eseguite riguardanti modifiche interne realizzate in difformità;

Conformità edilizia: nessuna difformità.

Conformità catastale: l'Esperto del Tribunale ha rilevato le seguenti difformità: - Lieve modifica alla rappresentazione catastale interna al piano sottotetto. L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile. Costi di regolarizzazione: Stimato importo di massima per redazione, presentazione e versamento diritti catastali per variazione catastale-diversa distribuzione interna: €1.450,00.

Conformità urbanistica: l'Esperto del Tribunale ha rilevato:

- Lievi modifiche distributive interne;

- migliore rappresentazione grafica per le medesime e per la migliore rappresentazione grafica se così configurabile in fase di istruttoria, anche per quanto riguarda l'altezza esterna per modifica dell'assetto dei piani della resede perimetrale. Oltre alla distanza dalle pareti finestrate non contemplata nel titolo edilizio e da verificare a cura dell'Aggiudicatario con l'Ufficio sulla base degli immobili circostanti, anche laddove modificati a seguito del rilascio del P.C. di quanto oggetto della presente.

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile. Costi di regolarizzazione: Stimato importo di massima per allestimento pratica di SCIA in sanatoria/altro titolo equipollente, costi professionali: €4.200,00.

Sono state inoltre rilevate le seguenti difformità:

- Presenza di accessori soggetti in prevalenza a titoli edilizio-autorizzativo da regolarizzarsi o rimuovere-costi di massima stimati ritenuti analoghi fra di essi e comunque da approfondire con l'esame della pratica e di rilevazioni topografiche e a seguito dell'istruttoria d'Ufficio- valutazione semplicemente orientativa e nel caso di non regolarizzabilità, per parere contrario, per distanze dai confini o altra motivazione, dovranno essere rimossi a cura e spese dell'aggiudicatario (normativa di riferimento: D.P.R. 3880/01, eventuale fiscalizzazione, L.R. 65/2014 e s.m.i. - D.Lgvo 42/2004 e D.P.R. 31/2008-valutazione su DM m° 1444/68) L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile. Costi di regolarizzazione: Stimato importo di massima per rimessa in

pristino/smaltimento o per regolarizzazione mediante titoli edilizi e pratica di compatibilità paesaggistica, senza sanzioni: € 7.500,00.

LOTTO SECONDO

Descrizione: Piena proprietà di villetta singola sita in Viareggio (Lucca), Via S.Luigi Gonzaga s.n.c., frazione Torre Del Lago Puccini, della superficie commerciale di 159,84 mq.

L'intero edificio di cui la villa terra tetto fa parte si sviluppa in 3 piani, 2 piani fuori terra e 1 piano interrato. L'intero immobile è stato costruito nel 2008.

Unità destinata a civile abitazione intonacata e coperta con solai e manto in cotto, ultimata solo esternamente senza pavimentazioni interne ed esterne, impianti, collegamenti utenze visibili, senza illuminazione od altre utilità e finiture. Composta da vani al grezzo nei quali come da progetto erano previsti ingresso-soggiorno, dis. bagno, cucina abitabile, con vano scale conducente al piano primo e seminterrato, con un vano tecnico esterno, attualmente comunicante con il soggiorno ma la cui comunicazione non era in origine prevista. Al piano primo, sempre al grezzo, erano previste due camere, un vano armadi, disimpegno e bagno, oltre sottotetto non accessibile. Al piano seminterrato sempre allo stato grezzo sono situati anziché un unico ambiente con bocche di lupo per il ricambio d'aria, due ambienti divisi da un vano porta, ed il vano scale collegato al vano destinato da P.C. a soggiorno. Gli spazi esterni, sono costituiti da porticato sull'ingresso e da secondo porticato in aderenza con altra unità immobiliare, un pergolato sul retro (attualmente coperto), il vano tecnico suddetto, una terrazza posta superiormente al porticato, un balcone sul versante di nord est. Trattasi di edificio del tipo unifamiliare, unito ad altro unicamente tramite la copertura del porticato suddetto, ricavato da precedente demolizione di vecchia unità immobiliare e per intervento edilizio diretto,

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-I-S-I, ha un'altezza interna allo stato grezzo variabile a seconda dei punti, da m.2.82 a m.2.83 (vani principali); sempre allo stato grezzo m. 3.14 per il pergolato, fra m.2.83 e m.2.97 i porticati e m.3,30 per il vano tecnico e m.2.61 per il piano seminterrato.

Referenze catastali: la villa è identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Viareggio, nel foglio **49 particella 1148 sub. 4**, categoria A/2, classe 4, consistenza 7 vani, rendita 925,49 Euro.

Coerenze: A nord-ovest beni esclusivi catastalmente rappresentati nel Foglio 49 dal mappale 1148 sub. 3, a nord-est beni foglio 49 mappale 184, a sud-est beni Foglio 49 mappali 597,501, a sud-ovest beni mappale 1148 sub.5 comune costituente la viabilità di accesso ed in allineamento con la resede esclusiva mappale 506, salvo se altri o meglio di fatto.

Stato di possesso: il Custode con relazione al G.E. del 30.01.2026 ha riferito di essere nel pieno e pacifico possesso della villa.

Situazione urbanistica: dalla relazione tecnica di ufficio alla quale si rimanda integralmente risulta che il Regolamento Urbanistico vigente è aggiornato con Variante semplificata ai sensi dell'art. 32 della L.R. n.65 del 2014 approvata con Determina Dirigenziale n. 2921 del 16/12/2024, efficace dalla data di pubblicazione del relativo avviso sul BURT n. 52. L'immobile ricade in zona con Classificazione degli edifici 4 - Edifici di scarso valore storico-architettonico-Morfotipi dell'insediamento TR1 - Tessuti ad isolati chiusi o semichiusi-Perimetro del Territorio Urbanizzato Perimetro del Territorio Urbanizzato (art.224 L.R. 65/2014).

1. diversa distribuzione interna piano seminterrato e agibilità da depositare, salva nota di precisazione e verifica in fase di istruttoria essendo modifiche a carattere strutturale;
2. modifica assetto piani giardino e conseguente diversa altezza di gronda e diverso allineamento sistemazioni esterne da verificare in fase di istruttoria e previo rilievo di verifica dei confini/specifico;
3. presenza di copertura su manufatto pertinenziale addossato alla parete est e avente maggiori dimensioni, da verificare in fase di istruttoria sanabilità o rimessa in pristino;
4. distanza da pareti cieche dm 1444/68 da verificare in sede di istruttoria mediante i necessari requisiti temporali sui fabbricati antistanti

Conformità edilizia: l'Esperto del Tribunale ha rilevato che non esiste nessuna difformità.

Conformità catastale: l'Esperto del Tribunale ha rilevato le seguenti difformità:

- Lieve modifica alla rappresentazione catastale interna al piano sottotetto. L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile con un importo di massima per redazione, presentazione e versamento diritti catastali per variazione catastale-diversa distribuzione interna e diversa rappresentazione in mappa da verificare per le parti accessorie: € 2.500,00.

Conformità urbanistica: l'Esperto del Tribunale ha rilevato:

- Presenza di accessori soggetti in prevalenza a titoli edilizio- autorizzativo da regolarizzarsi o rimuovere per porzione di pergolato-costi di massima stimati ritenuti analoghi fra di essi.

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Tribunale di Lucca
Avviso di vendita Esecuzione Immobiliare RGE 339/2021

Stimato importo di massima per rimessa in pristino/smaltimento o per regolarizzazione mediante pratiche edilizie e rilievi senza sanzioni da determinare a cura dell'Ufficio: € 7.000,00.

Sono state rilevate le seguenti difformità:

- Lievi modifiche distributive interne-migliore rappresentazione grafica per le medesime e per la migliore rappresentazione grafica se così configurabile in fase di istruttoria, anche per quanto riguarda l'altezza esterna per modifica dell'assetto dei piani della resede perimetrale.

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Stimato importo di massima per allestimento professionale pratica di SCIA in sanatoria/altro titolo equipollente, compresi allegati ma senza sanzioni e diritti da individuarsi a seguito dell'Istruttoria delle pratiche e pratiche strutturali: € 5.000,00.

* * *

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

LOTTO PRIMO: € 290.136,00 (euro duecentonovantamila centotrentasei/00). In caso di gara tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c. le offerte in aumento non potranno essere inferiori a € 5.000,00 (euro cinquemila/00) sull'offerta più alta.

LOTTO SECONDO: € 141.848,00 (euro centoquarantunomilaottocentoquarantotto/00). In caso di gara tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c. le offerte in aumento non potranno essere inferiori a € 5.000,00 (euro cinquemila/00) sull'offerta più alta.

OFFERTA MINIMA AMMISSIBILE:

LOTTO PRIMO: € 217.602,00 (euro duecentodiciassettecentodue/00).

LOTTO SECONDO: € 106.386,00 (euro centoseimilatrecentottantasei/00).

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

FISSA

la vendita **il giorno 21 Maggio 2026 ore 9:00** presso gli uffici dell'IVG siti 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 12.00 del giorno 20 Maggio 2026.**

Ognuno, tranne il debitore, è ammesso a fare offerte per l'acquisto del bene pignorato, personalmente o a mezzo di avvocato, ai sensi dell'art. 579 c.p.c. (non sono ammesse offerte presentate da procuratori speciali

Tribunale di Lucca
Avviso di vendita Esecuzione Immobiliare RGE 339/2021

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 delegato in Lucca, Viale San Concordio n.149 entro e non oltre le ore 12.00 del 20.05.2026.**

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

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

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

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

- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari che non potrà essere superiore al termine massimo di giorni 120 giorni dalla data di aggiudicazione;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima e del presente avviso di vendita, documenti visionabili anche sui siti internet: www.astalegale.net, www.portaleaste.com, www.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 a Banco di Lucca e del Tirreno 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 20.05.2026**, previa compilazione del modulo web "Offerta Telematica" fornito dal Ministero della Giustizia, accessibile dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del gestore della vendita telematica 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;
- 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).

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 "CANC E/I 339/21 TRIB LU Rg.n.339/2021" (**IBAN: IT61T0324213700CC1014034531**) presso Banco di Lucca e del Tirreno S.p.a. con causale "cauzione per offerta di acquisto lotto x", 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;

- 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;

- 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 l'esame delle offerte e la gara tra gli offerenti **presso gli uffici dell'IVG siti in Lucca, Viale San Concordio n.996/B** il giorno **21 Maggio 2026** successivo alla scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto, alle **ore 09:00**.

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

In caso di offerta unica

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

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

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

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

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

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

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

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

In caso di pluralità di offerte

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ADEMPIMENTI

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

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.

In caso di credito assistito dal privilegio fondiario ex art. 41 TUB, e l'aggiudicatario non intenda avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento previsto dal 5° comma TUB, la delegata provvederà al versamento al creditore fondiario del saldo prezzo, che dovrà comunque essere versato dall'aggiudicatario sul conto corrente della procedura; ove il prezzo di vendita sia inferiore a €.100.000,00 il versamento diretto del saldo prezzo sarà limitato al 60% dell'importo, per importi superiori resterà limitato all'80%; resta inteso che laddove la delegata ritenga, per le specifiche caratteristiche della procedura, che le percentuali sopra dette non garantiscano la copertura delle spese prededucibili, debba chiedere autorizzazione al GE a versare al creditore fondiario percentuali anche minori del saldo prezzo, in via cautelativa; non si farà luogo al versamento diretto ove il prezzo di vendita sia inferiore ad €.20.000,00.

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, previo appuntamento, al professionista delegato avv. Francesco Lombardi, con studio in Lucca Viale San Concordio, n.149, telefono 0583-493657, e-mail: francescolomb@gmail.com

Per ogni altra informazione e visione della relazione tecnica di ufficio consultare i 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>,

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

Lucca, lì 10.03.2026

ASTE
GIUDIZIARIE®

Il professionista delegato
Avv. Francesco Lombardi

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Tribunale di Lucca
Avviso di vendita Esecuzione Immobiliare RGE 339/2021

ASTE
GIUDIZIARIE®