



TRIBUNALE DI LUCCA

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

IN MODALITÀ SINCRONA MISTA

- Ufficio Esecuzioni Immobiliari -

L'AVV. GAETANO ANASTASIO in esecuzione di delega del Giudice dell'Esecuzione, Dott.

Giacomo Luente in data 31.10.2025 nella procedura esecutiva n° 48/2025 R.G.E.,

AVVISA

che il Giudice dell'Esecuzione ha disposto la vendita senza incanto in modalità sincrona mista della seguente consistenza immobiliare, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in relazione alla situazione edilizia ed urbanistica, meglio descritta nella consulenza estimativa in atti della procedura alla quale si rinvia per ogni ulteriore riferimento cognitivo.

Eventuali ulteriori informazioni si potranno ottenere consultando il CUSTODE: ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE DI LUCCA - TEL. 0583 - 418555 - mail: custodieivg@gmail.com

Da contattare per effettuare la visita dell'immobile pignorato: si precisa che la richiesta di visita dell'immobile deve essere inoltrata attraverso il portale delle vendite pubbliche (<https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>), o attraverso il sito www.ivglucca.com, a mezzo dei quali è possibile contattare il custode giudiziario.

LOTTO UNICO

DESCRIZIONE DEL BENE

Diritti: PIENA PROPRIETÀ

Ubicazione: Viareggio (Lu) Via Aurelia Sud n. 494.

Identificazione del bene: Villetta a schiera per civile abitazione, porzione di più ampio compendio immobiliare costituito da n. 7 unità residenziali indipendenti, elevata su tre piani fuori terra compreso il terrestre, oltre che da piano interrato, tutti collegati da scale interne. L'unità residenziale si compone di: al piano interrato (altezza 2,50 m.) cantina; al piano terra (altezza 2,70

Tribunale di Lucca

Avviso di vendita Esecuzione Immobiliare RGE 48/2025

Pagina 1

m.) cucina, soggiorno, w.c.; al piano primo (altezza 2,70 m.) camera con balcone, cameretta con balcone, disimpegno e bagno; al piano sottotetto (altezza minima 1,23 m., altezza massima 2,46 m.) ampio locale di sgombero adibito a camera da letto e altro vano chiuso sul lato sud in luogo del loggiato. Il tutto corredata da resede esclusiva sui lati nord e sud dell'abitazione. L'unità abitativa presenta delle opere edilizie realizzate in assenza di titoli abilitativi, parte dei quali dovranno essere demoliti per ripristino dello stato legittimo. L'unità residenziale presenta due accessi: sul lato nord da passo comune con altre unità immobiliari (foglio 34 particella 703 sub 8 seguito da resede in proprietà esclusiva) e dal lato sud mediante servitù di passo su strada privata di proprietà di terzi (foglio 34 particella 641 seguita da resede di proprietà esclusiva).

Dati di identificazione catastale: L'unità è censita al catasto fabbricati del Comune di Viareggio nel foglio 34 particella 703 sub 5, categoria A/3, classe 4, consistenza 6 vani, superficie totale mq 110, rendita euro 670,88.

Confini: l'immobile confina con unità immobiliari foglio 34 particella 703 sub 4, 6, 7; passo comune particella 703 sub 8 particella 641, salvo se altri o meglio di fatto.

Provenienza: in forza di atto di assegnazione a socio di cooperativa edilizia ai rogiti Notaio Maccheroni in data 10.07.1993 rep. Nn. 133881/15092, trascritto a Lucca il 13.07.1993 al n. 7005 di reg. part..

Situazione urbanistica e Pratiche Edilizie: Pratiche Edilizie: Concessione Edilizia n. 246/1990 rilasciata dal Comune di Viareggio il 06/07/1990 e successiva Variante in Corso d'Opera n. 325/1992, rilasciata dal medesimo comune il 15.09.1992 per la realizzazione di fabbricato sociale costituito da n. 7 alloggi e comprendente anche l'unità immobiliare in oggetto. Non è stata reperita la dichiarazione di fine lavori. Autorizzazione Edilizia n. 901/2001 rilasciata dal Comune di Viareggio il 29.12.2001 per la realizzazione di loggiato al piano sottotetto degli immobili situati in Viareggio, Loc. Bicchio, Via Aurelia Sud, n. 494/16, 494/17, 494/18. Dichiarazione di fine lavori prot. 53060 del 19.11.2003. Situazione Urbanistica: Piano strutturale approvato in forza di Delibera del Consiglio

Tribunale di Lucca
Avviso di vendita Esecuzione Immobiliare RGE 48/2025
Pagina 2

Comunale n. 27 del 29.06.2004. Regolamento Urbanistico approvato in forza di Delibera del

Consiglio Comunale n. 52 del 04.11.2019 aggiornato con Variante Semplificata ai sensi dell'art. 32

della L.R. 65 del 2014, approvata con Determina Dirigenziale n. 2921 del 16.12.2024 efficace dalla

data di pubblicazione del relativo avviso sul BURT parte II n. 52 del 24.12.2024. L'unità

immobiliare ricade in zona UTOE n. 11 – “Bicchio” in area classificata nelle “zone di insediamento

residenziale di impianto recente (B) (art. 42 N.T.A. RU) e nei morfotipi dell'insediamento “TR9 –

Tessuto reticolare diffuso” (art. 54 N.T.A. RU). Il più ampio fabbricato di cui è parte l'unità

immobiliare in oggetto ricade in zona a vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs 42/2004 art. 136

“immobili ed aree di notevole interesse pubblico”. Giudizi di Conformità: Conformità Edilizia: dal

confronto dello stato dei luoghi con gli ultimi titoli edilizi rilasciati sono emerse le seguenti

difformità: Opere Esterne: 1) al piano sottotetto risulta realizzato un vano chiuso in luogo del

loggiato mediante demolizione del parapetto preesistente e successiva chiusura della parete esterna

in muratura con infissi in vetro. 2) nella resede sul fronte sud dell'unità residenziale è presente un

vano tecnico non rappresentato in planimetria: 3) nella resede sui fronti nord e sud dell'unità

immobiliare sono presenti dei muretti di ripartizione interna non raffigurati in planimetria: Opere

Interne: 1) al piano primo il balcone sul fronte nord risulta parzialmente chiuso con infisso VePa,

presentando un cambio di destinazione d'uso a camera; 2) al piano sottotetto la finestra che si

affaccia sul loggiato risulta demolita con conseguente ampliamento dell'accesso adiacente

preesistente; 3) al piano scantinato non sono rappresentati in planimetria il camino e le panche in

muratura a prolungamento dello stesso; 4) nel soggiorno al piano terra ed al piano sottotetto è

presente una diversa distribuzione delle tamponature e degli spazi interni. Le difformità sono

regolarizzabili mediante: Presentazione di accertamento di compatibilità paesaggistica in sanatoria

per la regolarizzazione del vano tecnico e per la suddivisione interna delle due porzioni di resede;

attestazione di conformità in sanatoria ai sensi dell'art. 209 L.R. Toscana 65/2014 per la

realizzazione del vano tecnico e per regolarizzazione delle difformità interne rilevate al piano

Tribunale di Lucca

Avviso di vendita Esecuzione Immobiliare RGE 48/2025

Pagina 3

scantinato, al piano terra ed al piano sottotetto (diversa distribuzione tamponature e spazi interni); ripristino della destinazione d'uso del balcone al piano primo sul fronte nord e del loggiato al piano sottotetto, previa rimozione della vetrata VePa al piano primo e demolizione della parete esterna in muratura sul loggiato, con ripristino del parapetto preesistente di cui allo stato legittimo. Ovviamente l'effettiva fattibilità della regolarizzazione nelle modalità su indicate la si potrà verificare solo al momento della presentazione (vedere meglio in perizia). Conformità Catastale: dal confronto dello stato dei luoghi con l'ultima planimetria catastale in atti sono emerse le seguenti difformità: Opere esterne: 1) al piano sottotetto risulta realizzato un vano chiuso in luogo del loggiato. 2) nella resede sul fronte sud è presente un vano tecnico. 3) nella resede sui fronti nord e sud sono presenti dei muretti di ripartizione interna. Opere Interne: 1) al piano primo il balcone sul fronte nord risulta parzialmente chiuso con infisso, presentando un cambio di destinazione d'uso in camera. 2) al piano sottotetto la finestra che si affaccia sul loggiato risulta demolita. 3) nel soggiorno a piano terra ed al piano sottotetto è presente diversa distribuzione delle tamponature e degli spazi interni (vedere meglio in perizia).

Stato di possesso del bene: l'unità abitativa è occupata dall'esecutata e dalla sua famiglia.

PREZZO BASE: euro 300.000,00

OFFERTA MINIMA AMMISSIBILE: euro 225.000,00

OFFERTE IN AUMENTO: non inferiori a euro 5.000,00

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

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

- non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, ne potrà essere oggetto di impugnativa per tali motivi; conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, compresi quelli occulti, la mancanza di qualità o le difformità del bene venduto, i pesi e gli oneri di qualsiasi tipo e genere (ivi compresi, a titolo esemplificativo ma non esaustivo, quelli relativi all'accesso, all'esistenza di eventuali

Tribunale di Lucca

Avviso di vendita Esecuzione Immobiliare RGE 48/2025

Pagina 4

servizi passivi, 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.

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 25 febbraio 2026 alle ore 11,00** presso la sede dell'Istituto Vendite Giudiziarie in Lucca, Viale S. 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).

Tribunale di Lucca
Avviso di vendita Esecuzione Immobiliare RGE 48/2025
Pagina 5



Le offerte di acquisto dovranno pervenire entro le ore 12.00 del giorno antecedente la vendita.



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.



MODALITA' 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 dell'Avv. Gaetano Anastasio in Lucca, Via Vittorio Veneto n. 37a, entro e non oltre le ore 12.00 del giorno antecedente la vendita. Le buste potranno essere consegnate previo appuntamento tramite mail all'indirizzo di posta elettronica avvanastasio@libero.it Il giorno di scadenza delle domande lo studio rimarrà, comunque, aperto dalle ore 11,00 alle ore 12,00.



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:



Tribunale di Lucca

Avviso di vendita Esecuzione Immobiliare RGE 48/2025

Pagina 6



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

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

- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari che non potrà essere superiore al termine massimo di giorni 120 giorni dalla data di aggiudicazione;

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

L'offerta dovrà contenere un deposito per cauzione pari al 10% della somma offerta, deposito da effettuarsi mediante assegno circolare intestato alla 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..

Tribunale di Lucca
Avviso di vendita Esecuzione Immobiliare RGE 48/2025
Pagina 7



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 antecedente la vendita**, 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.spazioaste.it di titolarità di Astalegal.net 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;

Tribunale di Lucca

Avviso di vendita Esecuzione Immobiliare RGE 48/2025

Pagina 8



- 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@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:

Tribunale di Lucca

Avviso di vendita Esecuzione Immobiliare RGE 48/2025

Pagina 9

ASTE
GIUDIZIARIE®

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;

Tribunale di Lucca

Avviso di vendita Esecuzione Immobiliare RGE 48/2025

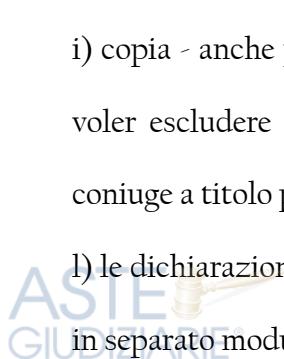
Pagina 10

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

ASTE
GIUDIZIARIE®



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;



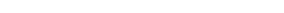
m) la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico.



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.

Tribunale di Lucca

Avviso di vendita Esecuzione Immobiliare RGE 48/2025

Pagina 11

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

ASTE GIUDIZIARIE®
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 48/25" (IBAN: IT8ID 05387 13702 00000 4622083) presso Banca BPER filiale di Lucca, Piazza San Martino, 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

Tribunale di Lucca
Avviso di vendita Esecuzione Immobiliare RGE 48/2025
Pagina 13

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.

Fissa in 120 giorni dall’aggiudicazione il termine per il pagamento del prezzo e degli oneri tributari connessi e conseguenti al trasferimento, nonché per rendere la dichiarazione ex art. 585 comma 4 c.p.c. a pena di decadenza dall’aggiudicazione.

MODALITÀ DI SVOLGIMENTO DELLA GARA

L’Avvocato delegato effettuerà l’esame delle offerte e la gara tra gli offerenti presso gli uffici dell’Istituto Vendite Giudiziarie in Lucca, Viale S. Concordio n. 996/b il giorno **25 febbraio 2026** successivo alla scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto, alle ore **11,00**.

Coloro che hanno formulato l’offerta cartacea parteciperanno comparando 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

Tribunale di Lucca

Avviso di vendita Esecuzione Immobiliare RGE 48/2025

Pagina 14



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 www.spazioaste.it di titolarità di Astalegal.net 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.

Tribunale di Lucca

Avviso di vendita Esecuzione Immobiliare RGE 48/2025

Pagina 15



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 5.000,00.

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).

Tribunale di Lucca

Avviso di vendita Esecuzione Immobiliare RGE 48/2025

Pagina 16

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 migliori rispetto all'ultima offerta valida.

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

ASTE ADEMPIMENTI

Il termine perentorio entro il quale l'aggiudicatario dovrà effettuare il versamento del saldo prezzo e degli oneri tributari, come sopra evidenziato, e rendere la dichiarazione ex art. 585 comma 4 c.p.c. è fissato in 120 giorni dall'aggiudicazione (o nel termine minore indicato dell'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.

Tribunale di Lucca

Avviso di vendita Esecuzione Immobiliare RGE 48/2025

Pagina 17



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 disgradi 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 lo studio dell'Avv. Gaetano Anastasio inviando una mail all'indirizzo di posta elettronica avvanastasio@libero.it o, infine, dai siti internet www.astalegale.net, www.portaleaste.com, www.asteimmobili.it, Newspaper Aste versione digitale, www.astagiudiziaria.com, www.ivglucca.com, www.astegiudiziarie.it, siti internet Immobiliare.it, Idealista.it, Casa.it, Subito.it, Bakeca.it, e

<https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>,



Tribunale di Lucca

Avviso di vendita Esecuzione Immobiliare RGE 48/2025

Pagina 18





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, lì 2 dicembre 2025

Il delegato



Avv. Gaetano Anastasio



Tribunale di Lucca
Avviso di vendita Esecuzione Immobiliare RGE 48/2025

Pagina 19

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

