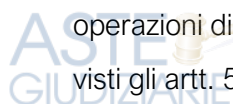




TRIBUNALE DI LUCCA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

**AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE DELEGATA A PROFESSIONISTA
MEDIANTE PROCEDURA COMPETITIVA CON MODALITÀ TELEMATICA SINCRONA MISTA
NELLA ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. N. 38/2025
1° TENTATIVO DI VENDITA**



La Dott.ssa CAMILLA GIANNECCHINI, con studio in Viareggio (LU), via Marco Polo n. 139, professionista delegato ai sensi dell'art. 591^{bis} c.p.c. dal G.E. Dott. Giacomo Lucente, con ordinanza di delega delle operazioni di vendita del 27/11/2025;
visti gli artt. 591^{bis} e 570 c.p.c.;

AVVISA

che il giorno **18/03/2026 alle ore 09:00** presso gli Uffici dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Lucca (I.V.G) – So.Fi.R. S.r.l. – sito in Lucca, Viale S. Concordio, 996/B, si procederà alla

VENDITA SENZA INCANTO SINCRONA MISTA

dei beni immobili di seguito descritti, nelle condizioni di fatto e di diritto in cui si trovano, anche in relazione alla Legge n. 47/1985 e sue successive modificazioni e integrazioni (anche in riferimento alla situazione degli eventuali impianti tecnologici), oltre a quanto disposto dall'art. 2922 c.c., come meglio descritto nella consulenza estimativa in atti della procedura alla quale si rinvia per ogni ulteriore riferimento cognitivo.



PER VISITA DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DI VENDITA:

Contattare il Custode: IVG 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://pvp.giustizia.it/pvp/>), il quale provvederà a contattare il custode giudiziario.

Modalità prenotazione: <https://pvp.giustizia.it/pvp/> → filtra per "Tribunale di Lucca", n° procedura, anno procedura → Visualizza inserzione verificando la data fissata per la vendita → "Prenota una visita"



TERMINE ULTIMO PER DEPOSITO OFFERTE:

Il giorno 17/03/2026 ore 12:00 presso lo studio del professionista delegato Dott.ssa Camilla Gianneccchini, sito in Viareggio (LU), via Marco Polo n. 139, ufficio n° 6.



BENI OGGETTO DELLA VENDITA

LOTTO UNICO

DESCRIZIONE DEL BENE

La piena proprietà su fondo commerciale ad uso bar, con la superficie convenzionale arrotondata mq.105,00, ubicato in Lucca (LU), centro storico, Via Calderia n.c.16, facente parte di un più ampio fabbricato condominiale, elevato su cinque piani fuori terra, oltre il piano interrato. Si accede al piano terra dell'unità immobiliare da via Calderia, tramite ingresso con ampia vetrina e sul retro dalla loggia comune, adiacente il fondo sul lato sud. Composto, al piano terreno, con altezza variabile da circa ml.3,85 a circa ml.4,20, da ampio vano per negozio, antibagno e servizio igienico, collegato con il piano interrato a mezzo scala ad una rampa, dove si trovano, con altezza di circa ml.1,95, locale per deposito, spogliatoio, antibagno e servizio igienico.

Il fabbricato si eleva in muratura in pietra e mattoni, copertura con manto in cotto, canale di gronda e pluviali in rame. Il fondo, con volta a tutto sesto da via Calderia, con infisso in ferro, porta di accesso e ampia vetrata, soffitto del piano terra costituito da volte a crociera, con capitelli in pietra, di cui uno con colonna a vista ed intonaci del tipo civile tinteggiati. Il pavimento del piano interrato in mattonelle di gres, quello del piano terra con soprastante pavimento adesivo in materiale plastico, i servizi igienici con w.c., ventilazione forzata e porte in legno, la scala di collegamento con il piano interrato ad una sola rampa con struttura in ferro e gradini in legno. L'impianto elettrico, con quadro e lampade di emergenza, al piano interrato, esterno con tubo rigido, al piano terra rimane dietro i pannelli in legno. L'impianto di raffrescamento e riscaldamento è costituito da quattro fancoil, di cui uno al piano interrato e tre al piano terra. L'unità immobiliare è allacciata all'acquedotto pubblico, gli scarichi convogliati nella fognatura pubblica tramite stazione di sollevamento liquami, posta al piano interrato assieme al boiler per acqua calda, le cui tubazioni corrono sul soffitto esternamente.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Foglio 197 particella 2 sub. 26 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 11, mq 102 consistenza, mq 105 sup. catastale, rendita 4.240,63 Euro, piano S1-T

Nell'elaborato planimetrico presentato in data 12 aprile 2025 protocollo n.LU0047080(Allegato n°7), il subalterno 19, della particella 3, del foglio 197, rappresenta "ingresso e scala comune" ai subalterni da 11 a 22 e alle particelle 11 subalterno 38 e 2 subalterno 26, quale Bene Comune Non Censibile.

L'unità immobiliare è altresì corredata dai diritti di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio ai sensi e per gli effetti di cui all'art.1117 e seguenti codice civile.

GIUDIZI DI CONFORMITÀ

Conformità edilizia

Il fabbricato di cui l'unità immobiliare è porzione, è stato costruito in data antecedente il 1° settembre 1967 e più precisamente in epoca anteriore al 1942, come risulta dall'impronta di sedime riportata nella mappa catastale di impianto rilevata nel triennio 1939-1941. Dal raffronto tra lo stato dei luoghi e gli elaborati grafici allegati alla Segnalazione Certificata di Inizio Attività presentata in data 25 agosto 2011 pratica n.968, ultimo titolo edilizio, come già riportato al punto "Corrispondenza catastale", al piano terra sono stati installati pannelli divisorii in legno, che dovranno essere rimossi, a cura e spese dell'aggiudicatario, con riduzione in pristino in conformità al titolo abilitativo. Inoltre sono state rilevate lievi differenze nelle misure plano-volumetriche, che può dipendere dal tipo di strumento utilizzato e per le altezze secondo il punto preso nella volta, ritenute comunque rientranti nelle "Tolleranze di costruzione" richiamate all'articolo 198 della Legge Regionale Toscana n.47 del 1° dicembre 2021 e successivamente dal Decreto Legge n.69/2024 cosiddetto "Salva casa", convertito nella legge n.105 del 24 luglio 2024, pubblicata in Gazzetta Ufficiale n.175 del 27 luglio 2024, recante "Disposizioni urgenti in materia di semplificazione edilizia e urbanistica", con modifiche al Testo Unico sull'Edilizia (DPR 380/2001). Non è stata effettuata la verifica delle parti comuni che potrebbero essere state oggetto di titoli edilizi. L'immobile risulta agibile.

Conformità catastale

La planimetria catastale per DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 19 settembre 2011 Pratica n.LU0149556(Allegato n°6) in atti da pari data (n.36121.1/2011), rappresenta l'unità immobiliare nell'attuale consistenza, ad eccezione al piano terra, di pannelli divisorii in legno, che dovranno essere rimossi, a cura e spese dell'aggiudicatario. La consistenza immobiliare risulta correttamente intestata alla debitrice sia al Catasto Fabbricati del Comune di Lucca che nei Registri Immobiliari di Lucca. Sussiste corrispondenza con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Conformità urbanistica:

Trattasi di fabbricato privo di resede, inferiore di mq.5.000, pertanto non viene rilasciato dal Comune di Lucca il Certificato di Destinazione Urbanistica ai sensi dell'articolo 18 della Legge 47/85 e successive modifiche, nonché del D.P.R. 380/01 comma 2 dell'articolo 30, come da comunicazione dell'Arch. Francesca Canessa. Il fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare oggetto di procedura ricade nel territorio del Comune di Lucca (LU) ed è disciplinato dal vigente Piano Operativo – Adottato con Deliberazione C.C. n. 103 del 26/10/2021, Approvato con Deliberazione C.C. n. 109 del 15/10/2024 – Aggiornato alla Variante 1/2025, approvata con DCC n.39 del 22/05/2025.

In base alla suddetta normativa, il complesso immobiliare ha la seguente destinazione urbanistica:

Riferimenti al Piano Strutturale - Area ricadente all'interno del territorio urbanizzato: Articolo 12. Perimetro del territorio urbanizzato, limite dei centri abitati e altri elementi identificativi.

Insediamenti storici - Città antica entro il perimetro delle mura (A1): Art. 23. Città antica entro il perimetro delle mura (A1). Atlante e disposizioni di dettaglio.

Disciplina degli edifici - Palazzi ed edifici a carattere monumentale e relativi spazi di pertinenza (A1): Art. 7. Palazzi ed edifici a carattere monumentale e relativi spazi di pertinenza.

Per maggiori informazioni e dettagli si rinvia alla perizia dell'esperto stimatore.

CARATTERISTICHE DEL LOTTO UNICO

PROVENIENZA

Pervenuto al soggetto esecutato per la quota di 1/1, in forza di atto di divisione ai rogiti del Notaio Francesco De Stefano, iscritto nel ruolo del Distretto di Lucca, dell'11 settembre 2012 repertorio n.34235/13804, registrato a Lucca il 19 settembre 2012 al n. 6429 serie 1T, trascritto all'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Lucca in data 20 settembre 2012 al n.9014 di formalità.

Per maggiori informazioni e dettagli si rinvia alla perizia dell'esperto stimatore.

STATO DI POSSESSO

L'immobile risulta libero.

PREZZO BASE DEL LOTTO UNICO

€. 290.000,00 (duecentonovantamila/00). In caso di gara tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c. le offerte in aumento non potranno essere inferiori ad €. 2.000,00 (duemila/00) sull'offerta più alta.

OFFERTA MINIMA AMMISSIBILE:

€. 217.500,00 (ducentodiciassettemilacinquecento/00).

MODALITA' DI VENDITA

La vendita sarà eseguita mediante procedura di vendita sincrona mista (possibilità di ricezione di offerte cartacee e telematiche, ex art. 22 D.M. 32/2015), in data 18/03/2026 ore 09:00 presso gli Uffici dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Lucca (I.V.G) – So.Fi.R. S.r.l. – sito in Lucca, Viale S. Concordio, 996/B.

Le offerte di acquisto dovranno pervenire entro le 12:00 del giorno 17/03/2026, presso lo studio del delegato Dott.ssa Camilla Giannecchini, con studio in Viareggio (LU), via Marco Polo n. 139.

Ognuno, tranne il debitore, può 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 3 (tre) giorni dalla vendita, le generalità del soggetto a cui l'immobile dovrà essere definitivamente intestato, ai sensi dell'art. 583 c.p.c.

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

>>> **Le OFFERTE DI ACQUISTO CARTACEE di cui all'art 571 c.p.c.** – sulle quali dovrà essere applicata marca da bollo da €. 16,00 – dovranno essere presentate in busta chiusa, presso lo studio del professionista delegato Dott.ssa Camilla Giannecchini, con studio in Viareggio, via Marco Polo n.139, **entro e non oltre il 17/03/2026 alle ore 12:00.**

Le offerte non sono valide qualora:

- siano pervenute oltre il termine stabilito;
- indichino un prezzo inferiore di oltre un quarto al prezzo base indicato nel presente avviso di vendita ai sensi dell'art. 571 comma 2 c.p.c.;
- non siano corredate da cauzione pari al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto.

Le offerte, **irrevocabili** ex art. 571 comma 3 e 4 c.p.c., dovranno riportare:

a. Le generalità complete dell'offerente (cognome, nome, luogo e data di nascita, domicilio, recapito telefonico, indirizzo mail, eventualmente anche di posta certificata, codice fiscale, partita iva, copia di valido documento di identità, stato civile (es. coniugato in comunione/separazione di beni o altro).

Nel caso di più soggetti offerenti, gli stessi potranno predisporre una unica offerta d'acquisto completa dei dati di tutti gli offerenti e da essi sottoscritta.

Ove l'offerente sia coniugato in regime di comunione legale, dovranno essere indicati anche le generalità del coniuge.

Qualora l'offerente sia un minore/interdetto/inabilitato, l'offerta dovrà essere sottoscritta da chi ne esercita la potestà, la tutela o la curatela, e dovrà essere allegata una copia autentica del provvedimento giudiziale di autorizzazione all'acquisto.

In caso di istanze presentate per conto e nome di una società, oltre all'indicazione delle generalità del legale rappresentante e la copia di un valido documento d'identità, dovranno essere indicati i dati della società rappresentata, nonché 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;

b. I dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta, da esprimersi anche con la semplice indicazione del numero di esecuzione e del lotto prescelto per l'offerta, così come indicato nel presente avviso di vendita;

c. L'indicazione del prezzo, del tempo (non superiore a 120 (centoventi) giorni) e modo del pagamento e ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta, tra cui l'indicazione di eventuali garanzie offerte per il pagamento del prezzo (fidejussione di istituto di credito o primaria compagnia assicuratrice), con la relativa documentazione asseverativa;

d. Un assegno circolare non trasferibile intestato alla *BPER BANCA S.P.A. - filiale di Lucca*, per un importo non inferiore al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto, a titolo di cauzione, 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. In caso di mancata allegazione della predetta cauzione all'offerta ovvero in caso di versamento della cauzione in misura inferiore a quella minima o con modalità difformi da quelle prescritte l'offerta sarà considerata inefficace;

e. L'espressa dichiarazione di avere preso visione della perizia, del presente avviso di vendita e di ogni altro documento allegato, visionabili anche sui siti internet: www.ivglucca.com, www.astelegale.net, www.astagiudiziaria.com, www.astegiudiziarie.it, www.portaleaste.com, www.asteimmobili.it, nonché sul Portale delle Vendite Pubbliche (<https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>) istituito con D.L. n. 83/2015, e, comunque, la partecipazione implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nella relazione peritale e nei suoi allegati;

- f. L'indicazione, qualora l'offerente intenda avvalersene e ne possieda i requisiti, di regimi fiscali agevolati per la tassazione del decreto di trasferimento;
- g. Il nome del professionista delegato ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. e la data fissata per l'esame delle offerte;
- h. L'istanza, contenente l'offerta, deve essere sottoscritta da tutti i soggetti a favore dei quali l'immobile deve essere intestato, con la precisazione della misura delle quote che ciascuno intende acquistare;
- A coloro che, al termine della gara, non risultano aggiudicatari saranno restituiti gli assegni circolari consegnati a titolo di cauzione. L'offerta di acquisto, una volta presentata, è irrevocabile ai sensi dell'art. 571, comma 3, c.p.c. e non dà diritto all'acquisto del bene, restando piena facoltà del delegato di valutare se dar luogo o meno alla vendita, e ciò anche in caso di un unico offerente, salvo quanto disposto dall'art. 572, comma 2, c.p.c., ovvero in caso di offerta pari o superiore al prezzo base.

>>> **Le OFFERTE DI ACQUISTO MEDIANTE MODALITÀ TELEMATICA** devono essere presentate accedendo al Portale delle Vendite Telematiche gestito dal Ministero della Giustizia (<https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>) oppure, in alternativa, dal portale del gestore della vendita telematica Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a., entro il suindicato termine.

Le offerte di acquisto mediante modalità telematica dovranno essere redatte tramite Modulo web ministeriale "Offerta Telematica" accessibile da apposita funzione "invia offerta" presente all'interno dell'annuncio pubblicato su Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a. Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari il portale consentirà la generazione dell'offerta telematica che dovrà essere inviata ad un indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia mediante apposita casella di "posta elettronica certificata per la vendita telematica" oppure, in mancanza di tale apposito indirizzo, dovrà essere sottoscritta con firma digitale ed inviata tramite un normale indirizzo di posta elettronica certificata.

Nelle pagine web iniziale Modulo web ministeriale "Offerta Telematica" è disponibile il "Manuale utente" messo a disposizione dal Ministero della Giustizia contenente le indicazioni per la compilazione l'invio dell'offerta telematica.

Non saranno accettate offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta.

Le offerte presentate sono irrevocabili. Una volta trasmessa l'offerta telematica non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta d'asta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate dal portale stesso in modo segreto.

Quando l'offerta è formulata da più persone, alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La procura deve essere redatta nella forma di atto pubblico o della scrittura privata autenticata da notaio e può essere allegata anche in copia per immagine.

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 al 10% del prezzo offerto, va eseguito con bonifico bancario con accredito del conto corrente della procedura esecutiva immobiliare RGE 38/2025 (IBAN: IT 88 X 05387 13702 0000 0464 5610 c/c intestato a "EI 38/25 TRIB LUCCA" con causale "Versamento cauzione" ed indicazione del lotto prescelto, con data di valuta NON successiva al giorno precedente l'asta. Si evidenzia 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, pertanto occorre tenere conto dei tempi tecnici bancari.

La ricevuta, completa del numero di identificazione del versamento stesso, va allegata alla busta telematica contenente l'offerta.

Si rammenta che, unitamente alla cauzione, va versato l'importo di Euro 16,00 per la marca da bollo virtuale, il tutto con modalità indicate nel portale telematico. A coloro che, all'esito della gara, non risulteranno aggiudicatari, i bonifici saranno restituiti al netto degli oneri bancari e dell'importo del corrispondente bollo.

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.

L'offerta per la vendita telematica deve contenere:

- a) le generalità complete dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;
- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c) l'anno ed il numero di ruolo generale della procedura;
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- e) la descrizione del bene;
- f) l'indicazione del referente della procedura;
- g) la data e l'ora fissate per l'inizio delle operazioni di vendita;
- h) il prezzo offerto, secondo quanto riportato dall'art. 571 c.p.c. come modificato dal D.L. n. 83/2015 a pena di esclusione dalla partecipazione, e il termine per il relativo pagamento;
- i) l'importo versato a titolo di cauzione;
- j) la data, l'orario ed il numero di CRO o TRN del bonifico effettuato per il versamento della cauzione stessa, nonché il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma;
- k) le coordinate bancarie – IBAN – per la restituzione della cauzione in caso di mancata aggiudicazione del bene;
- l) l'indirizzo di casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le successive comunicazioni;
- m) l'eventuale recapito telefonico ove ricevere le comunicazioni previste;
- n) ogni altro documento o elemento utile per la partecipazione all'asta.

Ulteriori informazioni utili:

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 può essere formulata mediante invio all'indirizzo di posta elettronica certificata del delegato alla vendita; nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi

dell'art. 15, primo comma, D.M. n. 32 del 2015, l'offerta si intende depositata nel momento in cui venga generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e, in tale eventualità, previa documentazione a cura dell'offerente della tempestiva presentazione dell'offerta, il gestore della vendita è tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita;

All'offerta dovranno essere allegati:

- a) copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- b) nel caso di soggetto straniero, non comunitario, oltre ai documenti suddetti, copia del permesso di soggiorno ovvero indicazione del Trattato internazionale tra lo Stato italiano e quello di appartenenza che legittimi l'acquisto di beni nel territorio Italiano, ovvero se sussista la cd. "condizione di reciprocità" tra lo Stato di appartenenza e lo Stato italiano;
- c) se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- d) se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;
- e) nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale, cioè di avvocato, occorre allegare copia anche per immagine della procura speciale o della procura generale rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata;
- f) se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia della visura camerale della società attestante i poteri del legale rappresentante della persona giuridica offerente, risalente a non più di tre mesi, ovvero copia della delibera assembleare che autorizzi un soggetto interno alla società alla partecipazione alla vendita in luogo del legale rappresentante e originale della procura speciale o copia autentica della procura generale rilasciate da questi attestanti i poteri del soggetto interno delegato;
- g) se il soggetto offerente è minorenne, occorre allegare copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del giudice tutelare;
- h) se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;
- i) copia - anche per immagine - della dichiarazione del coniuge autenticata da pubblico ufficiale di voler escludere il bene dalla comunione legale, in caso di acquisto del bene da parte dell'altro coniuge a titolo personale;
- l) le dichiarazioni relative allo stato civile, di aver preso visione della perizia di stima etc., effettuate in separato modulo;
- m) la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- n) la dichiarazione di cui all'art. 585 ultimo comma c.p.c. (resa ai sensi dell'art. 22 d.lgs 231/2007).

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

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

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

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

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

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

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

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

- disporre di una casella di posta elettronica certificata "tradizionale" e di un dispositivo di firma digitale;

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

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

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

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

c) l'offerente e il presentatore non coincidono, l'offerente non possiede una firma digitale né una PEC: in tal caso, chi intenda formulare un'offerta con modalità telematiche dovrà avvalersi di un avvocato, munito di procura redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata (la procura non potrà essere autenticata dallo stesso avvocato mandatario). Sarà necessario avvalersi di un avvocato (munito di procura rilasciata nelle suddette forme) anche nel caso in cui l'offerta di acquisto sia formulata da più persone ai sensi del combinato disposto dell'art. 12, commi 4 (terzo periodo) e 5, del D.M. n. 32/2015.

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

MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELLA GARA

Le offerte irrevocabili pervenute – sia in modo telematico sia in modo cartaceo – saranno esaminate e valutate dal professionista delegato Dott.ssa Camilla Gianneccchini, presso gli Uffici dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Lucca (I.V.G.) – So.Fi.R. S.r.l. – in Lucca, Viale S. Concordio, 996/b, alla presenza degli offerenti, nel giorno 18/03/2026 ore 09:00.

Coloro che hanno formulato l'offerta cartacea compariranno innanzi al delegato nel luogo fisico in cui si svolge la vendita. L'offerente è tenuto a presentarsi personalmente nel luogo di vendita, altrimenti, ricorrendone i presupposti, il bene gli sarà comunque aggiudicato. Le buste, presentate in forma cartacea, saranno aperte dal sottoscritto delegato e le relative offerte saranno inserite nel portale, rendendole così visibili a coloro che partecipano alla vendita con modalità telematica.

Coloro che hanno trasmesso l'offerta in via telematica partecipano alla gara collegandosi al portale del gestore della vendita Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a. Entro l'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 portale con l'indicazione delle credenziali per l'accesso. L'offerente telematico è tenuto a connettersi al portale del gestore della vendita, altrimenti, ricorrendone i presupposti, il bene sarà comunque aggiudicato. Le buste presentate telematicamente saranno aperte dal delegato attraverso il portale, rendendole così note agli offerenti presenti dinanzi alla stessa.

> 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 è 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 € 2.000,00**.

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.

È 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.

L'aggiudicatario del bene dovrà provvedere al pagamento del saldo del prezzo, detratta la cauzione già versata, entro il termine perentorio di giorni 120 (centoventi), decorrenti dall'avvenuta aggiudicazione. Non è ammesso il pagamento rateale del bene. L'adempimento dovrà effettuarsi mediante bonifico da accreditare sul conto corrente intestato alla procedura aperto presso la *BPER BANCA S.P.A. - filiale di Lucca*, esibendo prova dell'avvenuto versamento al sottoscritto delegato. In caso di mancato versamento del saldo prezzo nei termini stabiliti, si procederà ai sensi dell'art. 587 c.p.c..

Prima dell'emissione del decreto di trasferimento, l'aggiudicatario dovrà provvedere al pagamento di tutte le imposte dovute, spese di trascrizione, diritti di cancelleria e marche e quant'altro necessario per l'emissione, registrazione e trascrizione del Decreto di Trasferimento e relative volture catastali, nonché della metà del compenso del delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà, comprese le relative spese generali nella misura del 10%, oltre iva ed oneri previdenziali, in applicazione dell'art. 2, comma 7, del D.M. n. 227 del 15/10/2015. Si precisa che le spese di registrazione del decreto di trasferimento gravano in via esclusiva sull'aggiudicatario e nel caso in cui questi non le corrisponda potranno essere imputate al saldo prezzo (Cass. 4447/2023) con conseguente decadenza dell'aggiudicatario. 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 con firma autenticata da Ente Comunale o dal Tribunale di Lucca. L'espletamento delle formalità di cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie e di qualsiasi altra trascrizione conseguente al decreto di trasferimento pronunciato dal Giudice dell'Esecuzione, ai sensi dell'art. 586 c.p.c., avverrà a cura e spese della procedura.

Se nel termine stabilito per il versamento del saldo prezzo non è resa la dichiarazione prevista dell'art. 585, comma 4, c.p.c., il Giudice dell'esecuzione dichiara con decreto la decadenza dell'aggiudicatario. **Modulo antiriciclaggio completato e sottoscritto ex art. 585 ultimo comma c.p.c.** A tale fine, l'offerente dovrà fornire al professionista delegato modulo – debitamente compilato - reperibile in formato word sul sito internet del Tribunale https://tribunale-lucca.giustizia.it/it/area_civile_cancellerie.page → Cancelleria Esecuzioni Immobiliari → DOWNLOAD MODULI E INFORMAZIONI → Dichiarazione Antiriciclaggio (persone fisiche o persone giuridiche), entro il termine per il versamento del saldo prezzo. In caso di mancata trasmissione della integrazione l'offerente è reso edotto che – sotto la propria responsabilità – si riterranno confermate le precedenti dichiarazioni.

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.

Ai sensi dell'art. 41, comma 4, D. Lgs. n. 385 del 1/9/1993, qualora sia stato azionato nella procedura esecutiva un credito derivante da finanziamento fondiario e ove ne sussistano i presupposti, l'aggiudicatario o assegnatario che non intenda avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento prevista dal comma 5 della citata norma, dovrà provvedere al versamento diretto del saldo prezzo, detratta la cauzione già versata, in favore del creditore fondiario nella misura del 60% ove il prezzo di vendita sia inferiore ad euro 100.000,00 e nella misura dell'80% ove il prezzo di vendita sia superiore ad euro 100.000,00, versando l'eventuale residuo sul conto corrente intestato alla

procedura presso la *BPER BANCA S.P.A. - filiale di Lucca*; non si farà luogo al versamento diretto laddove il prezzo di vendita sia inferiore ad euro 20.000,00. Di tutti i versamenti deve essere data prova documentata al professionista delegato alla vendita entro i tre giorni successivi. Ad ogni modo tale circostanza verrà comunicata dal delegato all'aggiudicatario.

La partecipazione implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nella relazione peritale e nei suoi allegati. La vendita sarà compiuta nello stato di fatto e di diritto in cui si trova il bene, compresi gli impianti, anche in relazione alla Legge n. 47/1985 e sue successive modificazioni e integrazioni, nonché al D.P.R. 380/01, a corpo e non a misura, con tutte le eventuali pertinenze, accessori, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, apparenti e non. La vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. L'aggiudicatario definitivo potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 40, 6 comma, della Legge 47/85 e 46, 5 comma, del D.P.R. 380/2001. Conseguentemente l'eventuale esistenza di vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere (ivi compresi quelli urbanistici, ovvero quelli condominiali per l'anno corrente e quello precedente la vendita), per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e non presenti nella perizia di stima, non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennità e/o riduzione del prezzo, essendosi tenuto conto di tale alea nella determinazione del valore dei beni. In ogni caso la regolarizzazione urbanistica del fabbricato oggetto di vendita, sia mediante sanatoria edilizia (ove possibile) sia mediante rimozione dell'abuso, sarà onere dell'aggiudicatario, che dovrà provvedere a totale propria cura e spese, compresa la rimessa in pristino dei locali.

L'immobile aggiudicato, se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, sarà liberato a cura del custode giudiziario.

Per quanto qui non previsto, si applicheranno le vigenti disposizioni di Legge.

La partecipazione degli offerenti implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nella relazione di stima e nei suoi allegati.

La descrizione dei beni in vendita è effettuata sulla base della relazione tecnica estimativa redatta dal geom. Giovanni Leonardi, datata 27/10/2025 e dei suoi allegati. La partecipazione degli offerenti implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nella predetta relazione e nei suoi allegati, oltre a quanto specificato nel presente avviso di vendita.

Si informa che il G.E. ha nominato, quale custode giudiziario del bene pignorato e oggetto della presente esecuzione, l'IVG di Lucca. I soggetti interessati a visitare il bene in vendita potranno farlo concordandone tempi e modi con il custode, inoltrando la richiesta attraverso il portale delle vendite pubbliche Modalità prenotazione: <https://pvp.giustizia.it/pvp/> → filtra per "Tribunale di Lucca", n° procedura, anno procedura → Visualizza inserzione verificando la data fissata per la vendita → "Prenota una visita"

Maggiori informazioni potranno essere assunte gratuitamente dal sito www.astalegale.net, www.ivglucca.com, www.asteimmobili.it, www.astagiudiziaria.com, www.astegiudiziarie.it, www.portaleaste.com, nonché sul Portale delle Vendite Pubbliche istituito con D.L. n. 83/2015, compresa l'ordinanza di vendita e la perizia di stima dell'immobile, indicando il Tribunale procedente (Lucca) ed il numero di procedura esecutiva (R.G.E. n. 38/2025) o contattando il numero 0583 418555 (IVG di Lucca).

Viareggio, 14/01/2026

Il professionista delegato
Dott.ssa Camilla Giannecchini