

Il sottoscritto, Dott. Luca Bartali, con studio in San Miniato (PI), Via Gioberti n. 15, Liquidatore della procedura in epigrafe,
- visto l'art. 275 CCII, che richiama le disposizioni sulle vendite nella liquidazione giudiziale e quindi l'art. 216 CCII;
- visto il provvedimento del 07/10/2025 con cui l'Ill.mo Sig. Giudice Delegato ha autorizzato la presente pubblicazione;

Avvisa

che il giorno **10/12/2025 ore 10.00**, presso il proprio studio procederà alla

VENDITA COMPETITIVA

Del bene immobile in appresso descritto, nelle condizioni di fatto e di diritto in cui lo stesso si trova.

Lotto unico: trattasi del **diritto della nuda proprietà** su bene immobile ad uso abitativo sito nel Comune di Capannori (LU), fraz. Paganico, Via dei Gradi n. 8, più precisamente trattasi di abitazione elevata su due piani, composta al piano terra da ingresso cucina e sala, al piano primo due camere e bagno, il tutto corredato da piccolo resede; la consistenza è di n. 5 vani, superficie catastale 61 mq, netta 55 mq; la costruzione è antecedente al 01/09/1967 e successivamente a tale data non è stato oggetto di mutamenti di destinazione e di interventi edilizi che avrebbero richiesto autorizzazione, concessione, licenza, denuncia di attività, permesso a costruire; l'immobile è provvisto di impianto funzionante sia termico che elettrico, con la conformità degli stessi alle norme vigenti al tempo della loro realizzazione, piuttosto datata; gli infissi sono in legno senza vetrocamera.

Il bene è identificato catastalmente al Foglio n. 77 numero 658/669 subalterno 1 categoria A/4 consistenza n. 5 vani superficie catastale netta 55 mq, rendita catastale euro 228,27

PREZZO BASE, OFFERTA MINIMA, CAUZIONE ED AUMENTO MINIMO IN CASO DI GARA

Si precisa che per il diritto reale immobiliare oggetto di vendita è stata ricevuta dal Liquidatore offerta irrevocabile di acquisto per la somma di euro 25.000,00 (venticinquemila/00), per l'aggiudicazione nello stato di fatto in cui si trova.

Il lotto pertanto è posto in vendita senza incanto alle seguenti condizioni:

- **prezzo base euro 25.000,00 (euro venticinquemila/00) di cui si richiede un'offerta migliorativa;**
- **cauzione pari ad almeno il 10% del prezzo offerto;**
- **aumento minimo obbligatorio in caso di gara euro 1.000,00 (euro mille/00);**

Il lotto è posto in vendita al prezzo base oltre imposte, oneri accessori, quanto dovuto per legge a carico dell'acquirente e spese di trasferimento.

Il lotto oggetto di vendita è meglio descritto nella Relazione di stima redatta dall'Arch. Gianluca Pasquini di Lucca, consultabile presso lo studio del Liquidatore e sul sito www.astegiudiziarie.it.

PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE**Soggetti legittimati a presentare offerte**

Alla vendita può partecipare chiunque, tranne il debitore, di persona o a mezzo di procuratore legale, anche a norma dell'articolo 579, ultimo comma, c.p.c. Se all'asta non compare personalmente chi ha sottoscritto l'offerta, la persona che si presenta alla gara deve essere munita di procura speciale conferita con atto pubblico.

Modalità di presentazione delle offerte

Le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa presso lo studio del Liquidatore posto in San Miniato (PI) Via Gioberti n. 15, previo appuntamento telefonico tel. 0571-497999, **fino alle ore 12.00 del giorno che precede la vendita (09/12/2025)**.

L'esterno della busta dovrà riportare la sola indicazione delle generalità di chi la deposita, il numero della Procedura (L.C. R.G. 32/2025), la data della vendita, la data e l'ora del deposito.

Contenuto dell'offerta e documenti da allegare

Le offerte non saranno efficaci se pervenute oltre il termine stabilito. Le offerte, corredate da marca da bollo da euro 16,00, dovranno contenere:

- il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico dell'offerente, copia di un documento d'identità in corso di validità. Nel caso di più offerenti per uno stesso lotto, essi potranno predisporre una sola offerta d'acquisto, completa delle generalità di ciascuno e sottoscritta da tutti, allegando anche una copia del documento di identità per ciascun offerente. Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche le generalità del coniuge. Nel caso in cui i coniugi in comunione intendano acquisire il bene fuori dalla comunione occorre che venga rilasciata espressa dichiarazione a firma di entrambi. Qualora l'offerente sia un minore, e/o un interdetto e/o un inabilitato, l'offerta dovrà essere sottoscritta da chi ne esercita la potestà, la tutela o la curatela, e dovrà essere allegata all'offerta copia autentica del provvedimento giudiziale dell'autorizzazione all'acquisto. Qualora l'offerente fosse invece una persona giuridica, oltre all'indicazione delle generalità del legale rappresentante, corredata da copia del documento d'identità del medesimo, dovranno essere indicati i dati della persona giuridica offerente fornendo nel contempo prova della propria legittimazione ad agire in nome e per conto della persona giuridica medesima, allegando all'offerta il certificato della Camera di Commercio in originale e visura camerale aggiornata;
- dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta, da esprimersi anche con la semplice indicazione del numero della procedura e del bene oggetto di offerta, così come indicate nel presente avviso di vendita;
- l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore all'offerta base indicata nell'avviso di vendita, a pena di inefficacia dell'offerta, del tempo di pagamento (che non potrà comunque essere superiore a **novanta (90) giorni** dalla aggiudicazione definitiva) e delle relative modalità di pagamento, nonché di ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta. L'offerta sarà inoltre ritenuta valida, solo se accompagnata dal deposito della cauzione di importo pari al 10% del prezzo offerto, effettuato a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato a "Liquidazione Controllata RG 32/2025", che dovrà essere inserito nella busta, oppure a mezzo bonifico bancario sul conto corrente della procedura di cui si riporta l'Iban: IT57U0623071151000036383175;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione del presente avviso di vendita, visionabile anche sul sito internet www.astegiudiziarie.it – <https://tribunale-lucca.giustizia.it> e di accettare incondizionatamente il contenuto degli stessi documenti.

Irrevocabilità dell'offerta

L'offerta d'acquisto, una volta presentata, è irrevocabile ai sensi dell'articolo 571 comma 3 c.p.c..

MODALITÀ DI SVOLGIMENTO DELLA VENDITA

Esame delle offerte

Il giorno **10 dicembre 2025** ore 10.00 presso lo studio del Liquidatore, alla presenza delle parti e degli offerenti, si procederà all'apertura delle buste, all'esame delle eventuali offerte ed alla delibera sulle stesse.

Offerte inefficaci

Saranno considerate inefficaci:

- le offerte pervenute oltre il termine indicato nel presente avviso;
- le offerte inferiori al prezzo base indicato nell'avviso;
- le offerte non accompagnate da cauzione prestata con le modalità sopra indicate.

Modalità di aggiudicazione

a. Unica offerta valida di importo pari o superiore al prezzo base.

In caso di presentazione per quel lotto di una sola offerta valida di importo pari o superiore al prezzo base la stessa sarà senz'altro accolta.

b. Pluralità di offerte valide

In caso di presentazione per quel lotto di più offerte valide il Liquidatore contestualmente inviterà comunque tutti gli offerenti ad una gara sull'offerta più alta.

All'esito della gara il Liquidatore aggiudicherà il bene a favore del miglior offerente.

Se la gara non potrà aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti il Liquidatore disporrà la vendita a favore del migliore offerente ed in caso di più offerte dello stesso valore, a favore di colui che ha presentato l'offerta per primo. Ove il Liquidatore, in presenza di più offerte, ritenga di non disporre di elementi sufficienti per stabilire quale sia la migliore offerta provvederà a rimettere gli atti al Giudice.

c. Nessuna offerta valida

In mancanza di offerte valide il Liquidatore disporrà la vendita a favore dell'offerente che ha già depositato ad oggi l'offerta.

Offerenti non aggiudicatari

Agli offerenti che non risultino aggiudicatari, sarà restituito l'importo versato a titolo di cauzione o con la riconsegna dell'assegno circolare, con ritiro a carico degli stessi presso lo studio del Liquidatore previo appuntamento, oppure tramite bonifico bancario sul medesimo conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione.

Termini e Modalità di versamento del saldo del prezzo e delle spese a carico dell'aggiudicatario

Il saldo prezzo, nonché degli ulteriori oneri, diritti, spese e imposte dovute dall'aggiudicatario (il cui importo sarà tempestivamente comunicato dal Liquidatore successivamente all'aggiudicazione), dovranno essere versati entro il massimo di 90 giorni dalla data di aggiudicazione (non prorogabile e non soggetto a sospensione feriale dei termini) ovvero entro il minor tempo indicato nell'offerta, mediante bonifico sul conto corrente intestato alla procedura IT57U0623071151000036383175.

In ogni caso di mancato versamento di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo del prezzo, sia a titolo di oneri accessori) entro il termine indicato nell'offerta, il Giudice Delegato (cui dovranno essere rimessi gli atti a cura del Liquidatore) dichiarerà la decadenza dell'aggiudicazione con incameramento della cauzione.

Non saranno prese in considerazione richieste di proroga di detto termine in qualunque modo motivato, trattandosi di un termine perentorio.

Trasferimento del bene

Il bene sarà trasferito all'aggiudicatario mediante Decreto di trasferimento pronunciato dal Giudice Delegato.

Ogni onere e/o spesa e/o imposta di qualunque genere, conseguenti la vendita sarà a carico dell'aggiudicatario come sono a suo completo carico tutti i costi per l'ottenimento di eventuali sanatorie. Per quanto qui non previsto, si applicheranno le vigenti disposizioni di legge.

L'espletamento delle formalità di cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie e di qualsiasi altra iscrizione o trascrizione conseguenti al Decreto di Trasferimento, avverrà a cura e spese della procedura.

Offerta per persona da nominare

Nel caso di Avvocato che presenti l'offerta per persona da nominare, egli dovrà dichiarare presso lo studio del Liquidatore nei 3 (tre) giorni successivi dall'aggiudicazione il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando il mandato.

CONDIZIONI DI VENDITA

La vendita sarà compiuta nello stato di fatto e di diritto in cui si trova il bene, anche in relazione alla Legge n. 47/1985 e sue successive modificazioni e integrazioni nonché al D.P.R. 380/01, a corpo e non a misura, con tutte le eventuali pertinenze, accessori, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, apparenti e non. La vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo.

L'aggiudicatario potrà, ove ne ricorrano i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli articoli 40, comma sesto, della legge 47/85 e 46 comma quinto del D.P.R. 380/2001.

Conseguentemente l'eventuale esistenza di vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere (ivi compresi quelli urbanistici), per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti o non presenti nella perizia di stima, non potranno dare luogo a nessun risarcimento, indennità e/o riduzione del prezzo, essendosi tenuto conto di tale alea nella determinazione del valore dei beni.

Consultazione della documentazione

Maggiori informazioni potranno essere assunte gratuitamente dal sito www.astegiudiziarie.it - <https://tribunale-lucca.giustizia.it> - indicando il Tribunale competente (Lucca) e il numero della procedura (L.C. R.G. n. 32/2025) o richieste via mail all'indirizzo del Liquidatore l.bartali@studiobartali.it oppure nelle settimane precedenti la vendita, presso lo studio dello stesso, previo appuntamento telefonico (tel. 0571/497999).

AVVERTENZE AI SENSI DEL D.LGS. N. 196/2003

Ai sensi dell'art. 13 del D. Lgs. N. 196/2003 con il presente avviso si informa che:

- i dati raccolti sono destinati alla necessità di promuovere il bene immobile al fine della presentazione di eventuali offerte;
- il conferimento dei dati è onere dell'offerente per la partecipazione all'asta nonché per gli adempimenti successivi;
- i soggetti a cui i dati possono essere comunicati sono gli organi della procedura;
- il soggetto preposto alla raccolta dei dati è la procedura di sovraindebitamento.

San Miniato, li 30/10/2025

IL LIQUIDATORE
Dott. Luca Bartali

