

## AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

## IN MODALITA' SINCRONA MISTA

- Ufficio Esecuzioni Immobiliari -

Il Notaio Dott. Antonino Tumbiolo in esecuzione di delega del Giudice dell'Esecuzione, Dott.ssa Cecilia Ciolfi in data 11/06/2026 nella procedura esecutiva n° 8/2023,

## 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](mailto: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 PRIMO

**Bene N. 1)**

Villa di remota costruzione elevata su tre piani fuori terra ed uno parzialmente interrato, ubicata nel Comune di Borgo a Mozzano, frazione Valdottavo, Via Comunale n.c. 96. La zona dove è posto l'immobile è dotata di una piccola area destinata a parcheggio, distante alcune centinaia di metri dallo stesso. La resede del fabbricato lato sud, confina direttamente con la via pubblica denominata "Via Comunale". L'immobile si compone al piano seminterrato da ampio locale ad uso cantina, corridoio/disimpegno, vano scala per accesso al piano terra, locale ad uso concaio, locale corredato

da forno a legna; al piano terra da ingresso/corridoio, cucina, servizio igienico, due vani comunicanti ad uso soggiorno, camera ed uno sgombero, oltre veranda (in corrispondenza dell'ingresso) corredata da scala di accesso, ed una piccola terrazza con accesso diretto dalla cucina, anch'essa dotata di una piccola scala, vano scala di collegamento al piano primo composto da disimpegno/corridoio, tre vani ad uso camera, servizio igienico, oltre due terrazze e vano scala per accesso al piano secondo (sottotetto). Il piano secondo è composto da cinque vani ad uso soffitta ed un servizio igienico, probabilmente realizzato in un secondo momento, non avente le caratteristiche igienico-sanitarie necessarie per essere considerato come tale. Il tutto è corredata da resede a comune con il locale ad uso deposito di cui al bene n. 2).

**Confini:**

Confina con particella 227, particella 224, strada pubblica denominata Via Comunale, salvo se altri.

**Referenze Catastali:**

La villa è rappresentata al Catasto Fabbricati del Comune di Borgo a Mozzano, nel foglio 33, particella 189 sub 1, zona censuaria U, categoria A/2, classe 4, consistenza 13,00 vani, rendita catastale € 698,25.

Al bene in oggetto spettano i diritti di comproprietà sul resede a comune, così come risulta dall'elaborato planimetrico catastale agli atti e allegato alla CTU.

**Stato di occupazione**

L'immobile risulta occupato da \_\_\_\_\_, in forza di un contratto di locazione registrato in data 18 novembre 2022 e, pertanto, anteriormente alla trascrizione del pignoramento.

Il predetto contratto deve ritenersi opponibile alla procedura esecutiva, secondo quanto espressamente chiarito dal Giudice dell'esecuzione.

A seguito della disdetta comunicata dal custode giudiziario in data 17 marzo 2025, il rapporto di locazione avrà scadenza in data 20 marzo 2030.

**Bene N. 2)**

Locale di deposito su due piani fuori terra in cattivo stato di manutenzione, pertinenziale al fabbricato di cui al punto 1, posto nel Comune di Borgo a Mozzano, Frazione Valdottavo, Via Comunale n.c. 96, utilizzato come rimessa/sgombero, a piano terra, e terrazza coperta a piano primo.

**Confini:**

Confina con particella 227, particella 224, strada pubblica denominata Via Comunale, salvo se altri.

**Referenze Catastali:**

Il deposito è rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Borgo a Mozzano, nel foglio 33, particella 189 sub 2, zona censuaria U, categoria C/2, classe 2, consistenza 34,00 mq., rendita € 21,07.

Al bene in oggetto spettano i diritti di comproprietà sul resede a comune, così come risulta dall'elaborato planimetrico catastale agli atti e allegato alla CTU.

**Bene N. 3)**

Terreno di mq. 520, pertinenziale al fabbricato di cui al punto n. 1) posto nel Comune di Borgo a Mozzano, Frazione Valdottavo, Via Comunale, in stato di abbandono.

**Confini:**

Confina con particella 189, particella 224, particella 223, via pubblica, salvo se altri.

**Referenze Catastali:**

il terreno è rappresentato al Catasto Terreni del Comune di Borgo a Mozzano, nel foglio 33, particella 227, qualità vigneto classe 2, superficie mq. 520, reddito dominicale € 1,88, reddito agrario € 1,61.

**Bene N. 4)**

Terreno di mq. 960, in stato di abbandono, posto nel Comune di Borgo a Mozzano, non identificato nella cartografia catastale.

**Confini:**

Confina con particella 650, particella 1190, particella 567, particella 566, particella 660, particella 663, salvo se altri.

**Referenze Catastali:**

il terreno è rappresentato al Catasto Terreni del Comune di Borgo a Mozzano, nel foglio 33, particella 664, qualità oliveto classe 3, superficie mq. 960, reddito dominicale € 2,73, reddito agrario € 1,24.

**Bene N. 5)**

Terreno di mq. 1690 in stato di abbandono, posto nel Comune di Borgo a Mozzano tra le località "Alla Diaccia" e "Ai Filari".

**Confini:**

Confina con particella 1010, particella 1032, particella 911, particella 1015, particella 1023, salvo se altri.

**Referenze Catastali:**

il terreno è rappresentato al Catasto Terreni del Comune di Borgo a Mozzano, nel foglio 41, particella 1014, qualità seminativo arborato classe 3, superficie mq. 1690, reddito dominicale € 3,49, reddito agrario € 2,62.

**Bene N. 6)**

Terreno di mq. 200 in stato di abbandono, posto nel Comune di Borgo a Mozzano tra le località "Alla Diaccia" e "Ai Filari".

**Confini:**

Confina con particella 1024, particella 690, particella 685, particella 1014, salvo se altri.

**Referenze Catastali:**

il terreno è rappresentato al Catasto Terreni del Comune di Borgo a Mozzano, nel foglio 41, particella 1023, qualità bosco ceduo classe 2, superficie mq. 200, reddito dominicale € 0,26, reddito agrario € 0,03.

**Bene N. 7)**

Terreno di mq. 1710 in stato di abbandono, posto nel Comune di Borgo a Mozzano zona limitrofa località "Bosco di Rivangaio".

**Confini:**

Confina con particella 257, particella 86, particella 200, particella 45, particella 48, salvo se altri.

**Referenze Catastali:**

Il terreno è rappresentato al Catasto Terreni del Comune di Borgo a Mozzano, nel foglio 42, particella 46, qualità bosco ceduo classe 2, superficie mq. 1710, reddito dominicale € 0,71, reddito agrario € 0,53.

**Bene N. 8)**

Terreno di mq. 1680 in stato di abbandono, posto nel Comune di Borgo a Mozzano zona limitrofa località "Bosco di Rivangaio".

**Confini:**

Confina con particella 85, particella 219, particella 77, particella 92, particella 73, particella 74, salvo se altri.

**Referenze Catastali:**

Il terreno è rappresentato al Catasto Terreni del Comune di Borgo a Mozzano, nel foglio 42, particella 75, qualità bosco ceduo classe 3, superficie mq. 1680, reddito dominicale € 0,52, reddito agrario € 0,26.

**Bene N. 9)**

Terreno di mq. 1460 in stato di abbandono, posto nel Comune di Borgo a Mozzano zona limitrofa località "Bosco di Rivangaio".

**Confini:**

Confina con particella 75, particella 76, particella 73, salvo se altri.

**Referenze Catastali:**

Tribunale di Lucca

Avviso di vendita Esecuzione Immobiliare RGE 8/2023

Pagina 5

Il terreno è rappresentato al Catasto Terreni del Comune di Borgo a Mozzano, nel foglio 42, particella 92, qualità bosco ceduo classe 2, superficie mq. 1460, reddito dominicale € 0,60, reddito agrario € 0,45.

### **Corrispondenza catastale**

Non sussiste corrispondenza catastale in quanto tutti i beni del presente lotto risultano erroneamente intestati a \_\_\_\_\_.

### **Provenienza**

Agli esecutati \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, codice fiscale \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, codice fiscale \_\_\_\_\_, la quota di comproprietà su tutti gli immobili in oggetto pari ai diritti di 1/2 (un mezzo) ciascuno, è pervenuta per successione testamentaria della signora \_\_\_\_\_, nata a \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) il \_\_\_\_\_, apertasi in data \_\_\_\_\_ regolata da testamento olografo pubblicato con verbale ai rogiti del notaio Lamberto Giusti in data \_\_\_\_\_, repertorio n. \_\_\_\_\_, registrato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ al n. \_\_\_\_\_ portante anche l'accettazione con beneficio di inventario, trascritta ai sensi dell'art 484 c.c. in data 1 giugno 2018 al n. 6034 di reg. part. e ai sensi dell'art. 2650 c.c. in data 19 febbraio 2026 al n. 2173 di reg. part.

### **Situazione urbanistica e Regolarità Edilizia**

La villa è un edificio di remota costruzione, nella sua consistenza originaria, risulta edificato in epoca antecedente all'anno 1942, come desumibile dalla documentazione catastale acquisita agli atti e dalla relativa pratica di accatastamento. Il CTU ha riscontrato le seguenti difformità edilizie rispetto ai titoli abilitativi reperiti:

- sull'area esterna (lato ovest) insiste un manufatto presumibilmente a carattere provvisorio, di cui non vi è menzione nei titoli edilizi -autorizzativi, comunque dovrà essere rimosso.

A livello del piano seminterrato:

- nell'ampio locale indicato come cantina, è stata creata una taverna, la quale non ha l'altezza minima e comunque i requisiti igienico-sanitari minimi previsti, pertanto, non potrà essere utilizzata come tale;

- nella parete divisoria che divide la cantina/taverna dal corridoio, è stata creata un'apertura;

- nel vano indicato come "concaio", è stata ricavata una cucina ed è stato realizzato un camino, mancano i requisiti igienico-sanitari minimi previsti, pertanto, non potrà essere utilizzata come tale;

- nella parte sottostante l'ampliamento (porzione di quest'ultimo), è stato creato un tunnel coperto, non riportato negli elaborati progettuali.

A livello del piano terra sono state riscontrate alcune difformità e precisamente:

- nella parte destra entrando, l'unico vano di grandi dimensioni è stato "suddiviso" in due aree, mediante la realizzazione di una parete divisoria in cui è presente un varco;

- nella parete (muratura portante) in adiacenza all'ampliamento, è stata chiusa una porta e vi è stata ricavata una libreria;

- nella cucina, precisamente nella parete divisoria che la divide dal vano scala che conduce al piano seminterrato, è stata creata una piccola porta;

- nel sottoscala è stata creata una piccola parete con una porta.

L'ampliamento è stato realizzato difformemente rispetto a quanto riportato negli elaborati grafici progettuali, la difformità riguarda la parte strutturale (di fatto è stata tolta una porzione di un setto murario portante) non è sanabile, quindi, per regolarizzarla deve essere ripristinato lo stato dei luoghi come da progetto.

A livello del secondo piano sono state rilevate delle difformità:

- una diversa distribuzione interna della parte centrale, dove è stato creato un servizio igienico, un piccolo vano ad uso sgombero, al quale si accede da un piccolo passaggio di appena 40 cm. Di larghezza. Il servizio igienico non rispetta i requisiti igienico sanitari minimi richiesti, pertanto dovrà essere smantellato.

Per il locale ad uso deposito non sono state reperite pratiche edilizie-autorizzative, è stata solamente riscontrata una fotografia risalente all'anno 1974, dove si nota la sua esistenza, da informazioni reperite dal CTU da un occupante l'adiacente abitazione l'immobile è stato realizzato nello stesso periodo del fabbricato ad uso abitativo, su dichiarazione del soggetto anzidetto, in un periodo antecedente il 1967.

Nel regolamento urbanistico di Borgo a Mozzano, l'area antistante al fabbricato (porzione di resede a comune tra i due fabbricati) è classificata come "parchi e giardini monumentali" per cui valgono le disposizioni di cui all'art.35 delle NTA, mentre l'area su cui insistono i fabbricati è classificata come "centri di matrice storica" per la quale valgono le disposizioni di cui all'art. 12 delle NTA che seguono, il fabbricato principale è classificato come "edilizia civile di matrice antica"

I terreni in oggetto risultano classificati ai seguenti articoli:

La particella **46** del foglio 42, per l'intera superficie in Aree Boscate artt. 66, 67;

Le particelle **75** e **92** del foglio 42, per l'intera superficie in "Aree agricole di controllo dei caratteri del paesaggio (aap);

La particella **227** del foglio 33, per l'intera superficie in "Centri di Matrice Antica, ricadente per parte all'interno del limite delle Aree degli orti o orti murati art. 35 e per intero all'interno del limite delle aree di rispetto degli impianti di captazione dell'acqua art 119;

la particella **664** del foglio 33, per parte della superficie in "Aree agricole di controllo dei caratteri del paesaggio (aap) e Aree Boscate artt. 66, 67, ricadente per parte all'interno del limite delle Aree di rispetto degli impianti di captazione dell'acqua art 119;

Le particelle **1014** e **1023** del foglio 41, per la maggior parte della superficie in "Aree agricole di controllo dei caratteri del paesaggio (aap) e per minima parte in Aree Boscate artt. 66, 67.

Il bene sarà posto in vendita al

#### **PREZZO BASE**

Tribunale di Lucca

Avviso di vendita Esecuzione Immobiliare RGE 8/2023

Pagina 8

€ 162.600,00 (centosessantaduemilaseicento/00). In caso di gara tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c. le offerte in aumento non potranno essere inferiori a € 2.000,00 (duemila/00) sull'offerta più alta.

**OFFERTA MINIMA AMMISSIBILE: € 121.950,00 (centoventunomilanovecentocinquanta/00)).**

### **LOTTO SECONDO**

1) Fabbricato ex rurale posto in Lucca Via Vecchia di Vinchiana n.c. 652.

Trattasi di fabbricato ex rurale ad uso abitativo, ubicato in zona agricola elevato su due piani terra e primo, corredato da resede esclusiva, così composto: al piano terra da portico, cucina/tinello con scala di accesso al piano primo, oltre a due locali, con accesso dall'esterno, ad uso ripostiglio, al piano primo da ballatoio/sbarco scala, un servizio igienico, due camere ed una terrazza.

**confini:** particella 48, strada vicinale del Giovannoli su più lati, salvo se altri.

#### **Referenze catastali:**

Risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Lucca, non al giusto conto, nel foglio 27 particella 816, categoria A/3, classe 3 consistenza 4,5 vani, rendita catastale € 134,80.

2) Fabbricato ex rurale, posto in Lucca Via Vecchia di Vinchiana n.c. 652.

Trattasi di fabbricato ex rurale ad uso abitativo, ubicato in zona agricola elevato su tre piani fuori terra precisamente terra, primo, e secondo (sottotetto), corredato su due lati da resede esclusiva, così composto: due vani ad uso cantina/tinaia, tettoia esterna a protezione della tinaia, ingresso, ripostiglio sottoscala, cucina con scala di accesso al piano primo, esternamente, adiacente al fabbricato, vi è un forno a legna. Al piano primo, ballatoio/sbarco scala, un servizio igienico, tre vani utilizzati come camera, scale di collegamento a piano secondo (soffitta), al piano secondo tre vani ad uso soffitta.

**confini:** strada vicinale del Giovannoli, particella 287, particella 45, salvo se altri.

#### **Referenze catastali:**

Risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Lucca, non al giusto conto, nel foglio 27 particella 817, categoria A/3, classe 4 consistenza 7,00 vani, rendita catastale € 245,83.

Tribunale di Lucca

Avviso di vendita Esecuzione Immobiliare RGE 8/2023

Pagina 9

3) Terreno di mq. 21,00 posto in Lucca località Vinchiana.

**confini:** particella 45 su più lati, strada vicinale del Giovannoli, salvo se altri.

**Referenze catastali:**

Risulta censito al Catasto Terreni del Comune di Lucca, non al giusto conto, nel foglio 27 particella 43, qualità Fabbricato diruto, superficie mq. 21,00.

4) terreno di mq. 3070,00 posto in Lucca località Vinchiana.

**confini:** strada vicinale del Giovannoli su più lati, particella 816, particella 287, particella 43, salvo se altri.

**Referenze catastali:**

risulta censito al Catasto Terreni del Comune di Lucca, non al giusto conto, nel foglio 27 particella 45, qualità Oliveto classe 2, superficie mq. 3070, reddito dominicale € 9,51, reddito agrario € 13,48.

5) terreno di mq. 12080,00 posto in Lucca località Vinchiana.

**confini:** strada vicinale Giovandoli, particella 817, particella 810, Strada vicinale dell'uliveto, particella 129, salvo se altri.

**Referenze catastali:** Risulta censito al Catasto Terreni del Comune di Lucca, non al giusto conto, nel foglio 27 particella 48, qualità Oliveto classe 2, superficie mq. 12080, reddito dominicale € 37,43, reddito agrario € 53,03.

6) terreno di mq. 6110,00 posto in Lucca località Vinchiana.

**confini:** solco della Cerignana, particella 54, particella 25, strada vicinale di Tramonte, particella 57, salvo se altri.

**Referenze catastali:**

Risulta censito al Catasto Terreni del Comune di Lucca, non al giusto conto, nel foglio 27 particella 55, qualità Bosco Ceduo classe 3, superficie mq. 6110, reddito dominicale € 2,84, reddito agrario € 0,63.

7) terreno di mq. 130,00 posto in Lucca località Vinchiana.

Tribunale di Lucca

Avviso di vendita Esecuzione Immobiliare RGE 8/2023

Pagina 10

**confini:** particella 75, strada vicinale del Tramonte, salvo se altri.

**Referenze catastali:**

Risulta censito al Catasto Terreni del Comune di Lucca, non al giusto conto, nel foglio 27 particella 56, qualità Bosco Ceduo classe 3, superficie mq. 130, reddito dominicale € 0,06, reddito agrario € 0,01.

8) terreno di mq. 1430,00, posto in Lucca località Vinchiana.

**confini:** particella 75 su più lati, particella 63, particella 59, strada vicinale del Tramonte, salvo se altri.

**Referenze catastali:**

Risulta censito al Catasto Terreni del Comune di Lucca, non al giusto conto, nel foglio 27 particella 58, qualità Bosco Ceduo classe 3, superficie mq. 1430, reddito dominicale € 0,66, reddito agrario € 0,15.

9) terreno di mq. 44,00 posto in Lucca località Vinchiana.

**confini:** particella 61, strada vicinale dell'Ulvetaccio, particella 63, salvo se altri.

**Referenze catastali:**

Risulta censito al Catasto Terreni del Comune di Lucca, non al giusto conto, nel foglio 27 particella 62, qualità Oliveto classe 2, superficie mq. 44, reddito dominicale € 0,14, reddito agrario € 0,19.

10) terreno di mq. 5090,00 posto in Lucca località Vinchiana.

**confini:** strada vicinale dell'Ulvetaccio, particella 62, particella 61, particella 60, particella 59, particella 58, particella 75, particella 74, salvo se altri.

**Referenze catastali:**

Risulta censito al Catasto Terreni del Comune di Lucca, non al giusto conto, nel foglio 27 particella 63, qualità Seminativo classe 4, superficie mq. 5090, reddito dominicale € 9,20, reddito agrario € 10,52.

11) terreno di mq. 3,00 posto in Lucca località Vinchiana.

Tribunale di Lucca

Avviso di vendita Esecuzione Immobiliare RGE 8/2023

Pagina 11

**confini:** strada vicinale dell'Ulivetaccio su più lati, particella 65, salvo se altri.

**Referenze catastali:**

Risulta censito al Catasto Terreni del Comune di Lucca, non al giusto conto, nel foglio 27 particella 64, qualità Incolto Prod classe 1, superficie mq. 3, reddito dominicale € 0,01, reddito agrario € 0,01.

12) terreno di mq. 800,00 posto in Lucca località Vinchiana.

**confini:** strada vicinale del Gemignani, particella 67, particella 70, salvo se altri.

**Referenze catastali:** Risulta censito al Catasto Terreni del Comune di Lucca, non al giusto conto, nel foglio 27 particella 68, qualità Vigneto classe 2, superficie mq. 800, reddito dominicale € 4,75, reddito agrario € 3,51.

13) terreno di mq. 1470,00 posto in Lucca località Vinchiana.

**confini:** particella 79, particella 70, particella 68, strada vicinale del Gemignani, salvo se altri.

**Referenze catastali:**

Risulta censito al Catasto Terreni del Comune di Lucca, non al giusto conto, nel foglio 27 particella 69, qualità Bosco Ceduo classe 4, superficie mq. 1470, reddito dominicale € 0,53, reddito agrario € 0,15.

14) terreno di mq. 3040,00 posto in Lucca località Vinchiana.

**confini:** particella 69, particella 78, strada vicinale dell'Aia su più lati, particella 68, salvo se altri.

**Referenze catastali:**

Risulta censito al Catasto Terreni del Comune di Lucca, non al giusto conto, nel foglio 27 particella 70 qualità Seminativo classe 4, superficie mq. 3040, reddito dominicale € 5,50, reddito agrario € 6,28.

15) terreno di mq. 1310,00 posto in Lucca località Vinchiana.

**confini:** particella 72, particella 73, strada vicinale dell'Aia, particella 746, particella 74, salvo se altri.

**Referenze catastali:**

Tribunale di Lucca

Avviso di vendita Esecuzione Immobiliare RGE 8/2023

Pagina 12

Risulta censito al Catasto Terreni del Comune di Lucca, non al giusto conto, nel foglio 27 particella 71, qualità Seminativo classe 4, superficie mq. 1310, reddito dominicale € 2,37, reddito agrario € 2,71.

16) terreno di mq. 520,00 posto in Lucca località Vinchiana.

**confini:** particella 74, particella 73, particella 71, salvo se altri.

**Referenze catastali:**

Risulta censito al Catasto Terreni del Comune di Lucca, non al giusto conto, nel foglio 27 particella 72, qualità Bosco classe 3, superficie mq. 520, reddito dominicale € 0,24, reddito agrario € 0,05.

17) terreno di mq. 11060,00 posto in Lucca località Vinchiana.

**confini:** strada vicinale del Gemignani su più lati, particella 132, salvo se altri.

**Referenze catastali:**

Risulta censito al Catasto Terreni del Comune di Lucca, non al giusto conto, nel foglio 27 particella 133, qualità Uliveto classe 3, superficie mq. 11060, reddito dominicale € 25,70, reddito agrario € 3,43.

18) terreno di mq. 28,00 posto in Lucca località Vinchiana.

**confini:** solco della Cerignana, particella 55, particella 52, strada vicinale, salvo se altri.

**Referenze catastali:**

Risulta censito al Catasto Terreni del Comune di Lucca, non al giusto conto, nel foglio 27 particella 283, qualità Bosco Ceduo classe 3, superficie mq. 28, reddito dominicale € 0,01, reddito agrario € 0,01.

19) terreno di mq. 1300,00 posto in Lucca località Vinchiana.

**confini:** strada vicinale del Giovandoli su più lati, particella 816, particella 45, particella 831, particella 830, salvo se altri.

**Referenze catastali:**

Risulta censito al Catasto Terreni del Comune di Lucca, non al giusto conto, nel foglio 27 particella 287, qualità Bosco Ceduo classe 3, superficie mq. 1300, reddito dominicale € 0,60, reddito agrario € 0,13.

### **Provenienza**

La piena proprietà sugli immobili in oggetto è pervenuta agli esecutati così partitamente:

a \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, codice fiscale \_\_\_\_\_, la quota di comproprietà pari a 1/51 (un cinquantunesimo) gravata dall'usufrutto a favore della signora \_\_\_\_\_, è pervenuta parte per successione testamentaria del signor \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, apertasi in data \_\_\_\_\_ regolata da testamento. Dichiarazione di successione trascritta a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ al n. \_\_\_\_\_ di reg. part e al n. \_\_\_\_\_ di reg. gen. con accettazione espressa di eredità trascritta in data \_\_\_\_\_ al n. \_\_\_\_\_ di reg. part. Si precisa che l'usufruttuaria \_\_\_\_\_ ha rinunciato al diritto di usufrutto lei spettante con atto ai rogiti del notaio Massimo Barsanti del 18 marzo 2008 repertorio 72460, trascritto il 28 marzo 2008 al n. 3252 di reg. part., e parte per ordinanza divisionale emessa dal Tribunale di Lucca in data 12 maggio 2026 rep. 271, trascritta a Lucca il 9 giugno 2026 al n. 7727 di reg. part.

Agli esecutati \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, codice fiscale \_\_\_\_\_, e \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, codice fiscale \_\_\_\_\_, la quota di comproprietà pari a 25/51 (venticinquecinquantunesimi) ciascuno, è pervenuta parte per successione testamentaria della signora \_\_\_\_\_, nata a \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) il \_\_\_\_\_, apertasi in data \_\_\_\_\_ regolata da testamento olografo pubblicato con verbale ai rogiti del notaio Lamberto Giusti in data \_\_\_\_\_, repertorio n. \_\_\_\_\_, registrato a Lucca il \_\_\_\_\_ al n. \_\_\_\_\_, portante anche l'accettazione con beneficio di inventario, trascritta ai sensi dell'art. 484 c.c. in data \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_ di reg. part. e ai sensi dell'art. 2650 c.c. in data \_\_\_\_\_ al n. \_\_\_\_\_ di reg. part., e parte per la sopra indicata ordinanza divisionale emessa dal Tribunale di Lucca in data 12 maggio 2026 rep. 271, trascritta a Lucca il 9 giugno 2026 al n. 7727 di reg. part.

### **Servitù**

Non risultano servitù attive o passive cosiddette “apparenti”, ad eccezione di quella di elettrodotto, che interessa la particella 45 essendo presenti pali oggi di proprietà di E-Distribuzione (ex Enel).

### **Regolarità Edilizia**

La costruzione dei fabbricati è antecedente al 1/09/1967, la loro destinazione d'uso risulta dalle planimetrie catastali agli atti, nessuna pratica edilizia-autorizzativa che abbia legittimato un eventuale cambio di destinazione d'uso è stata reperita presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Lucca.

Non è stata reperita alcuna attestazione di agibilità.

Il CTU ha precisato che l'accesso ai due fabbricati, avviene da una strada vicina che ha inizio dalla via comunale, subito dopo l'imbocco della strada, lato sinistro a salire, sulla mappa catastale è riportato un fabbricatino (particella 43) che di fatto non è più esistente, se non per poche murature.

### **Situazione Urbanistica**

I terreni in oggetto dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Lucca in data 5 maggio 2026 risultano classificati ai seguenti articoli:

Le particelle **43, 45, 68 e 287**: art 50 Aree prevalentemente agricole della collina (E3), art. 64 Paesaggi, discontinuità e altri elementi di tutela o attenzione.

Le particelle **48, 62, 69, 70 e 71**: art 48 Aree prevalentemente forestali (E1), art 50 Aree prevalentemente agricole della collina (E3), art. 64 Paesaggi, discontinuità e altri elementi di tutela o attenzione.

La particella **133**: art 48 Aree prevalentemente forestali (E1), art 50 Aree prevalentemente agricole della collina (E3), art 64 - Paesaggi, discontinuità ed altri elementi di tutela od attenzione, art 77 rete viaria ed assi di collegamento di area vasta e locali.

Le particelle **55, 56, 58, 63, 64, 72 e 283**: art. 48 Aree prevalentemente forestali.

I terreni ricadono inoltre in area vincolata secondo le specifiche sotto riportate:

Tribunale di Lucca

Avviso di vendita Esecuzione Immobiliare RGE 8/2023

Pagina 15

Particelle **43, 55, 56, 58, 283** Vincolo Totale: Vincolo Paesaggistico - art 136 Immobili ed aree di notevole interesse pubblico, DL 42/2004, Vincolo Paesaggistico - art 142 Aree tutelate per legge, DL 42/2004, Vincolo idrogeologico di cui al RD 3267/1923.

Particelle **62, 63, 70, 71, 72**: Vincolo Totale: Vincolo Paesaggistico - art 136 Immobili ed aree di notevole interesse pubblico, DL 42/2004, Vincolo Paesaggistico - art 142 Aree tutelate per legge, DL 42/2004, Vincolo idrogeologico di cui al RD 3267/1923. Parziale: Catasto Incendi – Aree percorse dal fuoco (08/08/2018), determinazione n. 904 del 22/05/2019.

Particella **64**: Vincolo Totale: Vincolo Paesaggistico - art 136 Immobili ed aree di notevole interesse pubblico, DL 42/2004, Vincolo Paesaggistico - art 142 Aree tutelate per legge, DL 42/2004, Vincolo idrogeologico di cui al RD 3267/1923, Catasto Incendi – Aree percorse dal fuoco (08/08/2018), determinazione n. 904 del 22/05/2019.

Particelle **45, 48, 68, 69, 133**: Totale: vincolo paesaggistico art 136 immobili e aree di notevole interesse pubblico DL 42/2004, Vincolo idrogeologico di cui al RD 3267/1923; Parziale: Vincolo paesaggistico art 142 Aree tutelate per legge DL 42/2004, Catasto incendi Aree percorse dal fuoco (08/08/2018) Determinazione n. 904 del 22/05/2019.

Particella **287**: Totale: vincolo paesaggistico art 136 immobili e aree di notevole interesse pubblico DL 42/2004, Vincolo idrogeologico di cui al RD 3267/1923.

*Ulteriori informazioni a discrezione del delegato*

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, né potrà debitore) to 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

Tribunale di Lucca

Avviso di vendita Esecuzione Immobiliare RGE 8/2023

Pagina 16

servitù passive, alla situazione urbanistica, alla situazione degli impianti e alla loro conseguente eventuale necessità di adeguamento, alle spese condominiali gravanti sull'immobile e non adempiute dal debitore)

non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;

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

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

La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali.

Maggiori informazioni, anche relative alle generalità del soggetto passivo della procedura esecutiva, potranno essere fornite dal custode a chiunque vi abbia interesse.

Il bene sarà posto in vendita al

#### **PREZZO BASE**

**€ 149.165,00 (centoquarantanovemilacentosessantacinque/00). In caso di gara tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c. le offerte in aumento non potranno essere inferiori a € 2.000,00 (duemila/00) sull'offerta più alta.**

**OFFERTA MINIMA AMMISSIBILE: € 111.873,75 (centoundicimilaottocentosettantatre/75))**

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 ai lotti primo e secondo saranno effettuate dal professionista delegato il quale all'uopo:

#### **FISSA**

Tribunale di Lucca

Avviso di vendita Esecuzione Immobiliare RGE 8/2023

Pagina 17

la vendita **il giorno 11 NOVEMBRE 2026 alle ore 10,00** presso l'Associazione Notarile per le Procedure Esecutive, in Lucca Viale Giusti n. 273, interno condominiale A32 piano secondo, 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 10 NOVEMBRE 2026**.

Ognuno, tranne il debitore, è ammesso a fare offerte per l'acquisto del bene pignorato, personalmente o a mezzo di avvocato, ai sensi dell'art. 579 c.p.c. (non sono ammesse offerte presentate da procuratori speciali 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 l'Associazione Notarile per le Procedure Esecutive, in Lucca Viale Giusti n. 273, interno condominiale A32 piano secondo, **entro e non oltre le ore 12.00 del 10/11/2026**.

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

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

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

- qualora l'offerente sia:

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

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

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

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

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

L'offerta dovrà contenere un **deposito per cauzione** pari almeno al **10% della somma offerta**, deposito da effettuarsi mediante assegno circolare intestato a BPER BANCA S.P.A., con l'avvertimento che detta cauzione sarà trattenuta e acquisita alla procedura in caso di decadenza dell'aggiudicatario per mancato versamento del saldo prezzo nei termini e con le modalità previste ovvero nel caso di omessa dichiarazione ex art. 585 comma 4 c.p.c. e 587 c.p.c.

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 10/11/2026**, previa compilazione del modulo web "Offerta Telematica" fornito dal Ministero della Giustizia, accessibile dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del gestore della vendita telematica <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);

Tribunale di Lucca  
Avviso di vendita Esecuzione Immobiliare RGE 8/2023  
Pagina 20

-il termine per il relativo pagamento;

-l'importo versato a titolo di cauzione;

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

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

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

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

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

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

Tribunale di Lucca

Avviso di vendita Esecuzione Immobiliare RGE 8/2023

Pagina 21

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;

Tribunale di Lucca

Avviso di vendita Esecuzione Immobiliare RGE 8/2023

Pagina 22

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

Tribunale di Lucca

Avviso di vendita Esecuzione Immobiliare RGE 8/2023

Pagina 24

soltanto il mezzo di invio dell'offerta; non occorre pertanto che l'offerente conferisca alcuna procura al presentatore dell'offerta (N.B. Al fine di consentire la partecipazione alle operazioni di vendita, le credenziali personali per l'accesso al portale del gestore della vendita telematica vengono trasmesse da quest'ultimo almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita esclusivamente alla casella di posta elettronica certificata, ovvero alla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica, utilizzata per trasmettere l'offerta);

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

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

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

Il versamento della cauzione pari almeno al 10% del prezzo offerto, deve essere eseguito con bonifico bancario con accredito sul conto della procedura esecutiva intestato a "CANC E/I TRIB LU 8/23" (IBAN: IT60D0538713702000004612761) presso BPER BANCA S.P.A. con causale "cauzione per offerta di acquisto lotto primo/secondo", 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 delegato effettuerà l'esame delle offerte e la gara tra gli offerenti presso l'Associazione Notarile per le Procedure Esecutive, in Lucca Viale Giusti n. 273, interno condominiale A32 piano secondo il giorno **11/11/2026** successivo alla scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto, **alle ore 10,00.**

Tribunale di Lucca  
Avviso di vendita Esecuzione Immobiliare RGE 8/2023  
Pagina 26

Coloro che hanno formulato l'offerta cartacea parteciperanno comparendo innanzi al notaio/delegato. L'offerente è tenuto a presentarsi personalmente alla vendita, altrimenti, ricorrendone i presupposti, il bene gli sarà comunque aggiudicato. Le buste saranno aperte dal notaio/avvocato/dottore delegato ed inserite nel portale, così rendendole visibili a coloro che partecipano alla vendita con modalità telematiche.

Coloro che hanno formulato l'offerta con modalità telematiche partecipano alle operazioni di vendita con modalità telematiche, collegandosi al portale del gestore della vendita telematica <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 comparendo personalmente, sulla base della offerta più alta; nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di un minuto dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore al rilancio minimo di **Euro 2.000,00 per ogni lotto.**

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.

Tribunale di Lucca

Avviso di vendita Esecuzione Immobiliare RGE 8/2023

Pagina 28

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).

Entro lo stesso termine l'aggiudicatario dovrà rendere, a pena di decadenza, la dichiarazione ex art.

585 comma 4 c.p.c., anche attraverso la modulistica presente sul sito Internet del Tribunale.

**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 addotti come giusta causa per il mancato versamento del prezzo e l'aggiudicatario sarà comunque tenuto al pagamento nel termine indicato.

### INFORMAZIONI ULTERIORI

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

Ulteriori informazioni potranno essere richieste presso l'Associazione Notarile per le Procedure Esecutive con sede in Lucca Viale Giusti n. 273, interno Condominiale A32 - piano secondo, (tel. 0583/957605), ove sarà possibile prendere visione della perizia dalle ore 9,00 alle ore 12,00 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), 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.**

L'Associazione Notarile per le Procedure Esecutive è aperta al pubblico dal lunedì al venerdì dalle ore 9,00 alle ore 12,00 esclusi sabato, domenica e festivi.

Lucca, li 05 AGO. 2023

Il Notaio delegato

Dott. Antonino Tumbiolo



