



**Tribunale Civile e Penale di Lucca**  
**Ufficio Esecuzioni Immobiliari**

\*\*\*\*\*

**AVVISO DI VENDITA**  
**CON PROCEDURA COMPETITIVA SINCRONA MISTA**



Il Dott. Stefano Scardigli, Commercialista delegato alle operazioni di vendita in data 2 ottobre 2024 da parte del G.E. Dott. Antonia Libera Oliva a norma dell'art. 591 bis c.p.c. nella esecuzione immobiliare n. **68/2023** promossa da AMCO spa

**AVVISA**

che è stata fissata per il giorno **venerdì 30 gennaio 2026 alle ore 11,00 e seguenti**, presso la sala aste dell'Istituto Vendite Giudiziarie (IVG) in Lucca, Viale San Concordio 996/B, la vendita senza incanto con procedura competitiva e modalità "sincrona mista" (offerte sia cartacee che telematiche) dei seguenti bene immobili, analiticamente descritti nella perizia di stima redatta da parte dell'Architetto Simonetta Lencioni di Lucca.

La perizia, che si trova allegata al fascicolo della procedura esecutiva, **dovrà** essere consultata dall'eventuale offerente e ad essa si fa espresso rinvio per tutto ciò che concerne la situazione degli immobili posti in vendita nonché per verificare l'esistenza di eventuali pesi ed oneri a qualsiasi titolo gravanti sugli stessi, anche in relazione alla Legge n. 47/1985 e sue successive modifiche ed integrazioni.

**LOTTO UNICO**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LUCCA (LU) - VIA NAZIONALE, N.313, PIANO 2**

I diritti della piena proprietà della quota di 1/1 sopra un modesto appartamento per civile abitazione posto al piano secondo di un fabbricato condominiale, in comune di Lucca via Nazionale n. 313, località "Le Torrette", frazione Saltocchio. L'appartamento è composto da ingresso, bagno, cucina, tinello e due camere, corredata da servizio igienico esterno a comune con altri, ballatoio esterno ed avente accesso da andito. Corredato dai relativi diritti di comproprietà su scale e loggia comune, nonché dai relativi diritti di comproprietà su di una striscia di terreno che circonda su tre lati il fabbricato. Corredato altresì dai relativi diritti di comproprietà su tutte le parti comuni dell'edificio ai sensi e per gli effetti di cui agli art. 1117 e seguenti del c.c.

Il condominio è situato a circa mt. 500 dal centro della frazione di Ponte a Moriano (comune di Lucca), e circa km 2,50 dal centro della frazione di Marlia (comune di Capannori - LU). Entrambi i centri delle due frazioni suddette sono dotati di scuole primarie e di tutti i servizi di prima necessità, quali negozi, supermercati, farmacie, stazione ferroviaria, autobus di linea, che permettono la comunicazione con il centro della città di Lucca, dalla quale dista circa km 7,00.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

**BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A LUCCA (LU) - VIA NAZIONALE**

I diritti di comproprietà pari a 5824/200.000 millesimi su un'area urbana, che nello specifico è un appezzamento di terreno adibito a resede del condominio ed accesso allo stesso, oltre che adibito e utilizzato come parcheggio privato ad uso dei condomini. Il lotto di terreno della superficie catastale complessiva di mq.1493, è di natura pianeggiante e di forma irregolare e riceve accesso carrabile e pedonabile attraverso passo posto sul lato est lungo la via Nazionale.

La vendita del bene non è soggetta IVA.



**BENE N° 1- APPARTAMENTO UBICATO A LUCCA (LU) - VIA NAZIONALE, N.313, PIANO 2**

L'appartamento confina nel suo complesso con andito e scale comuni, area su resede condominiale da più lati salvo se altri e meglio di fatto.

**BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A LUCCA (LU) - VIA NAZIONALE**

Confinano nel complesso all'area urbana a nord canale demaniale, ad ovest mappale 241 e mappale 226 del foglio 42, ad est Strada Statale del Brennero - SS12 tratto denominato via Nazionale, a sud mappale 242 e mappale 307 del foglio 42 salvo se altri e meglio di fatto.

**Referenze catastali**

**BENE N° 1** Catasto Fabbricati Fg. 42, Part. 241, Sub. 39 Categoria A4 Cl.8, Cons. 4 Superficie catastale 69 mq Rendita € 258,23 Piano 2

**BENE N° 2** Catasto Fabbricati Fg. 42, Part. 532 Categoria F1, Cons. 1493

**Provenienza**

**BENE N° 1** Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento.

**BENE N° 2** Non sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento.

**Situazione urbanistica**

**BENE N° 1** In ordine al vigente Regolamento Urbanistico approvato con atto di Consiglio Comunale n°25 del 16 marzo 2004, e successiva variante a detto Regolamento Urbanistico denominata "Variante Straordinaria di Salvaguardia del Piano Strutturale" definitivamente approvata con delibera di Consiglio Comunale n° 19 del 15.03.2012 e pubblicata sul BURT n°18 il 02.05.2012 il fabbricato è classificato nelle relative N.T.A. all' Articolo 44 - Gli edifici di nuovo regime. In ordine al PIANO OPERATIVO adottato con delibera di Consiglio Comunale n°103 del 26.10.2021 e pubblicato sul BURT n°45 (parte II) il 10.11.2021, il fabbricato è classificato nelle relative N.T.A ai seguenti articoli: Articolo 12 Perimetro del Territorio urbanizzato, limite dei centri abitati e altri elementi identificativi; Articolo 25 Centri di antica formazione (A3). Atlante e disposizioni di dettaglio.

**BENE N° 2** In ordine al vigente Regolamento Urbanistico approvato con atto di Consiglio Comunale n°25 del 16 Marzo 2004, e successiva variante a detto Regolamento Urbanistico denominata "Variante Straordinaria di Salvaguardia del Piano Strutturale" definitivamente approvata con delibera di Consiglio Comunale n° 19 del 15.03.2012 e pubblicata sul BURT n°18 il 02.05.2012 l'area urbana censita al Catasto Fabbricati Lucca dal mappale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*532 del foglio 42##) è classificata nelle relative N.T.A. all' Articolo 107 – Aree residenziali di Ponte a Moriano - PM. In ordine al PIANO OPERATIVO adottato con delibera di Consiglio Comunale n°103 del 26.10.2021 e pubblicato sul BURT n°45 (parte II) il 10.11.2021, il fabbricato è classificato nelle relative N.T.A ai seguenti articoli: Articolo 12 Perimetro del Territorio urbanizzato, limite dei centri abitati e altri elementi identificativi; Articolo 25 Centri di antica formazione (A3). Atlante e disposizioni di dettaglio. Per il bene in questione è stata inoltrata al comune di Lucca richiesta di certificazione urbanistica in data 11/07/2024.

**Conformità catastale**

**BENE N° 1** Non sussiste corrispondenza catastale.

Lo stato dei luoghi dell'appartamento è difforme rispetto alle risultanze catastali delle planimetrie depositate presso Agenzia delle Entrate Territorio Lucca. La planimetria catastale non corrisponde per una diversa distribuzione degli spazi interni in conseguenza di realizzazione di nuove pareti divisorie per ricavare un vano ad uso bagno.

Si rende necessaria la presentazione di variazione catastale "DOCFA", con causale diversa distribuzione degli spazi interni, e variazione di toponomastica, al fine di rappresentare correttamente lo stato dei luoghi ed avere corrispondenza catastale. In conseguenza della presentazione della variazione catastale, dovrà essere predisposto anche elaborato planimetrico al fine di censire come BCNC (Bene Comune non Censibile) tutte le parti comuni e su cui il bene detiene diritti di comproprietà quali vano scale comuni, disimpegno condominiale, resede condominiale, terrazzo condominiale e wc condominiale, che attualmente risultano rappresentati nella planimetria catastale in atti.

**BENE N° 2** Si specifica che per l'area urbana non esiste una planimetria catastale in quanto non prevista dalla normativa vigente in materia catastale, ma la stessa trova rappresentazione ed è identificata nella mappa catastale "wewis" e pertanto vi è riscontro della corrispondenza catastale.

#### **Regolarità edilizia**

**BENE N° 1** L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Nel titolo di provenienza negli esecutati è riportato che la costruzione del fabbricato di maggior mole di cui l'unità abitativa è porzione è stata iniziata anteriormente al 01/09/1967 e che successivamente non è stata oggetto di interventi edilizi o di mutamento di destinazione che avrebbero richiesto licenza, concessione o autorizzazione.

Da ricerche eseguite presso il comune di Lucca è emerso che l'appartamento dopo l'acquisto da parte degli esecutati è stato oggetto di:

- DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' (D.I.A) ai sensi dell'articolo 77 comma 6° della Legge Regionale n°3/1/2005 n°1 relativa ad opere consistenti nella realizzazione di un bagno con antibagno, oltre a lievi modifiche interne protocollo 2223 del 04/10/2007;

- DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' (D.I.A) ai sensi dell'articolo 77 comma 6° della Legge Regionale n°3/1/2005 n°1 relativa a modifiche interne riguardanti il diverso posizionamento del locale tinello e del locale camera, oltre alla realizzazione di due nuove porte per l'accesso alle camere.

Per opere di manutenzione straordinaria eseguite al fabbricato (CONDOMINIALE) è stata richiesta a nome del CONDOMINIO LE TORRETTE Autorizzazione Edilizia protocollo 57568 del 28/12/1999 rilasciata con il n° 104 il 07/02/2000; è stata richiesta a nome del CONDOMINIO DELLE TORRETTE Manutenzione Straordinaria alle parti comuni dell'edificio condominiale protocollo 2068 dell'anno 2002.

**BENE N° 2** L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Dalle ricerche eseguite presso gli archivi del comune di Lucca è stato rilevato che l'area è stata oggetto di opere in base a:

- DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' presentata al comune di Lucca il 17 giugno 2003 a nome del CONDOMINIO DELLE TORRETTE ed ivi acquisita al n°1641 di protocollo settore edilizia privata, ed avente per oggetto la pulizia e livellamento del terreno per la realizzazione di parcheggio condominiale;

- DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' presentata al comune di Lucca il 27 febbraio 2007 a nome del CONDOMINIO LE TORRETTE ed ivi acquisita al n°407 di protocollo settore edilizia privata, ed avente per oggetto la realizzazione di asfalto drenante a porzione di terreno adibito a viabilità e parcheggio.

#### **Stato di possesso**

**BENE N° 1** L'appartamento al momento del sopralluogo e come riscontrabile da verbale dell'ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE DI LUCCA PER IL TRIBUNALE ORDINARIO DI LUCCA, UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI, è risultato essere occupato da uno degli esecutati \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e dai propri familiari coniuge e figli minori \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Dai certificati di residenza storici allegati alla procedura e datati 07.09.2023 entrambi gli esecutati risultano residenti nel bene in oggetto.

**BENE N° 2** Trattandosi di diritti di comproprietà sopra un'area urbana adibita a passaggio pedonale e carrabile per accedere al fabbricato descritto al n°1 oltre che destinata a resede e parcheggio privato del fabbricato predetto, è utilizzata dai soggetti esecutati, dai componenti del loro nucleo familiare oltre che utilizzata dagli altri aventi diritto.

#### **Vincoli ed oneri condominiali**

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Le spese condominiali hanno un costo annuo medio di euro 441,01.

**Prezzo base euro 44.144,00 (quarantaquattro mila cento quarantaquattro/00).**

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

\*\*\*\*\*



Per effetto della delega conferita ai sensi di legge da parte del Giudice dell'Esecuzione, si precisa che tutte le attività di cui agli artt. 571 e segg. c.p.c. saranno effettuate da parte del professionista delegato il quale, a tale scopo,

## DETERMINA

le seguenti modalità di vendita:

### VENDITA SINCRONA MISTA

#### Possibilità di presentazione offerte sia cartacee che telematiche

(articolo 22 DM 32/2015)

Alla vendita può partecipare chiunque, tranne il debitore.

L'offerta d'acquisto è irrevocabile salvo quanto previsto all'articolo 571 c.p.c.

#### **MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE**

##### **A) Offerte cartacee:**

Le offerte di acquisto di cui all'art. 571 c.p.c. cartacee dovranno essere presentate in busta chiusa - non recante alcuna scritta esterna – **presso lo studio del delegato in Lucca (LU), Viale Castracani 126, previo appuntamento telefonico al numero 3465174187, entro le ore 12 del giorno giovedì 29 gennaio 2026.**

Le offerte non saranno efficaci:

- se pervenute oltre il termine di cui al comma precedente;
- se contenenti un prezzo offerto inferiore di oltre un quarto al prezzo base indicato sopra, ai sensi dell'articolo 571 comma 2 c.p.c.;
- se non corredate da cauzione pari al 10% del prezzo offerto.

Le offerte d'acquisto dovranno essere presentate personalmente oppure a mezzo di mandatario munito di procura speciale anche ai sensi dell'articolo 579 c.p.c.

I procuratori legali, ancora ex articolo 579 c.p.c., possono fare offerte per persone da nominare e, in tale ipotesi ed in caso di aggiudicazione, si applicherà l'articolo 583 c.p.c.

Le offerte dovranno essere corredate da marca da bollo da euro 16,00 e dovranno contenere:

- il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico dell'offerente, copia di un documento d'identità in corso di validità. Nel caso di più offerenti per uno stesso lotto, essi potranno predisporre una sola offerta d'acquisto, completa delle generalità di ciascuno e sottoscritta da tutti, allegando anche una copia del documento di identità per ciascun offerente. Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche le generalità complete del coniuge. Qualora l'offerente sia un minore, e/o un interdetto e/o un inabilitato, l'offerta dovrà essere sottoscritta da chi ne esercita la potestà, la tutela o la curatela, e dovrà essere allegata all'offerta copia autentica del provvedimento giudiziale dell'autorizzazione all'acquisto. Qualora l'offerente sia una persona giuridica, oltre all'indicazione delle generalità del legale rappresentante, corredata da copia del documento d'identità del medesimo, dovranno essere indicati i dati della persona giuridica offerente fornendo allo stesso tempo prova della propria legittimazione ad agire in nome e per conto della persona giuridica medesima, allegando all'offerta certificato della Camera di Commercio in originale ed aggiornato;
- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta, da esprimersi anche con la semplice indicazione del numero della esecuzione e del lotto prescelto per l'offerta stessa, così come indicato nel presente avviso di vendita;
- la dichiarazione di residenza oppure l'elezione del domicilio presso un domiciliatario residente nel Comune di Lucca, in mancanza delle quali le eventuali comunicazioni saranno effettuate presso la Cancelleria Esecuzioni del Tribunale di Lucca;
- l'indicazione del prezzo offerto, a pena di esclusione dalla partecipazione, del tempo e del modo di pagamento, nonché l'indicazione di eventuali garanzie offerte per il pagamento del prezzo (fidejussione di istituto di credito o di primaria compagnia assicuratrice), con la relativa documentazione a sostegno, ed ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta.

**L' offerta stessa dovrà essere corredata, a pena di inefficacia, da un deposito cauzionale pari al 10% della somma offerta, deposito da effettuarsi mediante assegno circolare NON TRASFERIBILE intestato a BPER BANCA Spa.**

- l'indicazione, qualora l'offerente ne possedga i requisiti ed intenda avvalersene, di regimi fiscali agevolati per la tassazione del decreto di trasferimento;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e del presente avviso di vendita;
- il nome del professionista delegato ai sensi dell'articolo 591 bis c.p.c. e la data fissata per l'esame delle offerte.

### B) Offerte telematiche

Le offerte di acquisto mediante modalità telematica dovranno essere redatte mediante il Modulo web ministeriale "Offerta Telematica" accessibile tramite apposita funzione "invia offerta" presente all'interno dell'annuncio pubblicato sul portale [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it) di titolarità di Asta Legale.net spa.

Nella pagina 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 e l'invio dell'offerta telematica.

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 di oltre un quarto al prezzo base indicato per il lotto;
- 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 certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni;
- ogni altro documento o elemento utile per la partecipazione all'asta.

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 dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata da notaio e può essere allegata anche in copia per immagine.

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@giustiziacerit.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacerit.it) utilizzando la "casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica" appositamente rilasciata da un gestore PEC o, in alternativa, mediate casella di posta certificata priva dei già menzionati 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.

**Il tutto entro e non oltre le ore 12,00 del giorno 29 gennaio 2026.**

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 a mezzo bonifico bancario, con accredito sul conto corrente della procedura esecutiva immobiliare RGE 68/2023 come segue:**

**IBAN: IT 12 Y 05387 13702 00000 4299693**

**presso la banca BPER BANCA Spa sede di Lucca Piazza San Martino, 4, con causale "cauzione per offerta di acquisto lotto unico" e con data valuta non successiva al giorno precedente l'asta.**

La ricevuta, completa del numero di identificazione del versamento stesso, va allegata alla busta

telematica contenente l'offerta.

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.

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;

**Si rammenta che, unitamente alla cauzione, va versato l'importo di euro 16,00 per la marca da bollo virtuale, il tutto con le modalità indicate nel portale telematico.**

\*\*\*\*\*

Ai sensi dell'art. 585 comma 4 c.p.c. l'offerente dovrà accludere all'offerta il modulo – debitamente compilato - allegato al presente avviso e comunque reperibile in formato word sul sito internet del Tribunale <https://tribunale-lucca.giustizia.it> nella sezione dedicata alle esecuzioni immobiliari – al seguente percorso: "IL TRIBUNALE (nella home, in alto a sinistra) – UFFICI E CANCELLERIE – AREA CIVILE – CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI.... (scorrendo la pagina sino al termine) ... DOWNLOAD MODULI E INFORMAZIONI (menù a tendina) ....".

Entro il termine per il saldo prezzo l'aggiudicatario dovrà inviare al professionista delegato copia aggiornata della dichiarazione laddove mutassero le indicazioni rese per la cauzione.

In caso di mancata trasmissione della integrazione l'offerente è reso edotto che – sotto la propria responsabilità - si riterranno confermate le precedenti dichiarazioni.

\*\*\*\*\*

### MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELLA GARA

Le offerte irrevocabili pervenute sia in modo cartaceo che telematico saranno esaminate e valutate dal professionista delegato sottoscritto, presso gli Uffici dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Lucca (I.V.G.) – So.Fi.R. S.r.l. in Lucca, Viale San Concordio, 996/B, alla presenza degli offerenti, nel seguente giorno ed orario: venerdì 30 gennaio 2026 alle ore 11,00 e seguenti.

Coloro che hanno formulato l'offerta cartacea parteciperanno comparendo innanzi al professionista 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 professionista delegato ed inserite dallo stesso 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 [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it) di titolarità di AstaLegale.net spa. 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 di 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 innanzi al delegato.

#### In caso di offerta unica

- in caso di unica offerta di un importo pari o superiore al prezzo base, l'offerta stessa sarà senz'altro accolta e l'offerente sarà dichiarato aggiudicatario.

Nel corso del primo esperimento, in caso di unica offerta di un importo inferiore al prezzo base (in misura non superiore ad un quarto), si opera come segue:

- qualora il delegato in considerazione di specifiche circostanze ritenga che si possa aggiudicare l'immobile ad un prezzo superiore, disporrà che si proceda ad un nuovo tentativo di vendita alle stesse condizioni, anche in presenza di istanze di assegnazione;

- qualora non vi siano tali circostanze ed un creditore abbia proposto istanza di assegnazione, necessariamente offrendo almeno il prezzo base, il bene sarà assegnato al creditore;

- qualora non vi siano tali circostanze e nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione, il bene sarà aggiudicato all'unico offerente.

Nel corso degli esperimenti successivi al primo, in caso di unica offerta di un importo inferiore al prezzo base in misura non superiore ad un quarto, si opera come segue:

- qualora un creditore abbia proposto istanza di assegnazione, necessariamente offrendo almeno il prezzo base, il bene sarà assegnato al creditore;

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

#### **In caso di pluralità di offerte**

In caso di pluralità di offerte valide, al termine del loro esame avrà inizio la gara, che si svolgerà con modalità sincrona mista, partendo dall'offerta più alta con rilanci non inferiori a quanto indicato sopra.

**I rilanci dovranno essere effettuati nel termine di un minuto.**

I rilanci effettuati dai partecipanti presenti innanzi al delegato saranno riportati nel portale a cura del professionista, e resi visibili a coloro che parteciperanno alle operazioni con modalità telematiche.

I rilanci effettuati dai partecipanti connessi al portale saranno resi visibili tramite il portale ai partecipanti presenti innanzi al delegato.

Il termine di un minuto per il rilancio decorrerà dal momento indicato dal delegato, ed è rimessa allo stesso delegato la valutazione dell'ordine dei rilanci.

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.

Qualora la gara non abbia luogo per assenza o mancanza di adesioni degli offerenti, il bene sarà aggiudicato al maggior offerente. Ai fini della comparazione delle offerte sarà ritenuta la più alta quella che indicherà il maggior prezzo. In caso di più offerte di pari importo, il bene sarà aggiudicato all'offerente che abbia previsto il pagamento del saldo prezzo nel minor tempo ovvero, in subordine, quella a cui sia allegata la cauzione di maggiore entità oppure, in subordine, quella depositata prima.

All'esito della gara, oppure in mancanza di essa all'esito della comparazione delle offerte, qualora l'offerta più alta o più vantaggiosa risulti pari o superiore al prezzo base, il bene sarà senz'altro aggiudicato.

Qualora invece l'offerta più alta o più vantaggiosa risulti inferiore al prezzo base:

- se un creditore ha proposto istanza di assegnazione offendo almeno il prezzo base, il bene sarà assegnato al creditore;

- se nessun creditore ha presentato istanza di assegnazione, il bene sarà aggiudicato al maggior offerente.

All'offerente che non risulti aggiudicatario sarà immediatamente restituita la somma depositata come cauzione, a mani del depositante in caso di assegno oppure mediante bonifico bancario – al netto degli oneri bancari - in favore del conto da cui è pervenuta la somma accreditata.

#### **PRECISAZIONI SULLE MODALITÀ DELLA VENDITA**

**L'aggiudicatario del bene dovrà provvedere al pagamento del saldo prezzo, dedotta la cauzione già versata, entro il termine perentorio di giorni 120 (centoventi) decorrenti dalla data di avvenuta aggiudicazione, oppure nel minor termine indicato nell'offerta.**

**Nello stesso termine dovrà essere resa la dichiarazione ex art. 585 comma 4 c.p.c., a pena di decadenza dall'aggiudicazione.**

- Inoltre:

Nello stesso termine dalla data di aggiudicazione, dovranno essere versate le spese relative alla predisposizione del decreto di trasferimento per registrazione, trascrizione, diritti e bolli inerenti tale emissione e per le relative volture catastali.

L'aggiudicatario dovrà inoltre contestualmente corrispondere la metà del compenso del delegato relativo alla fase di trasferimento del bene, maggiorato del 10% per spese generali e degli accessori di legge, così come previsto dall'art. 2 comma 7 del D.M. 227/2015.

- L'importo delle spese indicate sopra relative sia al decreto di trasferimento che alla quota parte del compenso del delegato sarà comunicato dal delegato medesimo, e dovrà essere effettuato mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva indicato sopra.

- In caso di mancato versamento del saldo prezzo nei termini stabiliti, si procederà ai sensi dell'articolo 587 c.p.c.

- L'espletamento delle formalità di cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie e di qualsiasi altra iscrizione o trascrizione conseguenti al decreto di trasferimento pronunciato dal Giudice dell'Esecuzione, ai sensi dell'art. 586 c.p.c., avverranno a cura e spese della procedura.

- In caso di finanziamenti concessi con la fattispecie di cui all'art. 41 comma IV del D.lgs. 385/93, il saldo prezzo potrà essere effettuato direttamente da parte dell'aggiudicatario od assegnatario che non intenda avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento prevista dal comma V della citata norma, previa precisazione del credito da parte dell'avente diritto; la cauzione resterà depositata sul conto della procedura per eventuali spese.

- Il legale aggiudicatario per persona da nominare dovrà dichiarare al delegato, nei tre giorni successivi alla vendita, il nome della persona per la quale ha presentato l'offerta, depositando l'originale della procura speciale oppure copia autentica della procura generale, entrambe rilasciate in data non successiva a quella della vendita stessa.

- Il creditore assegnatario a favore di un terzo dovrà dichiarare al delegato, nei cinque giorni dal provvedimento di assegnazione, il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito l'immobile, depositando la documentazione necessaria. In mancanza il trasferimento sarà fatto a favore del creditore. In ogni caso gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore.

- La vendita sarà compiuta nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova, anche in relazione alla Legge 47/1985 e sue successive modifiche ed integrazioni, nonché in relazione al D.P.R. 380/2001, a corpo e non a misura, con tutte le eventuali pertinenze, accessori, azioni e ragioni, servitù attive e passive, apparenti e no.

- Per quanto qui non espressamente previsto, si applicano le vigenti disposizioni di legge e quanto indicato nell'ordinanza di delega emessa da parte del Giudice dell'esecuzione.

- La descrizione degli immobili posti in vendita è stata effettuata sulla base della relazione tecnica d'ufficio redatta da parte dell'Architetto Simonetta Lencioni di Lucca e depositata in data 15/7/2024, nonché dei relativi allegati. La partecipazione degli offerenti implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto in tale relazione e negli allegati.

- Ulteriori informazioni potranno essere richieste presso lo studio del Delegato, Dott. Stefano Scardigli con studio in Lucca Viale Castracani 126 (tel. 346.5174187), ove sarà possibile prendere visione della perizia previo appuntamento, o dai siti internet

[www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), [www.portaleaste.com](http://www.portaleaste.com), [www.asteimmobili.it](http://www.asteimmobili.it), **Newspaper Aste versione digitale**, [www.astagiudiziaria.com](http://www.astagiudiziaria.com), [www.ivglucca.com](http://www.ivglucca.com), [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [Immobiliare.it](http://Immobiliare.it), [Idealista.it](http://Idealista.it), [Casa.it](http://Casa.it), [Subito.it](http://Subito.it), [Bakeca.it](http://Bakeca.it), e <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>, oppure richieste via e-mail all'indirizzo scardiglistefano@tiscali.it.

\*\*\*\*\*

**Si informa che il G.E. ha nominato quale custode dei beni oggetto della presente esecuzione l'Istituto Vendite Giudiziarie di Lucca, per cui gli interessati potranno concordare le modalità di visione dei beni in vendita previo appuntamento telefonico chiamando il numero 0583418555 oppure inviando una e-mail a [custodieivg@gmail.com](mailto:custodieivg@gmail.com).**

Lucca li 15 novembre 2025

Il Commercialista delegato  
Dott. Stefano Scardigli

