

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE DELEGATA A PROFESSIONISTA MEDIANTE PROCEDURA  
COMPETITIVA SENZA INCANTO IN MODALITÀ SINCRONA MISTA NELLA PROCEDURA RGE

82/2024



La Dott.ssa Giulia Tommasi in esecuzione di delega del Giudice dell'Esecuzione, Dott. Giacomo Lucente del 02 ottobre 2025 nella procedura esecutiva n° 82/2024,

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: [custodievg@gmail.com](mailto:custodievg@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 UNICO

DESCRIZIONE DEL BENE

**Civile abitazione in villetta bifamiliare** in Comune di Capannori (LU), Via di Sottomonte n. 316/D, della superficie convenzionale di 348,87 mq e catastale di 296 mq, per la quota di 1/1 di piena proprietà di *[dato oscurato]*, corredata da un'unità a garage e terreno di pertinenza.

L'abitazione è elevata a due piani fuori terra, oltre a seminterrato e una soffitta non abitabile accessibile con botola.

Si compone al piano terreno di ingresso con ampio disimpegno, ripostiglio, bagno, soggiorno, tinello e cucina, al piano primo di tre camere di cui una con cabina armadio e accesso a balcone, un disimpegno e bagno, al piano seminterrato due ampi locali con accesso inoltre all'unità a garage, ad un vano tecnico ed allo scannafosso che perimetrà il fabbricato.

Tribunale di Lucca

Avviso di vendita Esecuzione Immobiliare RGE 82/2024

Pagina 1



L'unità è in ottimo stato di manutenzione, gode di buona luminosità con affaccio su tre lati ed esposizione Nord-Ovest-Sud.

I pavimenti dell'abitazione sono in parquet nobilitato incollato, compresi gli scalini, e grès nei servizi e mosaico di pregio tipo Bisazza in doccia. Intonaci tradizionali, l'esterno a civile.

Gli infissi interni sono in legno massello verniciati a smalto dotati di vetro camera, mentre gli infissi esterni sono persiane in alluminio. La recinzione esterna è composta da muretto in pietra con ringhiera in metallo.

Copertura in laterizi con coibentazione, solai in latero-cemento e struttura in laterizio alveolato con cappotto esterno.

È presente impianto del gas, impianto di climatizzazione oltre ad impianto termico sottopavimento, impianto fognario con fosse settiche ed autorizzazione allo scarico rilasciata in data 20/03/2012.

Allaccio all'acquedotto comunale, alla rete gas, elettrica, telefonica e tv satellitare.

L'immobile è corredata da resede esclusiva di pertinenza dei beni oggetto di pignoramento.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

#### **Identificazione catastale:**

Identificato al Catasto dei Fabbricati del Comune di Capannori come segue:

- Foglio 98, part. 2079, sub. 3, categoria A/7, consistenza 11 vani, Via di Sottomonte n. 316/D, superficie catastale totale 276 mq, rendita € 832,27;
- Foglio 98, part. 2079 sub. 4, categoria C/6, consistenza 18 mq, Via di Sottomonte n. 316/D, superficie catastale totale 20 mq, rendita € 40,90.

Dati di ultimo aggiornamento derivanti da Variazione per Divisione-Ultimazione di Fabbricato Urbano del 01/12/2011 prat. N. LU0187196 n. 41773.1/2011, a soppressione del precedente identificativo mapp. 2079 sub. 1 a sua volta derivante da Costituzione del 24/09/2009 prat. n. LU0167026 n. 3108.1/2009.

Il resede di pertinenza è identificato in catasto fabbricati nel medesimo comune, foglio 98, mapp. 2079 sub. 5, Bene Comune non Censibile, comune alle sole unità subb. 3 e 4.

L'area su cui insiste il fabbricato è identificata al Catasto Terreni del medesimo Comune nel foglio 98, mapp. 2079, Ente Urbano di mq 1424 a partita speciale 1 e perciò esente da rendita.

Derivante da Tipo Mappale del 04/09/2009 prat. n. LU0155985, a soppressione delle particelle 1927

Tribunale di Lucca

Avviso di vendita Esecuzione Immobiliare RGE 82/2024

Pagina 2

**ASTE GIUDIZIARIE®**  
(ex vigneto di 310 mq) e 1928 (ex vigneto di 1114 mq) a loro volta derivanti da Frazionamento del 18/10/1999 n. 2693.1/1999, a soppressione della particella 1243 (vigneto di 1424 mq).

**Corrispondenza catastale:** dal raffronto tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale in atti si evidenziano alcune differenze che di seguito si riportano sinteticamente:

- Al piano terreno è rappresentata una veranda, che di fatto è stata trasformata in un vano utile ad uso tinello;
- Il vano cucina è collocato in posizione diversa da quanto indicato in planimetria;
- Alcune imprecisioni grafiche non rilevanti ai fini censuari.

Non sono presenti differenze tra lo stato di fatto e l'Elaborato Planimetrico con Elenco dei Subalterni agli atti del Catasto per le unità presenti all'interno della particella in oggetto, così come non risultano costituiti i beni comuni alle unità.

Ove le differenze riscontrate producano modifiche dei dati censuari dell'unità immobiliare, l'aggiudicatario dovrà provvedere all'aggiornamento degli atti a propria cura ed onore.

**Confini:** confina a Nord con la pubblica Via di Sottomonte e con la particella 1301 di terzi, a Sud-Est con i subalterni 6 e 7 del mappale 2079, a Sud-Ovest con la pubblica Via Vecchia di Sottomonte, ad Ovest con il mappale 1827.

#### **PROVENIENZA**

#### **ATTUALE PROPRIETARIO:**

Soggetto esecutato per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita ai rogiti del Notaio Gigliotti Concetta di Capannori (LU) del 20/09/2010 al n. di rep. 28555 e n. di racc. 3641, trascritto a Lucca in data 23/09/2010 ai nn. reg part. 10205 e reg. gen. 16179,

#### **PRECEDENTI PROPRIETARI:**

In precedenza:

Ai danti causa i beni pervennero per diretta costruzione sui terreni acquistati come di seguito riportato:

- quanto al mapp. 1927 pervenne a [...] per la quota di 1/1 di proprietà in regime di comunione legale, per atto ai rogiti del Notaio Losito Giuseppe di Lucca del 15/07/2002, rep. n. 63405, trascritto a Lucca il 18/07/2002 ai nn. reg. part. 8629 e reg. gen. 12692;
- quanto al mapp. 1928 pervenne a [...] per la quota di 1/1 di proprietà in regime di comunione legale, per atto ai rogiti del Notaio Losito Giuseppe di Lucca del 05/11/1999, rep. n. 59713, trascritto a Lucca il 09/11/1999 ai nn. reg. part. 11056 e reg. gen. 17337.

Tribunale di Lucca

Avviso di vendita Esecuzione Immobiliare RGE 82/2024

Pagina 3

POSSESSO:  
Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore esecutato, ivi residente, unitamente al proprio nucleo familiare.

**PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

L'immobile oggetto della procedura risulta all'interno del Regolamento Urbanistico del Comune di Capannori, approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 46 del 06/07/2016 e successive varianti parziali, ricadente:

- All'interno del limite centro abitato normato dall'art. 4 delle Norme Tecniche di Attuazione;
- In Area a prevalente destinazione residenziale in ambiti edificati di recente formazione, normato dall'art. 20;
- In zona UTOE H1;

nonché attualmente esterno all'area soggetta a Vincolo Idrogeologico e dalle aree boscate percorse dal fuoco.

L'intero fabbricato di cui fa parte l'abitazione in oggetto è stato originariamente edificato in ordine a P.d.C. m. P06/213 rilasciato in data 09/01/2008 per la "Realizzazione di n. 2 unità abitative e sistemazioni esterne" corredato dalla Autorizzazione Paesaggistica n. P06/213AA.

Successivamente all'originaria edificazione l'unità è stata oggetto di modifiche in ordine alle seguenti pratiche edilizie del Comune di Capannori:

- P.d.C. n. P10/0048V, rilasciato in data 10/12/2010 a "Variante al permesso di costruire n. P06/2013 avente per oggetto Realizzazione di due unità abitative, recinzione e sistemazione esterna, con modifiche interne, prospettiche, per l'accesso all'interrato ed alla sistemazione esterna" con Autorizzazione Paesaggistica n. P10/0048VAA;
- P.d.C. n. P11/0165, rilasciato in data 02/08/2011, per "Completamento dei lavori al permesso di costruire n. P06/2013 e successiva variante P10/0048V aventi per oggetto Realizzazione di due unità abitative, recinzione e sistemazioni esterne";
- Certificato di Conformità (art. 86 comma 1, L.R. 01/2005) dei lavori, ultimati in data 30/11/2011, inoltrato al Comune di Capannori in data 02/12/2011 con prot. 80067.

Resta inoltre depositata presso la Regione Toscana, Genio Civile di Lucca in data 06/12/2011 al prot. 7191, la relazione di fine lavori e certificato di rispondenza al progetto sismico n. 7191 del 24/06/2008.

Si precisa che dalla documentazione reperita non è stata riscontrata la corrispondenza tra i disegni

Tribunale di Lucca

Avviso di vendita Esecuzione Immobiliare RGE 82/2024

Pagina 4

depositati al Genio Civile e quanto autorizzato dall'ultimo titolo abilitativo precedentemente citato.

Si precisa, altresì, che lo stato dei luoghi non è conforme al predetto ultimo titolo abilitativo (P.d.C.

P11/0165). Risulta, pertanto, depositata al Comune di Capannori una pratica in Sanatoria al n.

1/2024 prot. 207 a nome del debitore esecutato ancora in corso e, quindi, non rilasciata.

### Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

Dal raffronto fra lo stato dei luoghi rilevato in fase di sopralluogo e gli elaborati grafici allegati ai titoli autorizzativi già citati, PDC 11/165 e alla relativa Autorizzazione Paesaggistica n. P10/0048VAA, risultano alcune differenze che di seguito si riportano a titolo esemplificativo e non esaustivo:

- Difformità dei prospetti e delle coperture;
- Difformità interne con traslazione dei piani di imposta e modifiche della distribuzione interna con trasformazione della veranda in locale adibito a tinello e traslazione del locale cucina;
- Difformità delle sistemazioni esterne;
- Errori grafici;
- Errate altezze dei locali interrati e spessore dei muri.

Per effetto delle suddette opere, risulta un aumento della SUE del fabbricato.

A seguito delle variazioni distributive dei locali risultano da verificare i rapporti aeroilluminanti dei locali oggetto di variazione.

Per tutto quanto sopra, al fine di ricondurre l'immobile in una condizione di conformità, l'aggiudicatario dovrà adire i seguenti procedimenti amministrativi:

- Sanatoria Paesaggistica;
- Sanatoria Edilizia;
- Sanatoria Antisismica;
- Regolarizzazione dell'accesso dalla Via Provinciale;
- Emissione di nuova agibilità.

L'aggiudicatario dovrà provvedere a propria cura ed onere alla regolarizzazione procedendo alla rimessione in pristino dello stato dei luoghi o, qualora lo ritenga possibile e conveniente, adire la procedura di sanatoria o fiscalizzazione in base alle vigenti normative.

Per quanto attiene la pratica in sanatoria antisismica del fabbricato si evidenzia che l'aggiudicatario dovrà far verificare da tecnico competente in materia la regolarità o meno di quanto realizzato e, nel caso di riscontrassero carenze strutturali, dovrà eseguire i necessari adeguamenti.

Dei relativi oneri economici è stato tenuto conto prudenzialmente nella valutazione per comparazione delle caratteristiche tra il soggetto di stima ed i beni comparabili.

Per quanto attiene la parte impiantistica si rileva quanto segue:

- L'impianto elettrico è stato dichiarato conforme alla normativa vigente dalla [...] come risulta da certificazione del 15/06/2012. Non è stato possibile determinare se la certificazione dell'impianto termoidraulico sia stata rilasciata prima o dopo la realizzazione delle opere abusive.
- L'impianto termoidraulico è stato dichiarato conforme alla normativa vigente da [...] come risulta da certificazione del 06/06/2012. Non è stato possibile determinare se la certificazione dell'impianto termoidraulico sia stata rilasciata prima o dopo la realizzazione delle opere abusive.
- Attestato di Prestazione Energetica dell'immobile/APE classe A1 come risulta da Certificazione depositata al SIERT in data 09/01/2024 a firma di [...].

### VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

***VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:***

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna**

Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione della casa coniugale: **Nessuna**

Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**

Altre limitazioni d'uso: **Nessuno**

***VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:***

Iscrizioni:

Ipoteca **volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo edilizio in ordine ad atto ai rogiti del Notaio Concetta Gigliotti del 20/09/2010 rep. 28556/3642, iscritto a Lucca il 23/09/2010 ai nn. reg. part. 3193 e reg. gen. 16180 a favore di [...], contro [...].

Importo ipoteca: € 560.000,00

Importo capitale: € 280.000,00

La formalità è riferita alla quota di 1/1 di Proprietà sulla particella 2079 sub. 1 da cui derivano gli attuali identificativi.

***Pignoramenti e sentenze di fallimento***

Tribunale di Lucca

Avviso di vendita Esecuzione Immobiliare RGE 82/2024

Pagina 6

Pignoramento derivante da atto esecutivo emesso dagli Ufficiali Giudiziari del Tribunale di Lucca in data 22/05/2024 al n. 2269 di rep., trascritto a Lucca in data 07/06/2024 ai nn. reg. part. 7463 e reg. gen. 9863 a favore di *[dato oscurato]* contro *[dato oscurato]*.

La formalità è riferita alla quota di 1/1 di Proprietà dei beni di cui al presente Lotto, identificati catastalmente nel Comune di Capannori, foglio 98, mapp. 2079, sub. 3 e 4.

Altre trascrizioni: Nessuna

Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

#### ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 0,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: € 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 0,00

Per maggiori informazioni e dettagli si rinvia alla perizia del CTU qui da intendersi interamente richiamata per relationem.

La vendita è eseguita a corpo e non a misura e pertanto eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo di aggiudicazione.

La vendita forzata, i cui effetti sono regolati dagli artt. 2919 c.c. e seguenti del codice civile:

- non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, ne potrà essere oggetto di impugnativa per tali motivi; conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, compresi quelli occulti, la mancanza di qualità o le difformità del bene venduto, i pesi e gli oneri di qualsiasi tipo e genere (ivi compresi, a titolo esemplificativo ma non esaustivo, quelli relativi all'accesso, all'esistenza di eventuali servitù passive, alla situazione urbanistica, alla situazione degli impianti e alla loro conseguente eventuale necessità di adeguamento, alle spese condominiali gravanti sull'immobile e non adempiute dal debitore) non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;

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

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

Tribunale di Lucca

Avviso di vendita Esecuzione Immobiliare RGE 82/2024

Pagina 7



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



€ 270.400,00 (duecentosettantamilaquattrocento/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: € 202.800,00 (duecentoduemilaottocento/00)



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

#### FISSA

la vendita il giorno 30/01/2026 alle ore 10,00 presso gli Uffici dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Lucca (I.V.G.) – So.Fi.R. Srl, Viale San Concordio n. 996/B con le modalità della vendita senza incanto con gara sincrona mista.

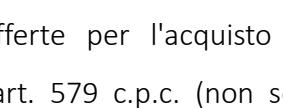


#### MODALITÀ DI VENDITA

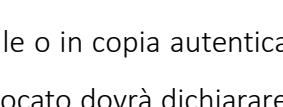
La vendita sarà eseguita mediante PROCEDURA DI VENDITA SINCRONA MISTA (possibilità di ricezione offerte cartacee e telematiche, ex art. 22 D.M. 32/2015).



Le offerte di acquisto dovranno pervenire entro le ore 12,00 del giorno 29/01/2026.



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.

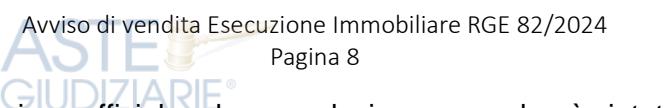


#### MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE:



A) Le offerte di acquisto cartacee, sulle quali dovrà essere applicata marca da bollo da € 16,00, dovranno essere presentate, in busta chiusa, presso lo Studio del Professionista Delegato sito in

Tribunale di Lucca



Avviso di vendita Esecuzione Immobiliare RGE 82/2024

Pagina 8



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

L'offerta dovrà contenere un **deposito per cauzione** pari al **10% della somma offerta**, deposito da effettuarsi mediante assegno circolare intestato alla **BPER BANCA SPA**, con l'avvertimento che detta cauzione sarà trattenuta e acquisita alla procedura in caso di mancato versamento del saldo prezzo nei termini e con le modalità previste

Le offerte non saranno efficaci se:

- pervenute oltre il termine stabilito;
- se inferiori di oltre un quarto al prezzo stabilito dall'avviso di vendita;
- se l'offerente non presta 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 29/01/2026**, 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 [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) di titolarità di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a., secondo le indicazioni riportate nel “Manuale Utente” pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia.

L'offerta per la vendita telematica deve contenere:

- dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;
- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- la descrizione del bene;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto, che a pena di inefficacia non potrà essere inferiore al prezzo base indicato nel presente avviso, ridotto in misura non superiore ad 1/4 (un quarto);
- il termine per il relativo pagamento;
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;

-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@giustiziacer.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacer.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 predetti requisiti ove l'offerta sia firmata digitalmente utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati prima di essere criptata.

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

All'offerta dovranno essere allegati:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

n) la dichiarazione di cui all'art. 585 ultimo comma c.p.c. (resa ai sensi dell'art. 22 d.lgs 231/2007).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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 82/2024 (IBAN: IT10X0538713702000004633531) presso Banca BPER Spa con causale "cauzione per offerta di acquisto", con data di valuta non successiva al giorno ultimo utile per la presentazione delle offerte.

La ricevuta di avvenuta disposizione del bonifico, completa del numero di identificazione del versamento stesso, deve essere allegata all'offerta.

Si precisa:  
- che il bonifico dovrà essere effettuato in tempo utile, tenendo conto dei tempi tecnici bancari e che il mancato accredito del bonifico entro il termine sopra indicato, determina l'invalidità dell'offerta. Nessuna responsabilità potrà essere addebitata agli organi della procedura per la

mancata visibilità dei bonifici istantanei effettuati oltre l'orario utile per la loro lavorazione da parte della Banca ricevente e per la conseguente dichiarazione di inammissibilità dell'offerta. Nel caso di bonifico estero in modalità "OUR", lo stesso andrà inoltrato all'istituto con la clausola "senza spese per il beneficiario"; in difetto le commissioni saranno automaticamente decurtate dall'importo versato da parte della banca ricevente; se la cauzione così decurtata non dovesse essere congrua rispetto a quanto previsto nell'avviso, sarà motivo di esclusione dell'offerta;

- che unitamente alla cauzione deve essere versato l'importo di € 16,00 per la marca da bollo virtuale, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo virtuale dovrà essere versato sul Portale dei Servizi Telematici (all'indirizzo web <http://pst.giustizia.it>, sezione Servizi, Pagamenti online tramite pagoPA - utenti non registrati, Bollo su documento, tramite la funzione Nuova richiesta di pagamento), fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo). La ricevuta di avvenuto pagamento del bollo in formato xml scaricata dal Portale dei Servizi Telematici andrà allegata alla PEC con cui viene inviato il pacchetto dell'offerta generato tramite il modulo web ministeriale;
- che, all'esito della gara, i bonifici saranno restituiti al netto degli oneri bancari a coloro che non risulteranno aggiudicatari.

Si ricorda il dispositivo dell'art. 585, ultimo comma, c.p.c.: "Nel termine fissato per il versamento del prezzo, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, fornisce al giudice dell'esecuzione o al professionista delegato le informazioni prescritte dall'articolo 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231".

A tale fine, l'aggiudicatario dovrà depositare a mani del delegato il modulo antiriciclaggio – debitamente compilato - allegato al presente avviso e 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)...";

#### MODALITÀ DI SVOLGIMENTO DELLA GARA

Tribunale di Lucca

Avviso di vendita Esecuzione Immobiliare RGE 82/2024

Pagina 15

Le offerte irrevocabili pervenute sia in modo telematico sia in modo cartaceo saranno esaminate e valutate dal professionista delegato Dott.ssa Giulia Tommasi, presso gli Uffici dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Lucca (I.V.G.) – So.Fi.R. S.r.l. in Lucca, Viale San Concordio n. 996/b, alla presenza degli offerenti, nel seguente giorno ed orario: **30/01/2026 ore 10,00**.

Coloro che hanno formulato l'offerta cartacea parteciperanno comparendo innanzi al 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 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 [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) di titolarità di Aste Giudiziarie Inlinea 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 dinnanzi 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 istranza 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 istranza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;

-qualora nessun creditore abbia proposto istranza 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 (duemila/00)**. I rilanci effettuati in via telematica dovranno essere riportati nel portale del gestore della vendita telematica e resi visibili a coloro che partecipano personalmente alle operazioni di vendita così come i rilanci effettuati da questi ultimi dovranno essere riportati nel portale del gestore della vendita telematica e resi visibili ai partecipanti in via telematica.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### ADEMPIMENTI

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

**Il detto termine non è soggetto alla sospensione feriale.**

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

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

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

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

L'aggiudicatario che ne abbia fatto espressa richiesta nell'offerta depositata, in luogo del versamento del saldo, potrà ricorrere ad un contratto di finanziamento o di mutuo che preveda l'iscrizione di ipoteca di primo grado ed il versamento diretto delle somme dovute alla procedura.

In tal caso il versamento del saldo prezzo sarà effettuato direttamente dall'istituto di credito erogante sul conto corrente intestato alla procedura. Eventuali disgridi od omissioni non potranno

Tribunale di Lucca

Avviso di vendita Esecuzione Immobiliare RGE 82/2024

Pagina 18

essere addotti come giusta causa per il mancato versa  
mento 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:

- 1) Prelevante 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>;
- 2) richieste via e-mail all'indirizzo [g.tommasi@associatibss.it](mailto:g.tommasi@associatibss.it), oppure nei trenta giorni che precedono la vendita presso lo Studio del professionista delegato, previa richiesta telefonica al n. 0584/361559.

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

Lucca, 27/11/2025

Il delegato  
Dott.ssa Giulia Tommasi



Tribunale di Lucca

Avviso di vendita Esecuzione Immobiliare RGE 82/2024

Pagina 19

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

