

TRIBUNALE DI LUCCA
AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO
IN MODALITA' SINCRONA MISTA

- Ufficio Esecuzioni Immobiliari -

Il Notaio Luisa Trombetta in esecuzione di delega del Giudice dell'Esecuzione, Dott.ssa Antonia Libera Oliva in data 26 settembre 2024 nella procedura esecutiva n. 66/2022,

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**

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 UNO

Diritti: piena proprietà.

Ubicazione: Comune di Pescaglia (Lucca), Frazione Gello.

Descrizione dei beni:

A) Fabbricato residenziale unifamiliare, della superficie commerciale di 29,00 mq e precisamente trattasi di unità immobiliare urbana "unità di fatto" all'unità immobiliare di cui al corpo B, composta da due vani, definiti nella pratica edilizia autorizzativa prelevata dall'archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Pescaglia, come "locali di sgombero"; il tecnico incaricato della Consulenza Estimativa Giudiziarie ha precisato che nonostante la loro classificazione urbanistica, come locali accessori, per ciò che concernono le rifiniture, sono le medesime dei vani abitabili; a livello della copertura (piana) vi è un passaggio aperto che consente il passaggio da e per il mappale 189 di proprietà di terzi, creando così una servitù che grava detta copertura. L'unità immobiliare è posta al piano primo e ha un'altezza interna di 275 cm.

Identificazione catastale:

- Catasto Fabbricati, foglio 38 particella 991, categoria A/3, classe 4, consistenza 2 vani, rendita 129,11 Euro, indirizzo catastale Frazione Gello, piano 1, derivante da Costituzione del 27.05.2004 - Pratica n. LU0093720 in atti dal 27.05.2004 (n. 1703.1/2004).

Coerenze: mappale 189, mappale 992, salvo se altri e/o diversi.

B) Porzione di unità immobiliare ad uso abitativo "unità di fatto" all'unità immobiliare di cui al corpo A, della superficie commerciale di 108,50 mq, posta al piano terra e primo, con un'altezza interna di 2.90 mt. (media), composta al piano terra da locale di sgombero, due vani (ex unico indicato come taverna), vano caldaia e servizio igienico, oltre vano scala per accesso al e dal piano primo; al piano primo da ingresso/soggiorno, cucina, servizio igienico e due camere, oltre a terrazza coperta d'ingresso.

L'unità immobiliare in questione è composta anche, al livello del piano terra, di un porticato ed una terrazza scoperta di notevoli dimensioni, ma come indicato nella Consulenza Estimativa Giudiziaria a cui si fa rinvio, sono entrambe illegittime, non sanabili, quindi oggetto di demolizione per rimessa in pristino dello stato dei luoghi; sulla resede a comune, vi è anche un manufatto con struttura mista, muratura, acciaio e legno, ad uso "tavernetta", con annesso forno a legna, anche questo totalmente illegittimo, non regolarizzabile, quindi oggetto di demolizione. Oltre a quanto sopra, sempre sulla resede, sono presenti un manufatto in legno (probabilmente utilizzato come ricovero attrezzi) ed una tettoia con struttura in legno, anche questi realizzati senza ottenimento di alcun titolo autorizzativo e quindi oggetto di smontaggio.

Identificazione catastale:

- Catasto Fabbricati, foglio 38 particella 992 sub. 1, categoria A/3, classe 4, consistenza 7 vani, rendita 451,90 Euro, indirizzo catastale Frazione Gello, piano T-1, derivante da Costituzione del 27.05.2004 - Pratica n. LU0093739 in atti dal 27.05.2004 (n. 1704.1/2004).

Coerenze: mappale 991, mappale 187, mappale 754, mappale 824, via pubblica, mappale 185, mappale 160, salvo se altri e/o diversi.

L'intero edificio si sviluppa su due piani fuori terra.

L'immobile risulta costruito nell'anno 1983 e ristrutturato nell'anno 2004.

C) Garage di pertinenza dell'abitazione principale.

Identificazione catastale:

- Catasto fabbricati, foglio 38 particella 992 sub. 2, categoria C/6, classe 4, consistenza 23 mq, rendita 54,64 Euro, indirizzo catastale Frazione Gello, piano T, derivante da Costituzione del 27.05.2004 - Pratica n. LU0093739 in atti dal 27.05.2004 (n.ro 1704.1/2004).

Coerenze: mappale 991, mappale 189, mappale 187, mappale 754, mappale 824, via pubblica, mappale 185, mappale 160, salvo se altri e/o diversi.

D) Terreno agricolo.

Identificazione catastale:

- Catasto Terreni, foglio 39 particella 715, qualità Uliveto, classe 4, superficie 1410 mq, reddito agrario 1,17 €, reddito dominicale 2,91 €, derivante da impianto meccanografico del 26.08.1970.

Coerenze: mappale 523, mappale 520, mappale 522, mappale 725, salvo se altri e/o diversi.

Stato di possesso: Alla data del sopralluogo gli immobili risultano liberi.

Pratiche edilizie: Dall'esame della documentazione edilizia-autorizzativa agli atti del Comune di Pescaglia, emerge che il fabbricato in questione (mappali 991-992) è stato realizzato in due tempi diversi e più precisamente:

Nell'anno 1983 in assenza di Concessione Edilizia e quindi oggetto di condono, ai sensi della Legge 28.02.1985 n. 47, con relativa sanatoria n. 325 del 25.10.1995, fu costruita una tettoia, elevata a due piani, parte seminterrata, costituita da due ampi vani, uno sopra l'altro, il cui piano terreno è stato realizzato con gettata di calcestruzzo e soprastanti blocchi di cemento, mentre il piano superiore con montanti in ferro e legno tamponati da pannelli in lamiera zincata. Successivamente nell'anno 1993, sempre in assenza di concessione edilizia e quindi oggetto di condono ai sensi della Legge 724/94 (P.G. n. 572 del 28.02.1995), detta tettoia fu ampliata costruendo in aderenza un manufatto elevato a due piani coperto con tetto prefabbricato ad unica spioenza.

Ciò premesso, nell'anno 1997 viene richiesta e rilasciata Concessione per l'esecuzione di lavori edili, Pratica n. 3535/2165/97, Protocollo n.000007012 del 29.08.1998 con oggetto ristrutturazione del fabbricato parte già ad uso abitazione con cambio di destinazione d'uso della residua porzione. Detta pratica edilizia riguarda l'immobile censito con le particelle 991 e 992 del foglio 38.

Successivamente a quanto sopra, è stata richiesta una sanatoria per difformità alla C.E. n. 3535/98, acquisita all'ufficio protocollo del Comune di Pescaglia in data 31.03.2004 n. 1652, con oggetto la sanatoria di lavori eseguiti in parziale difformità alla concessione edilizia sopra citata; dall'esame di detta pratica emerge che le difformità rispetto al titolo edilizio-autorizzativo originario, consistono sia in modifiche interne, sia prospettiche, con innalzamento delle altezze e quindi un maggior volume. A seguito dell'esame del progetto, il responsabile del servizio urbanistica ha rilasciato l'attestazione di conformità in sanatoria ai sensi dell'art. 37 della L.R. n.ro 52/1999, come modificata dalla Legge Regionale n.ro 43/2003; a detta attestazione è stato attribuito il numero 2656/2004.

Situazione urbanistica: L'immobile di cui ai corpi A-B-C del presente lotto, secondo il Regolamento Urbanistico ai sensi della L.R. 3 gennaio 2005 n. 1 art. 55, approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 42 del 18.09.2010 (rif. Tavola 2.6 - UTOE P2), è classificato come "edifici di valore ambientale" Classificazione del patrimonio edilizio esistente (art. 42).

Per quanto riguarda il terreno, secondo il vigente Regolamento Urbanistico Comunale vigente, approvato con Delibera del Consiglio Comunale n.ro 9 del 03.03.2016, il terreno in questione ricade in zona denominata "aree agricole" regolata dall'art. 68 delle Norme Tecniche di Attuazione.

Dal punto di vista "vincolistico", consultati i vari siti della Regione Toscana, è emerso che i beni oggetto del presente procedimento espropriativo, ricadono in area regolata dal D.Lgs. 42/2004 art. 142 lett. h.

Conformità catastale:

- corpo A: nessuna difformità

- corpo B: a livello del piano terreno, il vano ad uso taverna, è stato suddiviso in due vani, manca il porticato e la terrazza esistenti, che comunque sono abusivi e devono essere demoliti

- corpo C: nessuna difformità

Per maggiori dettagli si rinvia alla consulenza estimativa giudiziaria.

Conformità edilizia/urbanistica: sussistono difformità, in parte regolarizzabili ed in parte non regolarizzabili, rilevate nella consulenza estimativa giudiziaria, a cui si rinvia.

Corrispondenza dati catastali/atto: per gli immobili in oggetto non è stata presentata la dichiarazione di successione, ciò significa che le intestazioni catastali dei beni in oggetto non risultano aggiornate, ma risulta garantita la continuità delle trascrizioni, in conseguenza della trascrizione dell'accettazione di eredità con beneficio di inventario.

Altre conformità: Conformità tecnica impiantistica non riscontrata. Per maggiori dettagli si rinvia alla consulenza estimativa giudiziaria.

Ulteriori informazioni: il Tecnico incaricato ha sottolineato che, per la porzione immobiliare in oggetto, non è stato rintracciato l'Attestato di Prestazione Energetica di cui all'art. 6 del Decreto Legislativo 19 Agosto 2005, n° 192 e successive modificazioni e integrazioni.

Non risultano servitù attive o passive cosiddette "apparenti" o costituite con atti pubblici o resi pubblici e debitamente trascritte nei Pubblici Registri Immobiliari, ad eccezione di quelle costituite per destinazione del

padre di famiglia derivanti dalla costruzione del fabbricato per passaggio tubazioni, utenze e luci e vedute reciproche fra le varie unità immobiliari circostanti.

Per quanto possa occorrere, il tecnico incaricato ha precisato che fa parte del presente procedimento esecutivo, anche la resede di cui al Mappale 992 subalterno 3 a comune dei subalterni 1 e 2, anche se non riportata nella nota di trascrizione del verbale di pignoramento immobiliare del giorno 11.03.2022, Registro Generale 4195, Registro Particolare 3012, in quanto trattasi di terreno pertinenziale a detto fabbricato. Per maggiori dettagli si rinvia alla consulenza estimativa giudiziaria.

I beni saranno posti in vendita al

PREZZO BASE

Euro 103.020,00 (centotremilaventi/00). In caso di gara tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c. le offerte in aumento non potranno essere inferiori a **Euro 3.000,00 (tremila/00)** sull'offerta più alta.

OFFERTA MINIMA AMMISSIBILE: Euro 77.265,00 (settantasettemiladuecentosessantacinque/00)

LOTTO DUE

Diritti: piena proprietà.

Ubicazione: Comune di Pescaglia (Lucca), Frazione Gello.

Descrizione dei beni:

Locale di sgombero della superficie commerciale di 16,00 mq e precisamente trattasi di unico vano con destinazione d'uso "sgombero" nel quale trovasi installata una cucina a gas ed un lavello.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1 con un'altezza interna di 250 cm..

Identificazione catastale:

- Catasto Fabbricati foglio 38 particella 1008 sub. 1, categoria C/2, classe 3, consistenza 17 mq, rendita 20,19 Euro, indirizzo catastale Frazione Gello, piano S1, derivante da Costituzione del 02.07.2003 - Pratica n.150798 in atti dal 02.07.2003 (n. 1635.1/2003).

Coerenze: via pubblica su due lati, mappale 1080, mappale 1093, salvo se altri e/o diversi.

L'intero edificio si sviluppa su due piani e precisamente un piano fuori terra e un piano interrato.

Stato di possesso: Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato senza alcun titolo.

Pratiche edilizie: Dalle ricerche espletate dal Perito Incaricato presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico comunale di Pescaglia, è stata reperita solamente una pratica edilizia-autorizzativa che interessa il fabbricato, nel suo complesso, di cui fa parte l'unità immobiliare in questione, precisamente la Comunicazione di Inizio Lavori acquisita dall'Ufficio Protocollo in data 12 aprile 1995 al numero 2668; l'intervento previsto era il consolidamento del tetto.

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto, fa parte del centro storico del paese di Gello, la sua costruzione risale, esaminando tipologia costruttiva e materiali utilizzati, in un'epoca anteriore all'anno 1967 o addirittura all'anno 1942.

Il perito incaricato ha precisato che l'interno dell'unità immobiliare è stato certamente oggetto di un intervento edilizio, che avrebbe necessitato di una comunicazione di inizio lavori non reperita.

Situazione urbanistica: L'immobile, secondo il Regolamento Urbanistico ai sensi della L.R. 3 gennaio 2005 n.1 art.55, approvato con Delibera del Consiglio Comunale n.42 del 18.09.2010 (rif. Tavola 2.6 – UTOE P2), è classificato come "edifici di valore ambientale" Classificazione del patrimonio edilizio esistente (art. 42).

Dal punto di vista "vincolistico", consultati i vari siti della Regione Toscana, è emerso che i beni oggetto del presente procedimento espropriativo, ricadono in area regolata dal D.Lgs. 42/2004 art. 142 lett. h.

Conformità edilizia: L'immobile risulta **conforme**.

Conformità catastale: L'unità immobiliare, in linea di massima, o meglio, in termini di consistenza, risulta conforme; la planimetria catastale, seppure le modifiche da regolarizzare non incidano sulla consistenza di questa, a giudizio dello scrivente, necessita di una "esatta rappresentazione grafica".

Per maggiori dettagli si rinvia alla consulenza estimativa giudiziaria.

Conformità urbanistica: sussistono difformità rilevate nella consulenza estimativa giudiziaria, a cui si rinvia. L'immobile risulta "parzialmente" conforme.

Corrispondenza dati catastali/atto: per l'immobile in oggetto non è stata presentata la dichiarazione di successione, ciò significa che l'intestazione catastale del bene in oggetto non risulta aggiornata, ma risulta garantita la continuità delle trascrizioni, in conseguenza della trascrizione dell'accettazione di eredità con beneficio di inventario.

Altre conformità: L'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico ed idrico, i quali sono alimentati dall'unità immobiliare adiacente di proprietà di soggetti terzi, pertanto, l'aggiudicatario dovrà provvedere a sua cura e spese, a separare detti impianti. Per maggiori dettagli si rinvia alla consulenza estimativa giudiziaria.

Ulteriori informazioni: Non risultano servitù attive o passive cosiddette "apparenti" o costituite con atti pubblici o resi pubblici e debitamente trascritte nei Pubblici Registri Immobiliari, ad eccezione di quelle costituite per destinazione del padre di famiglia derivanti dalla costruzione del fabbricato per passaggio tubazioni, utenze e luci e vedute reciproche fra le varie unità immobiliari. Il tecnico incaricato ha evidenziato che detta unità immobiliare è gravata da servitù di passaggio a favore dell'adiacente unità immobiliare di proprietà di soggetti terzi. Per maggiori dettagli si rinvia alla consulenza estimativa giudiziaria.

Il bene sarà posto in vendita al

PREZZO BASE

Euro 4.800,00 (quattromilaottocento/00). In caso di gara tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c. le offerte in aumento non potranno essere inferiori a **Euro 1.000,00 (mille/00)** sull'offerta più alta.

OFFERTA MINIMA AMMISSIBILE: Euro 3.600,00 (tremilaseicento/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.

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 19 giugno 2025 alle ore 10.00** presso la sede della Associazione Notarile "ATLANTE – AND" in Lucca, Via di Tempagnano n. 150/B, piano I, con le modalità della vendita senza incanto con gara sincrona mista.

MODALITÀ DI VENDITA

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

Le offerte di acquisto dovranno pervenire **entro le ore 12.00 del giorno 18 giugno 2025**.

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

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE:

A) Le offerte di acquisto cartacee, sulle quali dovrà essere applicata marca da bollo da € 16,00, dovranno essere presentate, in busta chiusa, presso la sede della Associazione Notarile "ATLANTE – AND" in Lucca, Via di Tempagnano n. 150/B, piano I, previo appuntamento telefonico al n. 0583.952742 o posta elettronica all'indirizzo atlante@notariato.it **entro e non oltre le ore 12.00 del 18 giugno 2025**.

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

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

sottoscrive l'offerta), copia di valido documento d'identità, dichiarazione di stato civile e, in caso di comunione legale dei beni, anche le generalità del coniuge o dell'unito civile;

- qualora l'offerente sia:

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

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

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

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

- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima e del presente avviso di vendita, documenti visionabili anche sui siti internet: www.astalegale.net, www.portaleaste.com, www.astemobili.it, www.astagiudiziaria.com, www.ivglucca.com, www.astegiudiziarie.it, nonché sul Portale delle Vendite Pubbliche (<https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>) istituito con D.L. n. 83/2015.

L'offerta dovrà contenere un **deposito per cauzione** pari almeno al **10% della somma offerta**, deposito da effettuarsi mediante assegno circolare intestato alla BPER Banca S.p.A. – 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 18 giugno 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 <https://astepubbliche.notariato.it> di titolarità di Notartel S.p.a., secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia. L'offerta per la vendita telematica deve contenere:

- dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;

- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;

- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;

- il numero o altro dato identificativo del lotto;

-la descrizione del bene;

-l'indicazione del referente della procedura;

-la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;

-il prezzo offerto, che a pena di inefficacia non potrà essere inferiore al prezzo base indicato nel presente avviso, ridotto in misura non superiore ad 1/4 (un quarto);

-il termine per il relativo pagamento;

-l'importo versato a titolo di cauzione;

-la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;

-il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui al punto precedente;

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

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

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

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

All'offerta dovranno essere allegati:

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

b) nel caso di soggetto straniero, non comunitario, oltre ai documenti suddetti, copia del permesso di soggiorno ovvero indicazione del Trattato internazionale tra lo Stato italiano e quello di appartenenza che legittimi l'acquisto di beni nel territorio Italiano, ovvero se sussista la cd. "*condizione di reciprocità*" tra lo Stato di appartenenza e lo Stato italiano;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Il versamento della cauzione pari almeno al 10% del prezzo offerto, deve essere eseguito con bonifico bancario con accredito sul conto della procedura esecutiva intestato a "EI 66/22 TRIB LU" (IBAN:IT49D0538713702000004278309) presso BPER Banca S.p.A. 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.

MODALITÀ DI SVOLGIMENTO DELLA GARA

Il Notaio Luisa Trombetta delegato effettuerà l'esame delle offerte e la gara tra gli offerenti presso la sede della Associazione Notarile "ATLANTE – AND" in Lucca, Via di Tempagnano n. 150/B, piano I, **il giorno 19 giugno 2025**, successivo alla scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto, **alle ore 10.00**.

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 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 <https://astepubbliche.notariato.it> di titolarità di Notartel 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

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 3.000,00 (tremila/00)** relativamente al Lotto Uno e di **Euro 1.000,00 (mille/00)** relativamente al Lotto Due.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ADEMPIMENTI

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

Il detto termine non è soggetto alla sospensione feriale.

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

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

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

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

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

INFORMAZIONI ULTERIORI

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

Ulteriori informazioni potranno essere richieste presso l'Associazione Notarile "ATLANTE – AND" in Lucca, Via di Tempagnano n. 150/B, piano I (tel. 0583.952742 – e-mail atlante@notariato.it) o 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>.

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

Lucca, li 4 aprile 2025

Il delegato Notaio Luisa Trombetta