

TRIBUNALE DI LUCCA

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE CON INCANTO CON PROCEDURA COMPETITIVA SINCRONA MISTA

DIVISIONE IMMOBILIARE NRG 1558/2024

Il professionista delegato Dott. Michele Davini, con studio in Viareggio (LU), via Monte Tambura n. 26, piano terreno;

- vista l'ordinanza di delega delle operazioni di vendita del G.I. Dott. Michele Fornaciari datata 24 gennaio 2025 e le successive proroghe;
- visti gli artt. 784 e ss. c.p.c., 591 bis c.p.c.;

AVVISA

che è stata disposta dal Giudice Istruttore la

VENDITA

CON INCANTO in modalità sincrona mista delle seguenti consistenze immobiliari, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, anche in relazione alla situazione edilizia ed urbanistica, meglio descritta nella consulenza estimativa in atti della procedura alla quale si rinvia integralmente per ogni ulteriore riferimento cognitivo.

Eventuali informazioni riguardanti la procedura di vendita potranno essere richieste al **CUSTODE: Dott. Michele Davini** - TEL. 0584 32271 – 0584 1661858 – mail: michele.davini@tiscali.it. La richiesta di visita dell'immobile deve essere inoltrata **unicamente** attraverso il portale delle vendite pubbliche (<https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>), a mezzo del quale è possibile contattare il custode giudiziario.

LOTTO N. 3 – LUCCA – RESIDENZIALE e UFFICIO

DESCRIZIONE DEL BENE

I diritti della piena proprietà per la quota 1/1 su un quartiere per abitazione e da locali uso ufficio, posti in Comune di Lucca, fraz. Sant'Angelo in Campo, Via dell'Amore n. 178, presso un edificio bifamiliare edificato fine anni '60. **Il bene è gravato da diritto di abitazione.** Vi si accede tramite cancello carrabile e pedonale sulla resede esclusiva e successivamente a mezzo di scale comuni con altre unità immobiliare di terzi. L'appartamento, posto al secondo piano, si distribuisce con ingresso, tinello con terrazzo, disimpegno, w.c., cucina con terrazzo parzialmente chiuso, soggiorno con terrazzo, oltre zona notte con disimpegno, tre camere e bagno. Dal soggiorno, a mezzo scale, si accede alla soffitta costituita da tre locali con altezze complessivamente comprese tra ml.1.33 la minima e ml. 2.74 la massima, circa. Il compendio è altresì corredato al piano terra da locali uso ufficio con altezza utile di ml. 2.46 costituiti da tre vani oltre veranda chiusa e bagno. Completa, come sopra accennato, la resede esclusiva su tre lati, in parte lastricata ed in parte a verde, dove nella parte tergaile insiste un box uso ripostiglio. Nella presente quota sono ricomprese le parti comuni dell'edificio come per legge, uso, destinazione e consuetudine.

Confini

Vi confinano nel complesso, strada pubblica, beni di terzi, beni di terzi, s.s.a.

Referenze catastali

Quanto sopra è censito all'Agenzia delle Entrate, al catasto fabbricati del Comune di Lucca, al conto del coniuge superstite e dei tre figli della defunta, nel foglio 119, come segue:

- mappale 1190 sub. 1 e mappale 1328 sub.501, graffiati, (l'abitazione) Via dell'Amore n.178 – Piano 2-3, categoria A/3, classe 10, vani 9, superficie catastale totale mq. 163, rendita euro 859,90;
- mappale 1328 sub. 500 (l'ufficio) Via dell'Amore n.178 – Piano T, categoria A/10, classe 2, vani 2,5, superficie catastale totale mq. 73, rendita euro 397,22.

Le attuali planimetrie presentate in data 13.09.1996 identificano l'attuale consistenza delle unità immobiliari.

Situazione Edilizia.

Il fabbricato, di cui l'unità in parola è parte, è stato edificato in forza della Concessione Edilizia n. 762 del 29 agosto 1967, senza che risulti rintracciata l'abitabilità e che pertanto dovrà essere asseverata da un tecnico iscritto ad Albo professionale, come prescritto dalla legge regionale n. 65 del 2014, art. 149, a spese e cura dell'acquirente/aggiudicatario.

Per opere di ampliamento dei locali al piano terra uso ufficio, con chiusura della veranda, è stata presentata la domanda di condono edilizio n. 6478 del 27.02.1995 cui ha fatto seguito il rilascio della Concessione Edilizia in Sanatoria n. 1249 del 04.06.2003.

Per la parziale chiusura del terrazzo pertinente la cucina e per la realizzazione del box nella resede retrostante, è stata presentata la domanda di condono edilizio n. 6477 del 27.02.1995 cui ha fatto seguito il rilascio della Concessione Edilizia in Sanatoria n. 1392 del 27.12.2002.

Per il cambio di destinazione dei locali al piano terra ad uso ufficio è stata presentata la domanda di condono edilizio n. 38951 del 25.09.1986 cui ha fatto seguito il rilascio della Concessione Edilizia in Sanatoria n. 2293 del 28.02.2000.

Per le modifiche alla recinzione e pavimentazione esterna è stata rilasciata l'Autorizzazione Edilizia n. 1495 del 10.07.1991.

Da raffronto tra lo stato attuale e quanto autorizzato sono emerse alcune difformità relative a tutto l'edificio per le quali potrà essere presentato un accertamento di conformità ai sensi della vigente Legge Regionale n. 64 del 2015 a spese e cura dell'acquirente/aggiudicatario.

Stato di possesso, diritto di abitazione e custodia

Alla data del sopralluogo l'immobile era nel possesso del coniuge della defunta che sulla casa detiene i diritti di proprietà del 50%, oltre al diritto di abitazione.

La custodia e la visita dell'immobile sono a cura del custode dott. Michele Davini tel. 0584 32271 – 0584 1661858, mail: michele.davini@tiscali.it.

Spese Condominiali

Lo stabile dove insiste il bene è composto da poche unità e non è stato nominato un amministratore di condominio.

Stato manutentivo

Nel complesso l'appartamento si trova in normali condizioni di uso e manutenzione, con finiture ed impianti coevi alla costruzione del complesso, chiaramente inadeguato sotto il profilo del contenimento energetico. Non sono state rintracciate le certificazioni di conformità degli impianti.

Provenienza

I diritti della piena proprietà, tra i coniugi, sono pervenuti per atto di acquisto fattone ai rogiti del Notaio Renzo Lazzareschi del 30.09.1981 rep.131707, registrato a Lucca ed ivi trascritto in data 09.10.1981 al n. 8437 di formalità.

Per ulteriori precisazioni si rimanda alla relazione di stima redatta dal CTU dott. Andrea Baratta in data 05/07/2023.

PREZZO BASE LOTTO 3

€ 85.500,00 (ottantacinquemila cinquecento/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: € 85.500,00 (ottantacinquemila cinquecento /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 saranno effettuate dal professionista delegato il quale all'uopo

FISSA

la vendita il giorno martedì **15 DICEMBRE 2026** alle **ore 15,30** presso il proprio studio posto nel Comune di Viareggio (LU) via Monte Tambura n. 26 p.t con le modalità della vendita con incanto con procedura competitiva sincrona mista.

ULTERIORI PRECISAZIONI

- La vendita del bene avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il bene medesimo si trova, così come identificato, descritto e valutato dall'esperto nella relazione, senza alcuna garanzia per evizione, molestie e pretese di eventuali conduttori, con tutte le pertinenze, accessori, ragioni ed azioni, servitù attive e passive eventualmente esistenti e quote condominiali relative.
- La vendita è a corpo e non a misura ed 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 revocata per alcun motivo o essere oggetto di impugnativa per tali motivi. L'esistenza di eventuali vizi, compresi quelli occulti, mancanza di qualità e/o difformità della cosa venduta, nonché i pesi e gli oneri di qualsiasi tipo e/o genere (ivi compresi, a titolo esemplificativo ma non esaustivo, quelli relativi all'accesso, all'esistenza di eventuali servitù passive, quelli urbanistici, quelli condominiali non pagati dal debitore, quelli relativi agli impianti ed alla loro eventuale necessità di adeguamento) per qualunque motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione del bene;
- 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.
- Gli interessati potranno visitare l'immobile posto in vendita facendone richiesta al custode giudiziario, Dott. MICHELE DAVINI, con studio in Viareggio (LU), Via Monte Tambura n. 26, telefono 058432271 – 05841661858, cellulare 3483025420, e-mail michele.davini@tiscali.it, pec michele.davini@legalmail.it, previa richiesta tramite il Portale delle Vendite Pubbliche, che provvederà ad accompagnare gli interessati medesimi presso l'immobile. **Le richieste di visita dell'immobile dovranno essere effettuate unicamente tramite il Portale delle Vendite Pubbliche.**

MODALITÀ DI VENDITA SINCRONA MISTA

Le operazioni di vendita ed ogni attività propedeutica e correlata avverranno nelle forme della vendita sincrona mista di cui all'art. 22 del Decreto del Ministero della Giustizia 26.2.2015 n. 32.

Pertanto, le offerte di acquisto potranno essere presentate sia in via telematica e sia su supporto analogico, ossia in forma cartacea.

Coloro che hanno formulato l'offerta con modalità telematiche, partecipano alle operazioni di vendita con le medesime modalità, mentre coloro che hanno formulato l'offerta su supporto analogico, partecipano comparendo innanzi al professionista delegato, nel luogo come sopra indicato.

SOGGETTI LEGITTIMATI A PRESENTARE LE OFFERTE

Le offerte di acquisto dovranno pervenire **entro le ore 12.00 del giorno lunedì 14 DICEMBRE 2026.**

Ognuno è ammesso ad offrire per l'acquisto dei beni, personalmente o a mezzo di mandatario munito di procura speciale, a norma dell'art. 589 c.p.c., nella quale deve essere indicato, con estrema chiarezza, anche il bene da acquistare. Non sono ammesse offerte presentate da procuratori speciali che non siano avvocati. La procura risultante da atto pubblico o scrittura privata autenticata redatta in data antecedente la vendita dovrà essere esibita al delegato in originale o in copia autentica, in formato cartaceo non essendo sufficiente l'ordinario mandato alle liti. In caso di aggiudicazione per persona da nominare il legale dovrà depositare il mandato speciale risultante da atto pubblico o scrittura privata autenticata contestualmente alla dichiarazione del nominativo della persona, da effettuarsi nel termine di cui all'art. 583, comma I, c.p.c. (nei tre giorni dall'incanto).

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE:

OFFERTA CON MODALITÀ CARTACEA

L'offerente deve presentare, presso lo studio del professionista delegato, in Viareggio (LU) via Monte Tambura n. 26 p.t., **entro le ore 12.00 del giorno precedente la vendita**, un'offerta in busta chiusa, in regola con il bollo (alla domanda

dovrà essere applicata una marca da bollo di € 16,00). L'offerta, irrevocabile ex art. 571 comma 4 c.p.c., deve contenere:

- 1) **le generalità complete dell'offerente:** cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, residenza, stato civile, recapito telefonico, indirizzo e-mail e pec se posseduto (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). Nel caso di più offerenti per un medesimo lotto, essi potranno predisporre una sola offerta d'acquisto, completa dei dati di tutti i soggetti e da essi sottoscritta. Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge o dell'unito civile. Qualora l'offerente sia un minore, e/o un interdetto, e/o un inabilitato, l'offerta dovrà essere sottoscritta da chi ne esercita la potestà, la tutela o la curatela, e dovrà contenere una copia autentica del provvedimento giudiziale di autorizzazione all'acquisto. Qualora l'offerente fosse una persona giuridica, oltre all'indicazione delle generalità del legale rappresentante, corredata da copia del documento d'identità di questi, dovranno essere indicati i dati della società rappresentata nonché si dovrà fornire prova della propria legittimazione ad agire in nome e per conto della società medesima, allegando all'offerta una certificazione camerale in originale aggiornata (non antecedente giorni 10 dalla 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;
- 2) **l'indicazione del bene per il quale l'offerta è proposta:** da esprimersi anche con la semplice indicazione del numero della procedura e del lotto prescelto per l'offerta, così come indicato nel presente avviso di vendita;
- 3) **l'indicazione del prezzo offerto**, a pena di esclusione dalla partecipazione alla gara, che non può essere inferiore al prezzo base;
- 4) l'indicazione del termine e delle modalità di pagamento del prezzo (che non potrà comunque essere superiore a **30 giorni** dall'aggiudicazione provvisoria dell'immobile) e degli oneri tributari connessi e conseguenti al trasferimento;
- 5) **l'espressa dichiarazione** di avere preso visione dell'ordinanza di vendita, della perizia, dell'avviso di vendita e dei documenti visionabili anche sui siti internet: **www.astalegale.net**, **www.ivglucca.com** nonché sul **sito internet del Tribunale di Lucca**, sui siti **www.aste.immobiliare.it**, **www.entietribunali.it**, **www.immobiliare.it** nonché sul **Portale delle Vendite Pubbliche** istituito con D.L. n. 83/2015;
- 6) **la dichiarazione** di essere edotto sulle descrizioni contenute nell'elaborato peritale in ordine agli impianti e di dispensare espressamente la procedura dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme sulla sicurezza, sia la certificazione/attestato di qualificazione energetica, manifestando l'intenzione di voler assumere tali incombenze;
- 7) **l'indicazione, qualora l'offerente intenda avvalersene e ne possenga i requisiti, di regimi fiscali agevolati** per la tassazione del decreto di trasferimento;
- 8) **il nome del professionista delegato ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. e la data fissata per l'esame delle offerte**;
- 9) **l'offerta dovrà essere corredata**, a pena d'inefficacia, da un **deposito cauzionale pari almeno al 10% della somma offerta**, da effettuarsi mediante assegno circolare NON TRASFERIBILE intestato alla **BPER BANCA S.P.A.**, con l'avvertimento che detta cauzione sarà trattenuta ed acquisita alla procedura in caso di mancato versamento del saldo prezzo nei termini e con le modalità previste;
- 10) la sottoscrizione dell'offerente;

Ai sensi dell'articolo 582 c.p.c. l'aggiudicatario dovrà dichiarare la propria residenza o eleggere domicilio nel comune in cui ha sede il giudice che ha proceduto alla vendita o indicare il proprio indirizzo di posta elettronica certificata risultante da pubblici elenchi o eleggere un domicilio digitale speciale. In mancanza le notificazioni e comunicazioni saranno effettuate alla cancelleria del Tribunale di Lucca.

Le offerte non saranno efficaci se:

- pervenute oltre il termine stabilito;
- 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.

OFFERTA CON MODALITÀ TELEMATICA

Le offerte di acquisto mediante modalità telematica dovranno essere presentate, **entro le ore 12.00 del giorno precedente la vendita**, previa compilazione del modulo web "Offerta Telematica" fornito dal Ministero della Giustizia, accessibile dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del gestore della vendita telematica **www.spazioaste.it di titolarità di Astalegale.net S.p.a.** secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia. L'offerta per la vendita telematica deve contenere:

- dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;
- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- la descrizione del bene;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto, che a pena di inefficacia non potrà essere inferiore al prezzo base indicato nel presente avviso,
- 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 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; 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;
- j) le dichiarazioni relative allo stato civile, di aver preso visione della perizia di stima etc., effettuate in separato modulo;
- k) 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;
- l) la dichiarazione di cui all'art. 585 ultimo comma c.p.c. (resa ai sensi dell'art. 22 d.lgs 231/2007).

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

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

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

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

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

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

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

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;

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);

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 **R.G. n. 1558/2024 IBAN n. IT 63 P 05387 13702 000004391150** intestato a **"DIV IMM 1558/24 TRIB LUCCA EREDITA"** presso BPER Banca s.p.a. 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.

DICHIARAZIONE ANTIRICICLAGGIO

Le offerte, sia cartacee che telematiche, dovranno contenere la dichiarazione antiriciclaggio ex art. 585 ultimo

comma c.p.c. A tale fine, l'offerente dovrà accludere già all'offerta il modulo – debitamente compilato - allegato al presente avviso e reperibile in formato word sul sito internet del Tribunale <https://tribunale-lucca.giustizia.it/> nella sezione dedicata alle esecuzioni immobiliari - al seguente percorso: *"IL TRIBUNALE (nella home, in alto a sinistra) – UFFICI E CANCELLERIE – AREA CIVILE – CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI.....(scorrendo la pagina sino al termine).....DOWNLOAD MODULI E INFORMAZIONI (menù a tendina)..."*. Entro il termine per il saldo prezzo l'aggiudicatario dovrà inviare al professionista delegato copia aggiornata della dichiarazione laddove mutassero le indicazioni rese per la cauzione. In caso di mancata trasmissione della integrazione l'offerente è reso edotto che – sotto la propria responsabilità - si riterranno confermate le precedenti dichiarazioni.

MODALITÀ DI SVOLGIMENTO DELLA GARA

Il Dottore Michele Davini delegato effettuerà l'esame delle offerte e la gara tra gli offerenti **presso il proprio studio posto in Viareggio (LU) via Monte Tambura n. 26 p.t.**, il giorno **15 DICEMBRE 2026** successivo alla scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto, alle **ore 15,30**.

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

Coloro che hanno formulato l'offerta con modalità telematiche partecipano alle operazioni di vendita con modalità telematiche, collegandosi al portale del gestore della vendita telematica **www.spazioaste.it di titolarità di Astalegale.net S.p.a.** Almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita il gestore della vendita telematica invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta un invito a connettersi al proprio portale con l'indicazione delle credenziali per accesso. L'offerente è tenuto a connettersi alla vendita, altrimenti, ricorrendone i presupposti, il bene gli sarà comunque aggiudicato. Le buste presentate con modalità telematica saranno aperte attraverso il portale e rese note agli offerenti presenti dinnanzi al delegato.

In caso di **unica offerta** se questa sarà pari o superiore al valore dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita, la stessa sarà senz'altro accolta. Se vi saranno **più offerenti**, si procederà nell'immediato ad una gara che si svolgerà con modalità sincrona mista, partendo dall'offerta più alta con offerte in aumento come sopra indicate da effettuarsi nel **termine di un minuto** dall'offerta precedente.

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.

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 deve essere effettuato **in 30 (trenta) 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 cura e spese dell'aggiudicatario. 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 addotti come giusta causa per il mancato versamento del prezzo e l'aggiudicatario sarà comunque tenuto al pagamento nel termine indicato.

MODALITA' DI PARTECIPAZIONE AD EVENTUALE INCANTO

Trattandosi di VENDITA CON INCANTO l'aggiudicazione sarà provvisoria. Entro gg. 10 da detta aggiudicazione, a norma dell'art. 584 cpc, potranno essere presentate eventuali offerte, da ritenersi ammissibili se:

- a) presentate entro 10 giorni dall'asta;
- b) superiori di almeno un quinto rispetto al prezzo raggiunto all'incanto;
- c) accompagnate da cauzione pari al 20% del prezzo raggiunto all'asta.

Dette offerte:

- a) sono irrevocabili sino alla data dell'udienza che sarà successivamente fissata;
- b) devono essere depositate in busta chiusa di colore bianco senza alcuna indicazione all'esterno presso la Cancelleria del G.I. dott. Antonio Mondini, unitamente alla ricevuta del versamento della cauzione pari al 20% del prezzo-base raggiunto.

Verificata l'ammissibilità delle offerte, sarà indetta dal Giudice o dal delegato autorizzato dal G.I., una gara alla quale potranno partecipare, l'aggiudicatario provvisorio, gli offerenti in aumento ex art. 584 c.p.c., coloro che presentano offerte ai sensi del 4° comma e anche gli offerenti al precedente incanto rimasti non aggiudicatari che, entro il termine che sarà fissato, avranno integrato o nuovamente versato la cauzione nella misura di cui all'art. 584, comma 2°, c.p.c.

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 gratuitamente dai siti internet www.astalegale.net, www.ivglucca.com nonché sul sito internet del Tribunale di Lucca, sui siti www.aste.immobiliare.it, www.entietribunali.it, www.immobiliare.it nonché sul Portale delle Vendite Pubbliche istituito con D.L. n. 83/2015 (<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.

VISITE ALL'IMMOBILE

Al fine di meglio organizzare la visione degli immobili oggetto d'asta sono stabilite unicamente le seguenti date in cui sarà possibile visitare i beni accompagnati dal custode o da un suo collaboratore delegato. Gli interessati dovranno richiedere la visita **esclusivamente** tramite il portale delle vendite pubbliche all'indirizzo <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>. Poiché nel portale non è possibile specificare la data prescelta e l'orario, nei giorni antecedenti la visita il custode comunicherà all'interessato iscritto, l'orario di visita. Si consiglia gli interessati di leggere le perizie prima della visita ed eventualmente di farsi accompagnare da un tecnico di fiducia onde limitare ripetuti accessi. **Le date in cui poter visionare gli immobili sono le seguenti:**

Tribunale di Lucca

Avviso di Divisione Immobiliare RG 1558/2024

Pagina 9

LOTTO n. 3 – LUCCA – via dell'Amore, 178 fraz. Sant'Angelo in Campo

Mercoledì 11/11/2026 – ore 15:30

Mercoledì 25/11/2026 – ore 15:30

Mercoledì 02/12/2026 – ore 15:30

Venerdì 11/12/2026 – ore 15:30

Per ogni necessità potrete contattare il custode **dott. Michele Davini** via mail michele.davini@tiscali.it o chiamando ai numeri tel. **058432271 - 05841661858**.

Viareggio, lì 14/09/2026

Il delegato

Dott. Michele Davini