



## TRIBUNALE DI LUCCA

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO  
IN MODALITA' SINCRONA MISTA

- Ufficio Esecuzioni Immobiliari -

L'avvocato Dario Matteucci, in esecuzione di delega del Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Antonia Libera Oliva in data 12.12.2024, nella procedura esecutiva n° 24/2024 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 – e-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>), a mezzo del quale è possibile contattare il custode giudiziario.

## LOTTO UNICO

## DESCRIZIONE DEL BENE

Piena e intera proprietà su porzione di fabbricato bifamiliare a due piani fuori terra, oltre ad un piano seminterrato, posto in Comune di Pietrasanta (LU), fraz. Marina di Pietrasanta, Via Palestro n.c. 197/h. L'unità immobiliare è destinata a civile abitazione ed è composta: al

piano terra, da soggiorno/pranzo, cucina, disimpegno, due servizi igienici, due camere e due terrazze oltre scala di collegamento che conduce dal piano seminterrato al piano sottotetto; al piano seminterrato, al quale si accede sia internamente che esternamente, da locali destinati a cantina e centrale termica (attualmente utilizzati come taverna); al piano sottotetto, da locali non abitabili (attualmente utilizzati come camere e servizio igienico). Il tutto corredato da resede esclusiva circostante i lati liberi della costruzione. Vi si accede attraverso strada privata identificata con le particelle 833, 1814, 1851, 808, 809, 1969 e 593.

L'unità immobiliare ha una superficie convenzionale complessiva di 217,60 mq e si trova in buono stato di manutenzione e conservazione.

#### **RAPPRESENTAZIONE CATASTALE**

L'unità immobiliare in oggetto è attualmente censita al NCEU del Comune di Pietrasanta al Foglio 40 part. 2011 sub. 2, Categoria A/2, Classe 3, Consistenza 11 vani, Superficie Catastale 214 mq, Rendita € 1.562,28, Piano S1 – T – 1 al conto dell'esecutata XXXXX per i diritti di proprietà sull'intero, a XXXXXX per il diritto di abitazione sulla quota di 1/9 dell'intero, a XXXXXXX per il diritto di abitazione sulla quota di 1/9 dell'intero. Si rende noto che il diritto di abitazione costituito sulla quota complessiva di 2/9 della proprietà non è opponibile alla procedura in quanto trascritto successivamente all'iscrizione dell'ipoteca che assiste il credito per cui si procede.

#### **CONFINI**

L'unità immobiliare confina con la residua porzione del fabbricato bifamiliare censita alla part. 2011 sub.1, con la particella 2059, con la particella 2046, con la particella 594 e con la particella 833 (porzione della strada privata di accesso al fabbricato in questione), salvo se altri e/o diversi.

Il fabbricato bifamiliare, di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto della presente procedura espropriativa, è stato edificato a seguito del rilascio della Concessione Edilizia n.ro 32 del giorno 14.02.2003, rilasciata dal Sindaco del Comune di Pietrasanta (LU), a cui ha fatto seguito il deposito di stato finale in data 11.05.2005 prot. gen. n.ro 17636 e Dichiarazione di fine lavori con certificato di conformità in data 19.05.2005 prot. gen. n.ro 18715, con presentazione per l'intero fabbricato di Attestazione di Abitabilità in data 23.05.2005 prot. 19192/19193. Successivamente è stata presentata una Dichiarazione di Inizio Attività ai sensi dell'art. 2 comma 2 lettera b) della L.R. n.ro 52/1999, in data 05.01.2005 ed acquisita al numero di prot. gen. 431 prot. A.T. 2011/2005, per la realizzazione di recinzione con accessi carrabili e pedonali lungo strada privata; a lavori ultimati è stata presentata l'attestazione di conformità dei lavori, ed è stata acquisita in data 09.02.2006 al n.ro di prot. gen. 5536.

#### CONFORMITÀ EDILIZIA

Il tecnico estimatore, a seguito dei sopralluoghi effettuati presso l'unità immobiliare in oggetto, ha riscontrato delle difformità tra lo stato autorizzato e quanto realizzato, precisamente:

- sulla resede, lato Nord-Est, è installata una tettoia assimilabile ad un gazebo (che da quello che il perito ha potuto constatare, è stabilmente fissata al terreno), avente anche la base pavimentata, delle dimensioni di 3,60 mt. x 2,45 mt., posta a distanza di circa 1,95/2,00 mt. dal confine con il mappale 594. Dalle ricerche espletate presso il Comune di Pietrasanta, non è stata rintracciata alcuna pratica edilizia autorizzativa che ne legittimasse la sua realizzazione.

• All'interno del fabbricato è stato riscontrato un diverso utilizzo sia del piano interrato (cantine utilizzate come taverna e servizio igienico) sia del piano sottotetto (soffitte utilizzate come camere e servizio igienico). Inoltre, è presente una scala di collegamento tra piano seminterrato e piano terra che negli elaborati progettuali e catastali non è riportata.

• A livello del piano seminterrato, in corrispondenza del sottoscala (scala esterna), con accesso direttamente da quella che è definita cantina, ma di fatto utilizzata come taverna, vi è una piccola porticina, non riportata in planimetria catastale, ma comunque riportata nella planimetria di deposito dello stato finale ricevuto dal Comune di Pietrasanta che consente di ispezionare il sottoscala.

In ordine alla possibilità di ottenere una regolarizzazione amministrativa delle difformità e in merito ai costi presumibili per il rilascio dei titoli edilizi in sanatoria, si rimanda alla lettura della perizia a firma del Tecnico Estimatore Geom. Dino Dini.

#### **SITUAZIONE URBANISTICA**

La classificazione urbanistica del bene, ai sensi della disciplina regolamentare vigente, è riportata nell'elaborato peritale a firma del Geom. Dino Dini al cui contenuto si rimanda.

#### **PROVENIENZE**

Il bene è pervenuto all'esecutata in forza di titoli di acquisto regolarmente trascritti con continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento.

#### **SERVITÙ - DIRITTI DI TERZI – PARTI COMUNI**

Non risultano servitù attive o passive cosiddette "apparenti" o costituite con atti pubblici o resi pubblici e debitamente trascritte nei Pubblici Registri Immobiliari, ad eccezione di quelle costituite per destinazione del padre di famiglia derivanti dalla costruzione del fabbricato per

passaggio tubazioni, utenze e luci e vedute reciproche fra le varie unità immobiliari; al riguardo è opportuno evidenziare che, vista la tipologia del fabbricato di cui l'unità immobiliare descritta fa parte, le opere relative a condutture delle varie utenze, scarichi e quanto altro necessario ai servizi, sia delle singole porzioni immobiliari che delle parti comuni dell'edificio, sono state probabilmente realizzate con criterio unitario e quindi esistono, fra le unità che lo compongono, le relative servitù attive e passive anche per destinazione del padre di famiglia, così come vengono ad esistenza, per la stessa causa, le altre servitù reciproche, attive e passive, di veduta, diretta e/o obliqua e di distanza dai reciproci confini, anche se inferiori a quelli legali.

L'edificio di cui fa parte l'unità immobiliare, definibile di "tipologia a schiera", non è assimilabile, per normativa, ad un condominio, nonostante ciò, ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile, le parti nello stesso riportate risultano comunque a comune e pertanto in caso di interventi, devono essere trattate nel rispetto dei dettami indicati nello stesso.

Obbligo di manutenzione comune è certamente la strada di accesso all'immobile, identificata con le particelle 833, 1814, 1851, 808, 809, 1969 e 593, salvo se altre e/o diverse.

Al riguardo della predetta strada privata di accesso all'immobile, il Tecnico estimatore ha evidenziato che dalla lettura dell'atto rogato dal Notaio Rodolfo Tolomei in data 15 ottobre 1982, Rep. n.ro 16.197, viene indicato che nella vendita è ricompresa una striscia di terreno della larghezza di 1,50 mt. Per tutta la profondità del lotto verso Viareggio, dell'appezzamento di terreno che, unita ad analoga striscia lasciata dalla venditrice in diretta adiacenza a quella sopra descritta, va a formare una strada privata della larghezza costante di 3,00 ml per l'accesso ed il recesso sia a quanto oggetto della compravendita in questione, sia per i rimanenti terreni di proprietà della venditrice e suoi eredi, o aventi causa a qualunque

titolo, venendo così costituita una servitù di passaggio reciproca su detta striscia di terreno, le cui spese di manutenzione saranno a carico proporzionale degli aventi diritto come per Legge. Sempre in detto atto viene specificato che il terreno oggetto di compravendita, gode altresì del diritto di passo a pedoni e con veicoli sulla strada privata di cui all'atto Notaio E. Castagni di Pietrasanta del giorno 08.04.1963 Rep. 7227/4185 registrato a Pietrasanta il giorno 27.04.1963 al n.ro 1716, trascritto a Pisa il giorno 26.04.1963 al vo. 1838 n.ro 2711.

Per quanto possa occorrere si precisa che la striscia di terreno della larghezza di 1,50 mt. menzionata nell'atto suddetto e che viene indicata come "ricompresa nella vendita", attualmente è catastalmente intestata a soggetti terzi a seguito di atto di compravendita del giorno 28.02.1973 rogato dal Notaio E. Castagni, Rep. 15495, e non è oggetto di pignoramento.

Dalle ispezioni ipotecarie eseguite risulta sussistere il diritto di abitazione vitalizio, per la quota di 1/9 dell'intero, a favore del signor XXX XXX nato a XXX il X/X/xxxx e, per la quota di 1/9 dell'intero, a favore della signora XXX XXX nata a XXX il X/X/XXXX in forza di atto trascritto anteriormente alla data di trascrizione del pignoramento, ma in data successiva all'iscrizione ipotecaria che garantisce il credito per cui si è proceduto a espropriazione. Il titolo di costituzione del diritto di abitazione risulta dunque inopponibile alla procedura ex art. 2812

Cod. Civ.

#### **STATO DI OCCUPAZIONE**

Sia da quanto rilevato dal tecnico estimatore al momento del sopralluogo effettuato, sia dagli accertamenti espletati presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio decentrato di Lucca, l'immobile oggetto di espropriazione risulta occupato dal soggetto esecutato.

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

di € 550.000,00 (CINQUECENTOCINQUANTAMILA/00). In caso di gara tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c.

le offerte in aumento non potranno essere inferiori a € 2.000,00 (DUEMILA/00) sull'offerta più alta.

#### OFFERTA MINIMA AMMISSIBILE:

€ 412.500,00 (QUATTROCENTODODICIMILACINQUECENTO/00)

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

#### FISSA

la vendita il **giorno 2 aprile 2025 alle ore 11:00** presso i locali dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Lucca (IVG LUCCA) - SO.FI.R srl, in Lucca, Viale S. Concordio, 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** (con 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 1° aprile 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; 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. Dario Matteucci in Lucca, Viale Idelfonso Nieri n. 60 **entro e non oltre le ore 12.00 dell'1/4/2025.**

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 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 decadenza dell'aggiudicatario per mancato versamento del saldo prezzo nei termini e con le modalità previste ovvero nel caso di omessa dichiarazione ex art. 585 comma 4 c.p.c. e 587 c.p.c.

Le offerte non saranno efficaci se:

- pervenute oltre il termine stabilito;

- se inferiori di oltre un quarto al prezzo stabilito dall'avviso di vendita;

- se l'offerente non presti cauzione con le modalità stabilite nell'ordinanza di vendita, in misura non inferiore al decimo del prezzo da lui proposto.

**B) Le offerte di acquisto mediante modalità telematica** dovranno essere presentate, **entro e**

**non oltre le ore 12.00 del giorno 01/04/2025**, 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](http://www.spazioaste.it) di titolarità di

Astalegale.net S.p.a. / [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) di titolarità di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a. /

<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:

- i 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;

Tribunale di Lucca

Avviso di vendita Esecuzione Immobiliare RGE 24/2024

Pagina 11

- l'importo versato a titolo di cauzione;
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui al punto precedente;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni.

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

L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia. Nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. n. 32 del 2015, l'offerta sia formulata mediante invio a casella di posta elettronica certificata all'indirizzo di posta elettronica certificata del delegato alla vendita ([dario.matteucci@pec.avvocatilucca.it](mailto:dario.matteucci@pec.avvocatilucca.it)); 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 minorenni, 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 "Ei 24/24 TRIB LU" (IBAN: IT08M0538713702000004358653) presso Banca BPER filiale di Lucca, con causale "cauzione per offerta di acquisto", con data di valuta non successiva al giorno ultimo utile per la presentazione delle offerte.

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

Si precisa:

- che il bonifico dovrà essere effettuato in tempo utile, tenendo conto dei tempi tecnici bancari e che il mancato accredito del bonifico entro il termine sopra indicato, determina l'invalidità dell'offerta. Nessuna responsabilità potrà essere addebitata agli organi della procedura per la mancata visibilità dei bonifici istantanei effettuati oltre l'orario utile per la loro lavorazione da parte della Banca ricevente e per la conseguente dichiarazione di inammissibilità dell'offerta. Nel caso di bonifico estero in modalità "OUR", lo stesso andrà inoltrato all'istituto con la clausola "senza spese per il beneficiario"; in difetto le commissioni saranno automaticamente decurtate dall'importo versato da parte della banca ricevente; se la cauzione così decurtata non dovesse essere congrua rispetto a quanto previsto nell'avviso, sarà motivo di esclusione dell'offerta;

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

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

## MODALITÀ DI SVOLGIMENTO DELLA GARA

L'Avvocato delegato effettuerà l'esame delle offerte e la gara tra gli offerenti presso i locali dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Lucca (IVG LUCCA) - SO.FI.R srl, in Lucca, Viale S. Concordio, 996/B il giorno **2 aprile 2025 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 dall'avvocato 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](http://www.spazioaste.it) di titolarità di Astalegale.net S.p.a. / [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) di

Almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita il gestore della vendita telematica invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta un invito a connettersi al proprio portale con l'indicazione delle credenziali per accesso. L'offerente è tenuto a connettersi alla vendita, altrimenti, ricorrendone i presupposti, il bene gli sarà comunque aggiudicato. Le buste presentate con modalità telematica saranno aperte attraverso il portale e rese note agli offerenti presenti dinanzi al delegato.

**In caso di offerta unica**

Qualora in uno qualsiasi degli esperimenti di vendita sia stata proposta un'unica offerta pari o superiore al prezzo base, essa è senz'altro accolta.

Nel corso del primo esperimento di vendita se l'unica offerta sia inferiore (nei limiti di un quarto) al prezzo base, si opera come segue:

- qualora specifiche circostanze consentano di ritenere che, in tal caso, ricorra una seria possibilità di aggiudicare l'immobile a prezzo superiore, il professionista delegato dispone, anche in presenza di istanze di assegnazione, che si proceda ad un ulteriore tentativo di vendita alle stesse condizioni (e, dunque, telematica, sincronica mista, senza incanto e con identico prezzo base);
- qualora non sussistano tali specifiche circostanze ed un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;
- qualora non sussistano tali specifiche circostanze e nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato all'unico offerente.

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

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

#### In caso di pluralità di offerte

Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara con partecipazione degli offerenti telematici che vi prenderanno parte in via telematica e degli offerenti analogici che vi prenderanno parte 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 (duemila/00)**.

I rilanci effettuati in via telematica dovranno essere riportati nel portale del gestore della vendita telematica e resi visibili a coloro che partecipano personalmente alle operazioni di vendita così come i rilanci effettuati da questi ultimi dovranno essere riportati nel portale del gestore della vendita telematica e resi visibili ai partecipanti in via telematica.

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

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

Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il professionista delegato dispone l'aggiudicazione a favore di colui che abbia proposto l'offerta più vantaggiosa (nell'individuare l'offerta più vantaggiosa, si terrà sempre conto del prezzo ma, a parità di

prezzo, sarà prescelta l'offerta che preveda il versamento del saldo nel più breve tempo possibile, ovvero, in subordine, quella cui sia allegata la cauzione di maggiore entità, ovvero, in subordine, quella depositata prima).

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

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

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

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

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

#### ADEMPIMENTI

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

Entro lo stesso termine l'aggiudicatario dovrà rendere, a pena di decadenza, la dichiarazione ex art. 585 comma 4 c.p.c., anche attraverso la modulistica presente sul sito Internet del Tribunale.

Il detto termine non è soggetto alla sospensione feriale.

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

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

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

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

L'aggiudicatario che ne abbia fatto espressa richiesta nell'offerta depositata, in luogo del versamento del saldo, potrà ricorrere ad un contratto di finanziamento o di mutuo che preveda l'iscrizione di ipoteca di primo grado ed il versamento diretto delle somme dovute alla procedura. In tal caso il versamento del saldo prezzo sarà effettuato direttamente dall'istituto di credito erogante sul conto corrente intestato alla procedura. Eventuali disguidi od omissioni non potranno essere adottati come giusta causa per il mancato versa-

mento del prezzo e l'aggiudicatario sarà comunque tenuto al pagamento nel termine indicato.

### INFORMAZIONI ULTERIORI

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

Ulteriori informazioni potranno essere assunte 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), dai siti internet Immobiliare.it, Idealista.it, Casa.it, Subito.it, Bakeca.it, e <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>, o richieste via e-mail all'indirizzo [avv.matteucci@gmail.com](mailto:avv.matteucci@gmail.com), oppure nei trenta giorni che precedono la vendita presso lo Studio del professionista delegato, previa richiesta telefonica al n. 0583491938 nei giorni di lunedì, martedì, mercoledì e giovedì dalle ore 15:00 alle 19:00.

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 17 gennaio 2025