

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

IN MODALITA' SINCRONA MISTA

- Ufficio Esecuzioni Immobiliari -

Il Notaio Gaetano Raspini in esecuzione di delega del Giudice dell'Esecuzione, Dott.ssa Antonia Libera Oliva in data 23/05/2024 nella procedura esecutiva n° 54/2018,

AVVISA

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

Eventuali ulteriori informazioni si potranno ottenere consultando il **CUSTODE: ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE DI LUCCA - TEL. 0583 – 418555 – mail: [custodieivg@gmail.com](mailto:custodieivg@gmail.com)**

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

LOTTO N. 1

**Descrizione del bene**

**Diritti di piena proprietà pari ad ½ (un mezzo) in ordine ai seguenti beni:**

villa singola della superficie di mq. 310,10 posta in Comune di Porcari, via romana Ovest 54 e precisamente fabbricato unifamiliare per abitazione elevato in gran parte al piano terra e in parte su due piani, corredato di circostante resede recintata di circa mq. 934,00, con accesso dalla via pubblica tramite cancello carrabile arretrato di circa 2,70 ml dal limite stradale. La resede in parte è pavimentata per il transito e la sosta di mezzi nonché come percorso pedonale, in parte è destinata a

Tribunale di Lucca

Avviso di vendita Esecuzione Immobiliare RGE 54/2018

Pagina 1

giardino; sul retro si eleva manufatto ad uso garage e ripostiglio. L'abitazione è composta al piano terra da ingresso, soggiorno-pranzo con caminetto dal quale si accede ad altro locale, a servizio igienico e da scala di accesso al piano primo (mansarda); in aderenza al servizio igienico si trova il locale destinato a centrale termica avente accesso indipendente dalla resede esterna. Il soggiorno-pranzo comunica con la cucina, dotata di veranda posta sul retro, e con altro ampio soggiorno dal quale si accede alla zona notte composta da ampio disimpegno, tre camere da letto e ad un bagno. Il piano primo (mansarda), al quale, si accede con la citata rampa di scale, si compone da due locali con altezza variabile da un minimo di circa ml 1,43 ad un massimo di circa ml 2,92 in colmo, oltre due vani a soffitta di limitata altezza di cui una non accessibile e l'altro al grezzo, dal quale si accede, tramite apertura di limitate dimensioni, al sottotetto che sovrasta il resto dell'abitazione e che ha altezza in colmo di circa ml 2,05 – 2,30, che non è stato computato nella stima.

L'Altezza interna del piano terreno è leggermente variabile tra, i vari locali (parte risulta controsoffittata), le altezze variano da un minimo di circa 3 ml e un massimo di circa 3,10 ml.

In merito al fabbricato di servizio (rimessa - sub. 6) il CTU ritiene che sia stato e realizzato in assenza titolo edilizio e che non sia regolarizzabile, in quanto in contrasto con le prescrizioni previste dal vigente R.U. e dalla normativa urbanistica, in particolare è ubicato a distanza minore di ml 10,00 dal fabbricato principale (in contrasto con la distanza minima prevista dal D.M. 1444168), per una descrizione di dettaglio si rimanda a quando evidenziato nel capito "verifica conformità edilizia". In considerazione di quanto sopra esposto, l'aggiudicatario dovrà procedere a sua cura e spese con un intervento di messa in pristino con la demolizione del fabbricato accessorio (rimessa -- sub. 6). Tale manufatto non è stato considerato nella quantificazione del valore del lotto.

### **Confini**

la proprietà confina nel complesso con via Romana Ovest, mappale 1520, mappale 1476, mappale 1455, e mappale 765, s.s.a.

### **Referenze catastali**

Tribunale di Lucca  
Avviso di vendita Esecuzione Immobiliare RGE 54/2018  
Pagina 2

Il tutto è rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Porcari, al giusto conto, nel foglio 3 particelle:

- 733 sub. 5, categoria A/2, classe 5, consistenza 12,5 vani, rendita Euro 1.510,64.

La planimetria in atti differisce dallo stato dei luoghi per alcune differenze al piano terra quali diversa posizione di una parete nell'ingresso, mancata rappresentazione del caminetto nel soggiorno, alcune differenze nella rampa di scale che conduce al piano soffitta nonché mancata rappresentazione della porzione di sottotetto con altezza maggiore di m1.1,50, l'aggiudicatario dovrà presentare a sua cura e spese, una pratica Docfa con una nuova planimetria catastale,

- 733 sub. 6, categoria C/6, classe 6, consistenza 35 mq, rendita Euro 99,42.

La planimetria in atti corrisponde allo stato di fatto. L'abitazione (sub.5) e il garage (sub.6) sono corredati di resede circostante censita con il mappale 733 sub 4, bene comune non censibile comune ai sub. 5 e 6. Ai fini della continuità storico catastale le particelle 733 sub. 4, 733 sub. 5 e 733 sub. 6 sono derivate dalla soppressione per frazionamento delle particelle 733 sub. 3 e 733 sub. 501; la particella 733 sub. 3 è derivata quale unità afferente, la particella 733 sub. 501 è derivata dalla soppressione della particella 733 sub. 2 a sua volta derivata dalla soppressione per fusione delle particelle 733 e 874.

### **Stato di Possesso**

Alla data del sopralluogo del CTU l'immobile risultava occupato da \_\_\_\_\_ con contratto di affitto tipo 4+4, stipulato il 13/01/2022, registrato il 13/01/2022 a Lucca al n. 000137 - serie 3T (il contratto è stato stipulato in data successiva il pignoramento o la sentenza di fallimento).

Il contratto è stato stipulato dai comproprietari non eseguiti e come riportato nel contratto, di cui si allega copia, al punto 2 oggetto è riportato che i comproprietari dell'immobile locatori concedono in locazione al conduttore la quale "accetta per sé, i diritti immobiliari a loro spettanti sull'unità abitativa sita in Comune di Porcari(LU), via Romana Ovest n.54...;" da tale

dicitura sembra emergere che i comproprietari hanno locato l'immobile limitatamente ai propri diritti. Durante l'ultimo sopralluogo è stato accertato che l'immobile non risulta ancora abitato.

### **Provenienza**

I diritti di proprietà pari ad  $\frac{1}{2}$  (un mezzo) sull'immobile sopra descritto sono pervenuti all'esecutato per atto di compravendita ai rogiti del Notaio Massimo Barsanti del 6 settembre 2004 repertorio 68479, trascritto a Lucca in data 14 settembre 2004 al n. 10240 del registro particolare.

### **Situazione urbanistica**

Il fabbricato di cui sopra è stato oggetto dei seguenti titoli edilizi:

- licenza Edilizia n. 42 /1963 avente ad oggetto "la costruzione di un fabbricato per civile abitazione da edificare in Porcari, Via Romana ovest, località "a Nini..." Il progetto prevedeva la realizzazione di una villetta monofamiliare elevata ad un piano, della superficie di mq. 150,70 + 49,05 e di un volume di mc. 629,32;

- Agibilità del 1964, a seguito del sopralluogo dell'ufficiale sanitario con Nulla Osta del 4/12/1964. Si precisa che dopo le modifiche e ampliamenti che ha subito nel tempo l'immobile si ritiene necessari di nuova certificazione di agibilità;

- Concessione Edilizia n. 101 del 1978 (pratica edilizia n. 101 del 1978 - prot. 4832 del 06/07/1978) avente per oggetto "*mansarda a fabbricato per abitazione*". Comunicazione di inizio lavori prot. 8397 del 11.12.1978. Nella relazione tecnica, oltre all'ampliamento della mansarda si fa riferimento anche alla realizzazione di una tettoia sul retro con 2 pilastri a faccia vista e tetto in legno. Dall'esame degli elaborati grafici si notano anche alcune modifiche alla distribuzione del piano terreno sul retro del fabbricato. Il CTU rileva che lo stato attuale descritto in questa pratica edilizia differisce in parte con quanto autorizzato nella Licenza Edilizia precedente, come meglio specificato nella CTU;

- Concessione Edilizia in Sanatoria 287 del 1995 di cui alla Domanda di Condono Edilizio L. 47/85 P.E. 326 del 1986 ( prot. 3740 del 29/03/1986), avente per oggetto *Modello COI, opere non*

Tribunale di Lucca

Avviso di vendita Esecuzione Immobiliare RGE 54/2018

Pagina 4

*valutabili in termini di superficie e di volume '. Nella relazione tecnica allegata si fa riferimento a lavori realizzati in difformità alla L.E. 101 del 1978, " .... in fase di esecuzione dei lavori sono state apportate alcune modifiche consistenti: nella diversa realizzazione di alcune aperture esterne; piccole modifiche distributive all'interno.*

- Pratica Edilizia 466 del 1986 - ARCHIVIATA (prot. 4695 del 21.04.1986) avente per oggetto "sopraelevazione". La pratica ha avuto parere NEGATIVO in quanto in contrasto con le norme del Regolamento Edilizio e Norme Generali di Intervento;

- Art. 26 (L. 47/85), Pratica Edilizia n. 645 del 1986 - (prot. 6040 del 23.05.1986) avente per oggetto "opere interne". Nella relazione si fa riferimento al foglio 3 mappale 733, si elencano gli interventi previsti " *sostituzione della attuale moquettes nella zona notte (camere disimpegno e studio) con un nuovo pavimento in parquet di legno; ripresa parziale degli intonaci interni e conseguente tinteggiatura; rifacimento parziale dell'impianto termico esistente con la sostituzione di alcune tubazioni"*

- Autorizzazione Edilizia n. 99 del 11.09.1986, Pratica Edilizia P.E. 647 del 1986 - (prot. 6097 del 24.05.1986) avente per oggetto "Manutenzione Straordinaria". Nella relazione tecnica si descrivono i seguenti interventi " *sostituzione degli attuali avvolgibili in legno a protezione degli infissi esterni, con persiane "alla Fiorentina" sempre in legno verniciato; rifacimento dei violetti esterni con parziale posa in opera di pietra e mattonelle in cotto , sia sul fronte est sia sul fronte ovest del fabbricato; sostituzione degli attuali canali e discendenti in lamiera verniciata con nuovi canali e discendenti in rame; ripresa parziale dell'intonaco esterno e conseguente tinteggiatura; ripassatura del tetto, tinteggiatura e ripresa dell'intonaco esterno ed interno; realizzazione di una parete divisoria in mattoni forati a sei fori e modifica di un 'apertura esterna al piccolo manufatto ad uso rimessa poco discosto sul lato di levante del fabbricato principale . "*

- Autorizzazione Edilizia n. 43 del 1987, Pratica Edilizia 391 del 1988 ( prot. 12135 del 20.10.1988) avente per oggetto "muro di contenimento e recinzione " aventi ad oggetto i mappali 1170, 733 e 360 di questi solo uno è il mappale oggetto di procedura è il mappale 733. Fatte alcune verifiche

Tribunale di Lucca

Avviso di vendita Esecuzione Immobiliare RGE 54/2018

Pagina 5

catastali risulterebbe che questo intervento dovrebbe avere avuto come oggetto la realizzazione del muro di contenimento/recinzione del terreno posto sul confine a monte del lotto oggetto di stima;

Art. 26 (L. 47/85), Pratica Edilizia n. 336 del 1989 - (prot. 12889 del 14.10.1989) avente per oggetto "demolizione di un muro in muratura di mattoni doppio UNI e realizzazione di nr. 2 pareti divisorie in mattoni forati a sei fori al piano mansardato per la realizzazione di un ripostiglio";

### **Conformità Edilizia – Urbanistica**

Per la verifica della Conformità Edilizia delle unita immobiliari oggetto della procedura il CTU ha eseguito un confronto tra lo stato autorizzato e lo stato realizzato: In merito allo stato autorizzato, sono stati presi a riferimento gli elaborati grafici di tutte le pratiche autorizzative elencate in precedenza.

In relazione alla verifica della conformità dei fabbricati si è fatto riferimento anche alle tolleranze di costruzione del 2% previste dalla normativa attuale, e che tali conclusioni sono affette da una certa incertezza in quanto, le misure rilevate dal CTU sono comunque affette da approssimazione.

Si ritiene necessario evidenziare alcune discrepanze rilevate dall'esame degli atti autorizzativi:

Licenza Edilizia n. 42 del 1963. Il progetto prevedeva la realizzazione di una villetta monofamiliare elevata ad un piano, con fabbricato accessorio poco distante collegato da porticato, della superficie complessiva di mq 150,70 + 49,05 (escluso superficie portico) e di un volume di mc 629,32;

Concessione Edilizia n. 101 del 1978

Si fa rilevare che la tavola che rappresenta lo "stato attuale" nella C.E. è diversa dallo "stato di progetto" rappresentato nella Licenza Edilizia 42 del 1963, dal confronto tra i due atti autorizzativi si rileva indicativamente che:

Sul lato nord del fabbricato, il portico previsto in progetto nella L.E. 42/63 (della superficie di circa 45 mq) è stato modificato, tamponato e trasformato in locali abitabili;

Tribunale di Lucca

Avviso di vendita Esecuzione Immobiliare RGE 54/2018

Pagina 6

le dimensioni del fabbricato principale sono leggermente maggiori di quanto autorizzato con la citata L.E. (in particolare il lato sud del fabbricato è leggermente più lungo di circa 90 cm, tale lato fronteggia a distanza di ml 3.14 altro fabbricato di terzi);

parte del fabbricato di servizio posto sul retro, previsto in progetto nella L.E. 42/63, non è stato realizzato;

nella C.E. 101, sulla porzione nord del fabbricato principale, al piano primo era rappresentato un locale sottotetto soffitta (che aveva altezza interna variabile da ml 1,40 in gronda a circa ml 2,05 in colmo), con ampia terrazza al piano primo, il tutto con accesso da scala esterna, tale sottotetto non si ritiene autorizzato in quanto non rappresentato nella L.E. n. 42;

nello "stato attuale" della C.E. n. 101, sul prospetto principale è rappresentato un portico (rilevato in loco), che non risulta autorizzato con la L.E. 42, sono inoltre rappresentate alcune modifiche del piano terreno;

nella C.E. 101, nell'elaborato grafico dello "stato attuale", sul retro del lotto viene rappresentato un secondo fabbricato destinato a rimessa (fabbricato B - sub. 6), tale fabbricato si ritiene realizzato senza titolo, in quanto non era presente nella citata L.E. 42 e non è stato reperito altro permesso che lo autorizzi in modo esplicito. Sentito anche il tecnico Comunale, il solo fatto che sia stato rappresentato nella tavola dello "stato attuale" della C.E. 101 non lo rende autorizzato. Si precisa che le dimensioni esterne in pianta rilevate di costruzione del 2% prevista dalla norma, mentre l'altezza in gronda risulta difforme (misura rilevata circa ml 3,00, altezza indicata nella C.E. 101 ml 2,60 -- mentre nel Condono Edilizio è indicata una altezza di ml 2,98);

Il sottotetto, che sovrasta gran parte dell'abitazione, è stato realizzato più alto di quanto previsto in progetto nella L.E. 42, in particolare: è stata aumentata la pendenza delle falde (la pendenza di progetto delle falde era molto limitata, circa il 15%, adatta per un manto di copertura in lastre e non per un classico tetto in tegole di laterizio come quello realizzato); è stata aumentata l'altezza interna in gronda (attualmente è circa 30-40 cm, nel progetto originario si rileva graficamente una altezza di

Tribunale di Lucca

Avviso di vendita Esecuzione Immobiliare RGE 54/2018

Pagina 7

circa 15 cm); si è rilevata una altezza in colmo interna variabile da circa ml 2,05 a circa ml 2,40, contro una altezza in colmo autorizzata nella L.E. 42 di ml 0,90;

le caratteristiche dei fabbricati indicati nel citato "stato attuale" della C.E. 101 sono, la superficie coperta del fabbricato B mq. 39,67, la superficie coperta del fabbricato principale è mq 231,50, con una superficie coperta complessiva di 271,17 mq -- volume -fabbricata B mc 103,14, volume fabbricato A mc 827,00, volume complessivo 930,14 mq --- di contro i dati indicati nella L.E. 42 erano; volume complessivo di mc. 629,39; superficie coperta complessiva di mq 199,75, escluso portico;

Per verificare se le citate difformità, rilevate tra la L.E. 42 e la C.E. 101, siano regolarizzabili, si è dovuto procedere con una sommaria verifica della conformità delle difformità realizzate sia all'epoca della costruzione (fine anni 60 inizio anni 70) che alla data odierna. Dalle ricerche eseguite presso gli archivi comunali, sembra che il primo strumento urbanistico Comunale sia stato un Programma di fabbricazione del 1972, con adozione precedente, il CTU ne ha preso visione; ma le tavole visionate erano incomplete e mancanti della legenda, quindi non è stato possibile ricostruire la classificazione della zona, comunque sentito anche il tecnico comunale, viste le verifiche a suo tempo eseguite dell'istruttore tecnico del Comune e dalla Commissione Edilizia, che esaminarono e rilasciarono la citata C.E. 101 del 1978, si ritiene plausibile, dedurre che lo stato rappresentato nella C.E. fosse conforme con gli Strumenti Urbanistici vigenti all'epoca. Per la verifica attuale si è fatto riferimento al Regolamento Urbanistico vigente, l'area su cui si eleva il fabbricato ricade in zona - Art. 11" D/I Aree residenziali sature" (mappale 3/733 superficie di 1173 mq- superficie catastale mq 1198). In appresso si riporta un breve sunto del citato articolo, per una trattazione esaustiva si invita gli interessati all'acquisto a visionare il Regolamento Urbanistico presente sul sito del Comune di Porcari. Tali zone sono le aree che comprendono le parti del territorio comunale interessate da agglomerati urbani di nuova formazione, ed anche di origine non recente, prevalentemente destinati alla residenza: tali zone si considerano sature e pertanto si possono prevedere interventi connessi,

Tribunale di Lucca

Avviso di vendita Esecuzione Immobiliare RGE 54/2018

Pagina 8



quasi esclusivamente, ai manufatti esistenti. A titolo informativo si riportano i parametri di zona per i lotti liberi: Indice di fabbricabilità fondiario 1,5 mc/mq; Rapporto di copertura 0,30; altezza massima 7,50 ml; distanza tra le costruzioni 10 ml; distanza dai confini 5 ml, costruzione sul confine è ammessa con l'assenso del confinante. Al comma 5 dell'articolo 11 lettera c) si trattano i lotti edificati ma non saturi, nel caso di edifici esistenti, che non abbiano ancora saturato del tutto gli indici sul lotto di pertinenza è ammessa la sopraelevazione sino al raggiungimento dell'altezza massima di ml 7,50 ed è ammesso anche l'incremento della superficie coperta residenziale con il citato rapporto di copertura, nel rispetto delle distanze fissate dal DM 1444/68. Da una sommaria verifica, considerando la superficie del lotto indicata nel SIT, mq 1173 (minore di quella catastale di mq 1198, si precisa che il CTU non ha eseguito un rilievo strumentale del lotto per calcolare la superficie effettiva), il volume massimo attualmente edificabile, calcolato con gli indici indicati in precedenza, è di  $1173 \times 1,5 = 1.759,50$  mc. La superficie coperta attuale, compresi i portici è di circa 260,00 mq (escluso il fabbricato a rimessa sub. 6 che ha una superficie coperta di circa 40 mq), la superficie massima copribile sarebbe di  $mq\ 1173 \times 0,3 = 351,90$  mq. In conclusione, anche se i valori riportati in precedenza sono indicativi e debbono essere verificati previa un rilievo di dettaglio del fabbricato e il rilievo strumentale della superficie effettiva del lotto, si ritiene che il lotto non sia saturo e che siano ammessi aumenti di volume con aumenti di altezza e aumento di superficie coperta, che dovrebbero essere compatibili con le difformità rilevate. In merito alla distanza dai confini da prendere a riferimento per i lotti non saturi, il RU, fa riferimento al D.M. 1444/68, sentiti il dirigente Comunale, visto che il citato D.M. non prescrive delle distanze minime dai confini ma solo la distanza minima tra fabbricati (pari a ml 10), in questa zona urbanistica sembra non vi siano particolari prescrizioni per le distanze dai confini, ma si debba solo rispettare la distanza minima tra i fabbricati prevista dal citato D.M., pari a ml 10,00. Stante quanto sopra, considerata l'epoca di costruzione del fabbricato originario che risale al 1964, tale distanza minima non è da ritenersi applicabile alla porzione autorizzata all'epoca, ma si ritiene debba essere rispettata per le parti difformi. In particolare sul lato

Tribunale di Lucca

Avviso di vendita Esecuzione Immobiliare RGE 54/2018

Pagina 9

sud il Fabbricato è stato realizzato difforme e più lungo di circa 90 cm rispetto alla L.E. 42/63, considerato che tale parete del fabbricato dista circa 3,14 ml dal fabbricato confinante, la porzione difforme in ampliamento non verifica la prescritta distanza minima di ml 10,00 indicata dal D.M. 1444/68, non risulta quindi conforme alla strumento urbanistico vigente e quindi non è possibile regolarizzare in via ordinaria. Come in appresso dettagliato si ritiene che si potrà procedere con l'applicazione di una Sanzione per la legittimazione-monetizzazione dell'abuso sulla base di quanto previsto dall'art. 199 della L.R. 65/2014. Il resto degli ampliamenti sembra che verifichino la citata distanza minima dai fabbricati limitrofi e quindi, considerando che pare siano verificati anche gli altri parametri urbanistici, sentito il tecnico comunale, per regolarizzare le citate difformità si potrà presentare un Permesso di Costruzione in Sanatoria, con versamento di una oblazione da pagare pari al Contributo di Costruzione da calcolare sulla base dell'aumento di volume non autorizzato che è stato calcolato in maniera approssimata in circa mc 135, applicando a tale volume il costo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria (€/mc 26,12 + 21,12), oltre al contributo sul costo di costruzione, che nel Comune di Porcari viene calcolato applicando un costo di €/mc 171,73 al quale applicare l'aliquota del 10%, si ottiene indicativamente un costo complessivo per l'Oblazione + Contributo di Costruzione di € 17.400,00 in c.t. o quanto risulterà a seguito dei calcoli e delle verifiche di dettaglio che verranno eseguite dal tecnico incaricato dall'aggiudicatario. Si precisa che la regolarizzazione delle difformità è subordinata alla preventiva verifica dell'idoneità statica del fabbricato in relazione alle difformità, con rilascio da parte di tecnico abilitato di certificazione di idoneità statica.

In merito alla porzione di fabbricato che si ritiene non regolarizzabile in quanto edificata a distanza inferiore a 10 ml dal fabbricato fronteggiante si precisa quanto segue:

Il lato sud del fabbricato principale risulta più lungo di circa 90 cm rispetto a quanto autorizzato (stato autorizzato con la L.E. 42 del 1963), misura autorizzata ml 11,30, misura realizzata circa ml 12,20, considerato che tale parete fronteggia un fabbricato che dista solo ml 3,14, allo stato tale

Tribunale di Lucca

Avviso di vendita Esecuzione Immobiliare RGE 54/2018

Pagina 10

maggiore larghezza non è regolarizzabile in quanto in contrasto con la distanza minima di 10 ml prevista dal D.M. 1444/68; si ritiene che la difformità non possa essere regolarizzata in via ordinaria ma possa essere solo legittimata-monetizzata con l'applicazione della Sanzione prevista dall'Art. 199, 206 e 206 bis della L.R. 65/2014 (considerata la data di realizzazione dell'intervento anteriore al 1978).

In merito al fabbricato di servizio, (sub. 6), Il CTU rileva che tale fabbricato sia stato realizzato senza titolo, in quanto non era presente nella citata L.E. 42 e non è stato reperito altro permesso che lo autorizzi in modo esplicito. Sentito anche il tecnico Comunale, il solo fatto che sia stato rappresentato nella tavola dello "stato attuale" della C,E101 non lo rende autorizzato. Dalle ricerche eseguite presso il Comune di Porcari, è stata rintracciata la vecchia mappa che perimetra i centri abitati al 1967 (che fa riferimento alla legge 765 del 06.08.1965), eseguendo una sovrapposizione sommaria con la mappa catastale, considerate le incertezze insite nella rappresentazione grafica, sembra che il fabbricato accessorio ricada all'esterno della perimetrazione del centro abitato al 1967. Come riferito in precedenza lo scrivente ha eseguito varie ricerche documentali, senza però riuscire a stabilire se tale fabbricato sia stato edificato prima del 01.09.67. Vista l'apparente assenza di titoli abilitativi, ove l'aggiudicatario, tramite il proprio tecnico riuscisse a dimostrare che il fabbricato è stato edificato anteriormente al 01.09.1967 ne avrebbe di fatto dimostrato la regolarità. Allo stato, in considerazione di quanto sopra esposto, il citato fabbricato di servizio risulta realizzato in assenza di titolo e non risulta regolarizzabile in quanto in contrasto con le prescrizioni previste dal vigente R.U. e alla normativa urbanistica, in particolare è ubicato a distanza minore di ml 10,00 dal fabbricato principale (in contrasto con la distanza minima prevista dal D.M. 1444/68). In considerazione di quanto sopra esposto, l'aggiudicatario dovrà procedere a sua cura e spese, con un intervento di messa in pristino con la demolizione del fabbricato accessorio. Tale manufatto non è stato considerato nella quantificazione del valore del lotto e il costo di demolizione, che è stato quantificato indicativamente in circa e 6.000,00, è stato detratto dal valore complessivo stimato per il lotto.

## Riepilogo costi di regolarizzazione

Per ottenere il costo complessivo, approssimato e indicativo, che l'aggiudicatario dovrà sostenere per regolarizzare dal punto di vista edilizio-urbanistico il Lotto in oggetto, agli importi stimati in precedenza (€ 2.000,00 + € 17.400,00 + € 7.500,00 + € 6.000,00) si dovranno aggiungere le spese tecniche del professionista incaricato, che si stimano indicativamente in € 6.000,00. Dalla somma di quanto sopra si ottiene un importo indicativo stimato in euro 38.700,00.

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 servitù passive, alla situazione urbanistica, alla situazione degli impianti e alla loro conseguente eventuale necessità di adeguamento, alle spese condominiali gravanti sull'immobile e non adempiute dal debitore) non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;
- non è soggetta alle disposizioni in materia di conformità catastale e di attestazione di prestazione energetica prevista per gli atti di trasferimento volontari, pertanto, eventuali indicazioni sul punto contenute nella relazione di stima dell'esperto hanno valore puramente indicativo.

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

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

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

Il bene sarà posto in vendita al

### PREZZO BASE

**Euro 123.665,00 (centoventitremilaseicentosestantacinque/00). In caso di gara tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c. le offerte in aumento non potranno essere inferiori ad Euro 2.000,00 (duemila/00) sull'offerta più alta.**

**OFFERTA MINIMA AMMISSIBILE: Euro 92.748,75 (novantaduemilasettecentoquarantotto/75)**

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

### FISSA

la vendita il giorno **18/03/2025 alle ore 9,15** presso l'Associazione Notarile per le Procedure Esecutive, in Lucca Viale Giusti n. 273, interno condominiale A32 piano secondo, con le modalità della vendita senza incanto con gara sincrona mista.

### MODALITÀ DI VENDITA

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

Le offerte di acquisto dovranno pervenire **entro le ore 12.00 del giorno 17/03/2025.**

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;

Tribunale di Lucca

Avviso di vendita Esecuzione Immobiliare RGE 54/2018

Pagina 13

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 Euro 16,00, dovranno essere presentate, in busta chiusa, presso l'Associazione Notarile per le Procedure Esecutive di Lucca, posta in Lucca, Viale Giusti n. 273, interno condominiale A32, piano secondo, **entro e non oltre le ore 12.00 del 17/03/2025.**

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

Tribunale di Lucca

Avviso di vendita Esecuzione Immobiliare RGE 54/2018

Pagina 14

ASTE GIUDIZIARIE®  
rappresentata, fornire prova della propria legittimazione ad agire in nome e per conto della società medesima, allegando all'offerta una certificazione camerale autentica aggiornata, non antecedente di giorni 10 (dieci) la data di sottoscrizione dell'offerta; qualora, la documentazione esibita non sia sufficiente a dimostrare i poteri di legittimazione dovranno essere esibiti, in formato cartaceo, delibera del consiglio di amministrazione e/o dell'assemblea dei soci;

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

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

L'offerta dovrà contenere un **deposito per cauzione** pari almeno al **10% della somma offerta**, deposito da effettuarsi mediante assegno circolare intestato alla **BPER Banca s.p.a.**, 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 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 17/03/2025**, previa compilazione del modulo web "Offerta Telematica" fornito dal Ministero della Giustizia, accessibile dalla scheda del lotto in vendita

Tribunale di Lucca

Avviso di vendita Esecuzione Immobiliare RGE 54/2018

Pagina 15

presente sul portale del gestore della vendita telematica <https://astepubbliche.notariato.it> di titolarità di Notartel S.p.a., secondo le indicazioni riportate nel “Manuale Utente” pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia. L'offerta per la vendita telematica deve contenere:

- dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;
- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- la descrizione del bene;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto, che a pena di inefficacia non potrà essere inferiore al prezzo base indicato nel presente avviso, ridotto in misura non superiore ad 1/4 (un quarto);
- il termine per il relativo pagamento;
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui al punto precedente;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni.

Il file criptato in formato zip.p7m, contenente l'offerta integrale e gli allegati all'offerta, ricevuto al termine del processo di compilazione dell'offerta, dovrà essere inviato all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it) utilizzando la “casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica” appositamente rilasciata da un gestore PEC o, in alternativa, mediante casella di posta certificata priva dei predetti requisiti ove

Tribunale di Lucca

Avviso di vendita Esecuzione Immobiliare RGE 54/2018

Pagina 16



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 intendè 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;

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 54/18" (IBAN: IT98J0538713702000004182799) presso **BPER Banca s.p.a.** con causale "cauzione per offerta di acquisto lotto primo", 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

Tribunale di Lucca

Avviso di vendita Esecuzione Immobiliare RGE 54/2018

Pagina 21

Nuova richiesta di pagamento), fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo).

La ricevuta di avvenuto pagamento del bollo in formato xml scaricata dal Portale dei Servizi Telematici andrà allegata alla PEC con cui viene inviato il pacchetto dell'offerta generato tramite il modulo web ministeriale;

-che, all'esito della gara, i bonifici saranno restituiti al netto degli oneri bancari a coloro che non risulteranno aggiudicatari.

### MODALITÀ DI SVOLGIMENTO DELLA GARA

Il Notaio delegato effettuerà l'esame delle offerte e la gara tra gli offerenti presso l'Associazione Notarile per le Procedure Esecutive, in Lucca Viale Giusti n. 273, interno condominiale A32 piano secondo, il giorno **18/03/2025** successivo alla scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto, **alle ore 9,15.**

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

Coloro che hanno formulato l'offerta con modalità telematiche partecipano alle operazioni di vendita con modalità telematiche, collegandosi al portale del gestore della vendita telematica <https://astepubbliche.notariato.it> di titolarità di Notartel S.p.a. Almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita il gestore della vendita telematica invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta un invito a connettersi al proprio portale con l'indicazione delle credenziali per accesso. L'offerente è tenuto a connettersi alla vendita, altrimenti, ricorrendone i presupposti, il bene gli sarà comunque aggiudicato. Le buste presentate

con modalità telematica saranno aperte attraverso il portale e rese note agli offerenti presenti 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 istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato all'unico offerente.

Nel corso degli esperimenti di vendita successivi al primo se l'unica offerta sia inferiore nei limiti di un quarto al prezzo base, si opera come segue:

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

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

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

Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara con partecipazione degli offerenti telematici che vi prenderanno parte in via telematica e degli

Tribunale di Lucca

Avviso di vendita Esecuzione Immobiliare RGE 54/2018

Pagina 23

offerenti analogici che vi prenderanno parte comparando 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**.

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.

Tribunale di Lucca

Avviso di vendita Esecuzione Immobiliare RGE 54/2018

Pagina 24



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

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

### ADEMPIMENTI

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

**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.

Tribunale di Lucca

Avviso di vendita Esecuzione Immobiliare RGE 54/2018

Pagina 25

In tal caso il versamento del saldo prezzo sarà effettuato direttamente dall'istituto di credito erogante sul conto corrente intestato alla procedura. Eventuali disguidi od omissioni non potranno essere addotti come giusta causa per il mancato versamento del prezzo e l'aggiudicatario sarà comunque tenuto al pagamento nel termine indicato.

### INFORMAZIONI ULTERIORI

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

Ulteriori informazioni potranno essere richieste presso l'Associazione Notarile per le Procedure Esecutive con sede in Lucca Viale Giusti n. 273, interno Condominiale A32 - piano secondo, (tel. 0583/957605), ove sarà possibile prendere visione della perizia dalle ore 9.00 alle ore 12.00 ad esclusione del martedì o dai siti internet [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), [www.portaleaste.com](http://www.portaleaste.com), [www.asteimmobili.it](http://www.asteimmobili.it), Newspaper Aste versione digitale, [www.astagiudiziaria.com](http://www.astagiudiziaria.com), [www.ivglucca.com](http://www.ivglucca.com), [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), siti internet [Immobiliare.it](http://Immobiliare.it), [Idealista.it](http://Idealista.it), [Casa.it](http://Casa.it), [Subito.it](http://Subito.it), [Bakeca.it](http://Bakeca.it), e <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>.

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

L'associazione Notarile per le Procedure Esecutive è aperta al pubblico dal lunedì al venerdì dalle ore 9.00 alle ore 12.00, esclusi sabato, domenica e festivi.

Lucca, li 11 DIC. 2024

Il Notaio delegato

Dott. Gaetano Raspini

Tribunale di Lucca

Avviso di vendita Esecuzione Immobiliare RGE 54/2018

Pagina 26