

TRIBUNALE DI LUCCA
AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO
IN MODALITA' SINCRONA MISTA
- Ufficio Esecuzioni Immobiliari -

Il dott. Daniele Baroni con studio in Lucca, località S. Marco, Via Berlinghieri n. 42 in esecuzione di delega del Giudice dell'Esecuzione, dott.ssa Giulia Simoni in data 9 luglio 2026, notificata al professionista delegato in data 10 luglio 2026 nella procedura esecutiva n° 13/2026,

AVVISA

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

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

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

LOTTO UNICO

DESCRIZIONE DEL BENE

Il lotto è formato dai seguenti beni:

Bene N° 1 - Ufficio ubicato a Lucca (LU) - via Lorenzo Nottolini 119/d, piano T

Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Lucca (LU) - via Lorenzo Nottolini 119, piano S1

Bene N° 1:

Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 su Ufficio ubicato a Lucca (LU) - via Lorenzo Nottolini 119/d, piano T.

Trattasi di locale ad uso ufficio al piano terra con accesso dalla resede condominiale, occupante il lato Nord-Ovest di fabbricato di maggior mole. In fase di sopralluogo dell'Esperto l'ufficio era composto da ingresso con reception, antibagno e bagno, due stanze prive di superfici aeroilluminanti utilizzate una a sala riunioni e l'altra a ufficio, oltre ad altra stanza più ampia finestrata ad uso ufficio. Corredato dall'uso esclusivo di 5 posti auto sulla resede comune condominiale. Detti posti auto sono graficamente individuati sulla planimetria allegata all'atto di compravendita ed il loro uso è disciplinato nel regolamento di condominio che trovasi allegato sotto lettera "A" ad atto a rogito dott. Massimo Barsanti, Notaio in Lucca del 13/06/1995 rep. n° 51479 reg. a Lucca il 19 successivo al n° 1545 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. il 15/06/1995 al n° 5763 part.

DATI CATASTALI – CONFINI

L'unità immobiliare è identificata in Catasto Fabbricati del Comune di Lucca nel Foglio 128 Particella 134, Sub. 48, Categoria A10, Classe 2, Consistenza 3,5, Superficie catastale 121 mq., Rendita € 976,10, Piano T.

Si precisa che il mappale 134 sub.59 come gli altri attuali subalterni del mappale 134 derivano dall'ampliamento e frazionamento della particella 134 sub. 15, a sua volta derivato, per frazionamento e fusione, dai mappali 134, 135 sub. 1, 135 sub. 2, 136 sub. 1, 136 sub. 2, 136 sub. 3, 137, 138 e 313.

L'immobile confina a Est sub. 43, a Sud sub. 62 a Nord e a Ovest con sub. 18 resede comune.

STATO DI POSSESSO

L'immobile risulta occupato dalla società esecutata e dall'amministratore unico della stessa che vi ha stabilito la propria residenza ed è in corso di liberazione.

PROVENIENZA

Bene pervenuto all'esecutata in forza di atto di compravendita ai rogiti del Notaio Domenico Costantino del 01/07/2002 Repertorio n. 72730 Raccolta n. 12600 Registrato a Lucca il 09/07/2002 al n. 2359 e Trascritto a Lucca il 03/07/2002 al n. 7953 del Registro Particolare.

Nel quadro D della nota viene riportato quanto segue: il locale ad uso ufficio venduto e corredato dall'uso esclusivo di cinque posti auto sulla resede comune; detti posti auto sono graficamente individuati, sulla planimetria che si allega al presente atto sotto la lettera "a", dal numero 48 (quarantotto) ed il loro uso è regolamentato nel regolamento di condominio che trovasi allegato sotto lettera "a" ad atto a rogito dr. Massimo Barsanti, notaio in Lucca, del 13 giugno 1995, rep.n. 51479 reg.to a Lucca il 19 successivo al n. 1545, trascritto presso la conservatoria dei rr. ii. di Lucca il 15 giugno 1995 al n. 5763 part. I beni venduti sono gravati da atto unilaterale d'obbligo autenticato nelle sottoscrizioni dal notaio Massimo Barsanti il 21 dicembre 1991 ed il 21 gennaio 1992, rep. nn. 40079 e 40442, registrato a Lucca il 28 gennaio 1992 al n. 191, trascritto presso la conservatoria dei RR.II. di Lucca il 4 marzo 1992 al n. 3234.

NORMATIVA URBANISTICA

PIANO OPERATIVO Riepilogo normativa vigente sull'area selezionata Superficie area: 1754 mq
NORMATIVA VIGENTE SULL'AREA Riferimenti al Piano Strutturale Area ricadente all'interno del territorio urbanizzato Urbanizzazioni recenti e contemporanee prevalentemente residenziali e miste (B) Tessuti degli isolati chiusi, della città pianificata e compatta (BI) Riferimenti al Piano Strutturale Area ricadente all'interno del territorio urbanizzato Art. 12. Perimetro del territorio urbanizzato, limite dei centri abitati e altri elementi identificativi Urbanizzazioni recenti e contemporanee prevalentemente residenziali e miste (B) Tessuti degli isolati chiusi, della città pianificata e compatta (BI) Art. 31. Tessuti degli isolati chiusi, della città pianificata e compatta (BI) Art.12. Perimetro del territorio urbanizzato, limite dei centri abitati e altri elementi identificativi 1. Il PO riporta con apposita simbologia e caratterizzazione grafica nelle cartografie

del quadro progettuale i riferimenti generali al PS vigente ed in particolare lo schema di riferimento delle UTOE (di cui all' art. 17 della Disciplina di piano del PS) e il "Perimetro del Territorio urbanizzato" (di cui all' art. 12 della Disciplina di piano del PS), indicati ai soli fini delle verifiche di coerenza e conformità al PS vigente delle previsioni del PO, tenendo conto delle diverse proiezioni geometriche, delle caratteristiche aerofotogrammetriche, dei relativi ancoraggi topologici conseguenti al passaggio di scala e all'utilizzo di differenti basi cartografiche tra PS e PO, secondo le elaborazioni cartografiche allo scopo effettuate dallo stesso PO.

2. Il Perimetro del territorio urbanizzato costituisce il riferimento, non prescrittivo, per la delimitazione dei "centri abitati" in applicazione del vigente Codice della Strada da effettuare con apposito atto soggetto ad aggiornamento, anche tenendo conto dello stato e degli insediamenti a seguito dell'attuazione delle previsioni dello stesso PO e delle variazioni demografiche e socio-economiche intervenute.

Art. 31. Tessuti degli isolati chiusi, della città pianificata e compatta (BI) 1. Definizione. Comprende prevalentemente gli immobili qualificati dal PS come "Tessuti degli isolati chiusi, della città pianificata e compatta", degli "Ambiti delle urbanizzazioni a prevalente funzione residenziale e mista" (riconducibili ai morfotipi degli isolati chiusi o semichiusi - TR1, degli isolati aperti e i lotti residenziali isolati - TR2, degli isolati aperti e i blocchi prevalentemente residenziali - TR3, degli isolati aperti e i blocchi prevalentemente residenziali di edilizia pianificata - TR4 del PIT / PPR). Tali tessuti caratterizzano la crescita urbana delle urbanizzazioni a isolati, anche con saturazione degli spazi liberi tipica del secolo scorso.

2. Categorie di intervento. Oltre alle categorie di intervento di cui al comma 8 dell' art. 13 delle presenti Norme, le categorie di intervento ammesse dal PO sono le seguenti: - la "ristrutturazione edilizia conservativa"; - la "ristrutturazione edilizia ricostruttiva"; - le "addizioni volumetriche" realizzate mediante ampliamento "una tantum" all'esterno della sagoma dell'edificio esistente, anche parziali e/o realizzabili con più interventi consequenziali, fino ad un incremento della Superficie edificabile (o edificata) (SE) non superiore a mq. 20, per ogni UI esistente, e comunque non superiore a mq. 40 per ogni edificio qualora lo stesso

sia composto da più di una UI (da assegnarsi ad ogni UI presente nell'edificio in quota proporzionale alla propria Superficie edificabile (o edificata) (SE), salvo diverso accordo tra le UI medesime); - la "sostituzione edilizia" anche con contestuale incremento volumetrico della misura non superiore a quanto previsto per l'addizione volumetrica di cui al precedente punto. - gli "interventi pertinenziali"; - la "realizzazione di piscine e impianti sportivi" ad uso pertinenziale privato.

3. Categorie di intervento. Ulteriori indicazioni. Esclusivamente per gli edifici o le UI esistenti a destinazione "Commerciale al dettaglio" o "Turistico - ricettiva", al fine di favorire lo sviluppo e l'adeguamento funzionale delle attività e qualora gli immobili mantengano per almeno 10 anni la destinazione funzionale esistente mediante apposito atto d'obbligo, in alternativa agli interventi di "addizione volumetrica" di cui al precedente comma 2 e al successivo comma 7, possono essere realizzate "addizioni volumetriche", mediante ampliamento "una tantum" all'esterno della sagoma dell'edificio, fino ad un incremento della Superficie coperta (SC) non superiore al 15% di quella esistente.

4. Parametri urbanistico edilizi e prescrizioni di dettaglio. Nella "ristrutturazione edilizia ricostruttiva", nelle "addizioni volumetriche" e nella "sostituzione edilizia" l'indice di copertura non può superare il 60% della superficie fondiaria corrispondente al lotto urbanistico di riferimento. Le "addizioni volumetriche" sono realizzabili contestualmente e in forma cumulativa alle altre categorie di intervento, con l'esclusione della "sostituzione edilizia". Nei casi di "addizione volumetrica" o "sostituzione edilizia" l'altezza degli edifici non può essere superiore a mt. 12,50, ovvero l'altezza dell'edificio esistente oggetto di intervento se più elevata. Per i soli tessuti corrispondenti agli impianti pianificati delle lottizzazioni e/o dell'edilizia sociale, identificati nella cartografia del Quadro Progettuale con il codice alfanumerico B1_1, l'altezza degli edifici non può essere superiore a mt. 24,00.

5. Dimensione e frazionamento delle Unità Immobiliari. Il frazionamento e l'aumento delle UI residenziali è ammesso secondo quanto disposto all' art. 20 delle presenti Norme. È altresì sempre ammesso il frazionamento delle UI non residenziali nei limiti indicati dalle leggi e regolamenti settoriali vigenti in materia.

6. Disciplina

delle funzioni. Le categorie funzionali ammesse sono: a) residenziale; b) industriale e artigianale, limitatamente alla sub-categoria funzionale b.5.2 e ad essa assimilabili; c) commerciale al dettaglio; d) turistico - ricettiva; e) direzionale e di servizio. È vietato il mutamento di destinazione d'uso in "residenziale" di Unità Immobiliari a destinazione "commerciale al dettaglio" e/o "direzionale e di servizio" poste al piano terra degli edifici o complessi di edifici prive di un resede di accesso recintato o da recintare, al fine di impedire la visibilità da qualsiasi spazio pubblico o ad uso pubblico. Il mutamento di destinazione d'uso di Unità Immobiliari esistenti a destinazione "industriale e artigianale" e/o "commerciale all'ingrosso e depositi" nella destinazione d'uso "residenziale" è ammesso solo in assenza delle "addizioni volumetriche" di cui al precedente comma 2. 7. Categorie di intervento. Interventi premiali di efficientamento energetico e sismico. Nel caso di realizzazione di 32 di specifici interventi, per gli edifici o per le UI esistenti con destinazione d'uso compatibile con le funzioni ammesse al precedente comma 6, finalizzati alla riqualificazione e all'efficientamento energetico del PEE (comportante il miglioramento della prestazione energetica dell'edificio o dell'UI esistente di almeno tre classi energetiche) o al miglioramento sismico, con le modalità specificate nel RE, in alternativa alle "addizioni volumetriche" di cui al precedente comma 2, possono essere realizzate "addizioni volumetriche" mediante ampliamento "un tantum" all'esterno della sagoma dell'edificio esistente, anche parziali e/o realizzabili con più interventi consequenziali, fino ad un incremento della Superficie edificabile (o edificata) (SE) non superiore a mq. 40 per ogni UI esistente, e comunque non superiore a 80 mq per ogni edificio qualora lo stesso sia composto da più di una UI, da assegnarsi ad ogni UI presente nell'edificio in quota proporzionale alla propria Superficie edificabile (o edificata) (SE), salvo diverso accordo tra le UI medesime.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Sono presenti diritti demaniali

o usi civici. L'immobile risulta agibile. C.E. 571 rilasciata il 26/09/1992; C.E.229 presentata il 27/03/1993 archiviata; C.E.S. prot. 89/NC rilasciata in data 24/10/1997 insieme al permesso di agibilità; D.I.A. prot. n. 24470 del 23/04/2002 pratica n. 1246 del 26/04/2002 con la quale venivano eseguite le seguenti opere:

- spostamento della parete divisoria interna con incremento della superficie da destinare ad ufficio e conseguente riduzione della superficie del negozio;
- eliminazione di uno dei servizi igienici nella zona ufficio;
- realizzazione di una nuova porta-finestra sul lato ovest.

CONFORMITA' CATASTALE

Non sussiste corrispondenza catastale. In fase di sopralluogo dell'Esperto l'ufficio era composto da ingresso con reception, antibagno e bagno, due stanze prive di superfici aeroilluminanti utilizzate una a sala riunioni e l'altra a ufficio, oltre ad altra stanza più ampia finestrata ad uso ufficio. Rispetto alla planimetria catastale la suddivisione sopradescritta è stata eseguita dall'esecutato in assenza di titolo con l'apposizione di arredamenti fissi a tutt'altezza oltre ad un setto di separazione posizionato nella mezzeria della stanza ad uso ufficio più ampia, oltre a contropareti.

Per regolarizzare tali modifiche è necessario presentare una nuova planimetria catastale per un onere totale € 1.350,00.

PARTI COMUNI

L'immobile è corredato, altresì, dai corrispondenti e proporzionali diritti di comproprietà condominiale sulle parti e sugli spazi comuni dell'edificio di cui è porzione, con particolare riferimento all'area di sedime del fabbricato, al terreno per piazzale e resede ed a tutte quelle che per legge o regolamento condominiale sono tali, precisandosi, a tal fine, che non sono comuni alle unità del piano terra, e quindi a quelle in oggetto, i vani scale ed ascensore.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Per l'accesso al contatore dell'elettricità sito nel piano interrato il proprietario potrà usufruire

esclusivamente della rampa di scale secondo il tracciato colorato in bleu sulla planimetria allegata sotto la lettera "a" ad atto a rogito dr. Massimo Barsanti, notaio in Lucca, del 13 giugno 1995, rep. n. 51479 reg.to a Lucca il 19 successivo al n. 1545, trascritto presso la conservatoria dei rr. ii. di Lucca il 15 giugno 1995 al n. 5763 part. di acquisto, essendogli negato, in tale qualità, l'uso dell'ascensore condominiale. L'accesso al fabbricato condominiale di cui l'unità è porzione è soggetto a concessione della Regione Toscana, Ufficio del Genio Civile di Lucca, il cui canone farà carico a ciascuna unità immobiliare nelle proporzioni stabilite all'art.1 del Regolamento di Condominio.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Spese condominiali:

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 1.200,00;

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 1.200,00;

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00.

L'immobile è soggetto agli obblighi, vincoli ed oneri nascenti dalle norme di Piano Regolatore e Piano Operativo ed in materia urbanistica in genere, dal regolamento di condominio, dal canone governativo (per l'accesso al fabbricato condominiale), dai vincoli di cui all'atto unilaterale d'obbligo autenticato nelle sottoscrizioni dal Notaio Massimo Barsanti il 21/12/1991 ed il 21/01/1992 rep. nn. 40079 e 40442, registrato a Lucca il 28 gennaio 1992 al n. 191, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Lucca il 4 marzo 1992 al n.3234 part.

E' stato approvato il bilancio preventivo per l'esercizio ordinario 2026 (01/01 - 31/12). Per l'unità di proprietà dell'esecutata, l'importo preventivato ammonta a € 1.571,29, divisa in tre rate, la prima il 16/03/2026, la seconda il 15/05/2026 e la terza il 15/07/2026, nessuna delle quali al momento della redazione della perizia risulta pagata.

Allo stesso momento non risultano deliberate spese straordinarie.

Millesimi sulle parti comuni 82/1000.

Si precisa che l'Esperto ha allegato alla perizia il regolamento di condominio e comunicazioni dettagliate dell'Amministratore di condominio relative a preventivo, rate, millesimi e situazione pagamenti. Maggiori informazioni potranno essere acquisite anche presso il Custode.

CERTIFICAZIONI ENERGETICHE E DICHIARAZIONI DI CONFORMITA'

Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.

Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

AVVERTENZE

L'accesso al fabbricato condominiale è soggetto a concessione della Regione Toscana, ufficio del Genio Civile di Lucca, il cui canone farà carico a ciascuna unità immobiliare nelle proporzioni stabilite dal regolamento di condominio all'art.1. In fase di sopralluogo dell'Esperto risulta che l'ufficio è composto da ingresso con reception antibagno e bagno, due stanze prive di superfici aeroilluminanti una ad uso sala riunioni e l'altra ad uso ufficio, oltre ad altra stanza più ampia con finestre e portafinestra ad uso ufficio. Rispetto alla D.I.A. la suddivisione sopradescritta è stata eseguita dall'esecutato in assenza di titolo con l'apposizione di arredamenti fissi a tutt'altezza oltre ad un setto di separazione posizionato nella mezzeria della stanza ad uso ufficio più ampia, oltre a contropareti. Si precisa che nella zona reception accanto al locale bagno una piccola finestra è stata chiusa dall'interno.

Gli impianti esistenti sono funzionanti ma non sono stati reperiti i relativi certificati di conformità.

Per regolarizzare tali modifiche è necessario presentare una C.I.L.A. tardiva presso il Comune di Lucca per un costo comprese le sanzioni pari a €. 4.000,00

Bene N° 2:

Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 su Posto auto ubicato a Lucca (LU) - via Lorenzo Nottolini 119, piano S1

Trattasi di Locale ad uso autorimessa per il ricovero di un automezzo, al piano interrato, occupante il lato Nord-Ovest di fabbricato di maggior mole. L'accesso al locale avviene tramite porta metallica a due ante della larghezza di 2,00 m. Corredato dai diritti di comproprietà di terreno piazzale esterno, rampa di accesso dal piazzale esterno al piano interrato, corridoio di disimpegno delle unità del piano interrato, vano scale ed ascensore. Al momento del sopralluogo dell'Esperto l'accesso al piano interrato risultava ostruito al passaggio degli autoveicoli da due panettoni stradali in cemento.

DATI CATASTALI – CONFINI

L'unità immobiliare è identificata in Catasto Fabbricati del Comune di Lucca nel Foglio 128 Particella 134, Sub. 59, Categoria C6, Classe 5, Consistenza 55, Rendita € 110,78, Piano S1.

Si precisa che il mappale 134 sub.59 come gli altri attuali subalterni del mappale 134 derivano dall'ampliamento e frazionamento della particella 134 sub. 15, a sua volta derivato, per frazionamento e fusione, dai mappali 134, 135 sub. 1, 135 sub. 2, 136 sub. 1, 136 sub. 2, 136 sub. 3, 137, 138 e 313.

L'immobile confina con piazzale comune, disimpegno comune, autorimessa distinta dal sub. 49, salvo se altri e/o diversi.

STATO DI POSSESSO

L'immobile risulta occupato dalla società esecutata e dall'amministratore unico della stessa che vi ha la residenza ed è in corso di liberazione.

PROVENIENZA

Bene pervenuto all'esecutata in forza di atto di compravendita ai rogiti del Notaio Domenico Costantino del 01/07/2002 Repertorio n. 72730 Raccolta n. 12600 Registrato a Lucca il 09/07/2002 al n. 2359 e Trascritto a Lucca il 03/07/2002 al n. 7953 del Registro Particolare.

Nel quadro D della nota viene riportato quanto segue: il locale ad uso ufficio venduto e corredato dall'uso esclusivo di cinque posti auto sulla resede comune; detti posti auto sono graficamente

individuati, sulla planimetria che si allega al presente atto sotto la lettera "a", dal numero 48 (quarantotto) ed il loro uso e regolamentato nel regolamento di condominio che trovasi allegato sotto lettera "a" ad atto a rogito dr. Massimo Barsanti, notaio in Lucca, del 13 giugno 1995, rep. n. 51479 reg.to a Lucca il 19 successivo al n. 1545, trascritto presso la conservatoria dei rr. ii. di Lucca il 15 giugno 1995 al n. 5763 part. I beni venduti sono gravati da atto unilaterale d'obbligo autenticato nelle sottoscrizioni dal notaio Massimo Barsanti il 21 dicembre 1991 ed il 21 gennaio 1992, rep. nn. 40079 e 40442, registrato a Lucca il 28 gennaio 1992 al n. 191, trascritto presso la conservatoria dei RR.II. di Lucca il 4 marzo 1992 al n.3234.

NORMATIVA URBANISTICA

PIANO OPERATIVO Riepilogo normativa vigente sull'area selezionata Superficie area: 1754 mq
NORMATIVA VIGENTE SULL'AREA Riferimenti al Piano Strutturale Area ricadente all'interno del territorio urbanizzato Urbanizzazioni recenti e contemporanee prevalentemente residenziali e miste (B) Tessuti degli isolati chiusi, della città pianificata e compatta (BI) Riferimenti al Piano Strutturale Area ricadente all'interno del territorio urbanizzato Art. 12. Perimetro del territorio urbanizzato, limite dei centri abitati e altri elementi identificativi Urbanizzazioni recenti e contemporanee prevalentemente residenziali e miste (B) Tessuti degli isolati chiusi, della città pianificata e compatta (BI) Art. 31. Tessuti degli isolati chiusi, della città pianificata e compatta (BI) Art.12. Perimetro del territorio urbanizzato, limite dei centri abitati e altri elementi identificativi 1. Il PO riporta con apposita simbologia e caratterizzazione grafica nelle cartografie del quadro progettuale i riferimenti generali al PS vigente ed in particolare lo schema di riferimento delle UTOE (di cui all' art. 17 della Disciplina di piano del PS) e il "Perimetro del Territorio urbanizzato" (di cui all' art. 12 della Disciplina di piano del PS), indicati ai soli fini delle verifiche di coerenza e conformità al PS vigente delle previsioni del PO, tenendo conto delle diverse proiezioni geometriche, delle caratteristiche aerofotogrammetriche, dei relativi ancoraggi topologici conseguenti al passaggio di scala e all'utilizzo di differenti basi cartografiche tra PS e PO , secondo

le elaborazioni cartografiche allo scopo effettuate dallo stesso PO. 2. Il Perimetro del territorio urbanizzato costituisce il riferimento, non prescrittivo, per la delimitazione dei "centri abitati" in applicazione del vigente Codice della Strada da effettuare con apposito atto soggetto ad aggiornamento, anche tenendo conto dello stato e degli insediamenti a seguito dell'attuazione delle previsioni dello stesso PO e delle variazioni demografiche e socio-economiche intervenute. Art. 31. Tessuti degli isolati chiusi, della città pianificata e compatta (BI) 1. Definizione. Comprende prevalentemente gli immobili qualificati dal PS come "Tessuti degli isolati chiusi, della città pianificata e compatta", degli "Ambiti delle urbanizzazioni a prevalente funzione residenziale e mista" (riconducibili ai morfotipi degli isolati chiusi o semichiusi - TR1, degli isolati aperti e i lotti residenziali isolati - TR2, degli isolati aperti e i blocchi prevalentemente residenziali - TR3, degli isolati aperti e i blocchi prevalentemente residenziali di edilizia pianificata - TR4 del PIT / PPR). Tali tessuti caratterizzano la crescita urbana delle urbanizzazioni a isolati, anche con saturazione degli spazi liberi tipica del secolo scorso. Categorie di intervento. Oltre alle categorie di intervento di cui al comma 8 dell' art. 13 delle presenti Norme, le categorie di intervento ammesse dal PO sono le seguenti: - la "ristrutturazione edilizia conservativa"; - la "ristrutturazione edilizia ricostruttiva"; - le "addizioni volumetriche" realizzate mediante ampliamento "una tantum" all'esterno della sagoma dell'edificio esistente, anche parziali e/o realizzabili con più interventi consequenziali, fino ad un incremento della Superficie edificabile (o edificata) (SE) non superiore a mq. 20, per ogni UI esistente, e comunque non superiore a mq. 40 per ogni edificio qualora lo stesso sia composto da più di una UI (da assegnarsi ad ogni UI presente nell'edificio in quota proporzionale alla propria Superficie edificabile (o edificata) (SE), salvo diverso accordo tra le UI medesime); - la "sostituzione edilizia" anche con contestuale incremento volumetrico della misura non superiore a quanto previsto per l'addizione volumetrica di cui al precedente punto. - gli "interventi pertinenziali"; - la "realizzazione di piscine e impianti sportivi" ad uso pertinenziale privato. 3. Categorie di intervento. Ulteriori indicazioni. Esclusivamente per gli edifici o le UI esistenti a

destinazione "Commerciale al dettaglio" o "Turistico - ricettiva", al fine di favorire lo sviluppo e l'adeguamento funzionale delle attività e qualora gli immobili mantengano per almeno 10 anni la destinazione funzionale esistente mediante apposito atto d'obbligo, in alternativa agli interventi di "addizione volumetrica" di cui al precedente comma 2 e al successivo comma 7, possono essere realizzate "addizioni volumetriche", mediante ampliamento "una tantum" all'esterno della sagoma dell'edificio, fino ad un incremento della Superficie coperta (SC) non superiore al 15% di quella esistente.

4. Parametri urbanistico edilizi e prescrizioni di dettaglio. Nella "ristrutturazione edilizia ricostruttiva", nelle "addizioni volumetriche" e nella "sostituzione edilizia" l'indice di copertura non può superare il 60% della superficie fondiaria corrispondente al lotto urbanistico di riferimento. Le "addizioni volumetriche" sono realizzabili contestualmente e in forma cumulativa alle altre categorie di intervento, con l'esclusione della "sostituzione edilizia". Nei casi di "addizione volumetrica" o "sostituzione edilizia" l'altezza degli edifici non può essere superiore a mt. 12,50, ovvero l'altezza dell'edificio esistente oggetto di intervento se più elevata. Per i soli tessuti corrispondenti agli impianti pianificati delle lottizzazioni e/o dell'edilizia sociale, identificati nella cartografia del Quadro Progettuale con il codice alfanumerico BI_1, l'altezza degli edifici non può essere superiore a mt. 24,00.

5. Dimensione e frazionamento delle Unità Immobiliari. Il frazionamento e l'aumento delle UI residenziali è ammesso secondo quanto disposto all' art. 20 delle presenti Norme. È altresì sempre ammesso il frazionamento delle UI non residenziali nei limiti indicati dalle leggi e regolamenti settoriali vigenti in materia.

6. Disciplina delle funzioni. Le categorie funzionali ammesse sono: a) residenziale; b) industriale e artigianale, limitatamente alla sub-categoria funzionale b.5.2 e ad essa assimilabili; c) commerciale al dettaglio; d) turistico - ricettiva; e) direzionale e di servizio. È vietato il mutamento di destinazione d'uso in "residenziale" di Unità Immobiliari a destinazione "commerciale al dettaglio" e/o "direzionale e di servizio" poste al piano terra degli edifici o complessi di edifici prive di un reseau di accesso recintato o da recintare, al fine di impedire la visibilità da qualsiasi spazio pubblico o ad uso pubblico. Il mutamento di

destinazione d'uso di Unità Immobiliari esistenti a destinazione "industriale e artigianale" e/o "commerciale all'ingrosso e depositi" nella destinazione d'uso "residenziale" è ammesso solo in assenza delle "addizioni volumetriche" di cui al precedente comma 2. 7. Categorie di intervento. Interventi premiali di efficientamento energetico e sismico. Nel caso di realizzazione di specifici interventi, per gli edifici o per le UI esistenti con destinazione d'uso compatibile con le funzioni ammesse al precedente comma 6, finalizzati alla riqualificazione e all'efficientamento energetico del PEE (comportante il miglioramento della prestazione energetica dell'edificio o dell'UI esistente di almeno tre classi energetiche) o al miglioramento sismico, con le modalità specificate nel RE, in alternativa alle "addizioni volumetriche" di cui al precedente comma 2, possono essere realizzate "addizioni volumetriche" mediante ampliamento "una tantum" all'esterno della sagoma dell'edificio esistente, anche parziali e/o realizzabili con più interventi consequenziali, fino ad un incremento della Superficie edificabile (o edificata) (SE) non superiore a mq. 40 per ogni UI esistente, e comunque non superiore a 80 mq per ogni edificio qualora lo stesso sia composto da più di una UI, da assegnarsi ad ogni UI presente nell'edificio in quota proporzionale alla propria Superficie edificabile (o edificata) (SE), salvo diverso accordo tra le UI medesime.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile. C.E. 571 rilasciata il 26/09/1992; C.E.229 presentata il 27/03/1993 archiviata; C.E.S. prot. 89/NC rilasciata in data 24/10/1997 insieme al permesso di agibilità; D.I.A. prot. n. 24470 del 23/04/2002 pratica n. 1246 del 26/04/2002 con la quale venivano eseguite le seguenti opere: - Spostamento della parete divisoria interna con incremento della superficie da destinare ad ufficio e conseguente riduzione della superficie del negozio; - Eliminazione di uno dei servizi igienici nella zona ufficio; - realizzazione di una nuova porta-finestra sul lato ovest; - realizzazione di pareti interne perimetrali e relativa porta di accesso al vano

garage.

CONFORMITA' CATASTALE

Non sussiste corrispondenza catastale. In fase di sopralluogo dell'Esperto l'apertura del vano risulta più stretta di quanto autorizzato ed il muro lato sud risulta spostato. Per regolarizzare tali modifiche è necessario presentare una nuova planimetria catastale per un onere professionale di € 1.000,00

PARTI COMUNI

L'immobile è corredato dai diritti di comproprietà di terreno piazzale esterno sub. 18, rampa di accesso dal piazzale esterno al piano interrato sub. 60, corridoio di disimpegno delle unità del piano interrato sub. 60, vano scale ed ascensore sub. 19.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

L'accesso al fabbricato condominiale di cui l'unità è porzione è soggetto a concessione della Regione Toscana, Ufficio del Genio Civile di Lucca, il cui canone farà carico a ciascuna unità immobiliare nelle proporzioni stabilite all'art.1 del Regolamento di Condominio.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Spese condominiali:

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 380,00;

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 380,00;

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00.

Millesimi sulle parti comuni 15/1000; Millesimi su vano scale e ascensore 23/1000.

L'Esperto precisa che è già stato stabilito che alla prossima riunione condominiale sarà all'ordine del giorno l'adeguamento del vano interrato, attualmente non fruibile per gli automezzi, per il rispetto della normativa sull'antincendio.

Per l'importo preventivato delle spese condominiali per l'esercizio ordinario 2026 e per la

documentazione allegata alla perizia fornita dall'Amministratore, si rinvia a quanto sopra riportato sub vincoli e oneri condominiali bene n.1.

CERTIFICAZIONI ENERGETICHE E DICHIARAZIONI DI CONFORMITA'

Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.

Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

AVVERTENZE:

In fase di sopralluogo dell'Esperto l'apertura del vano risulta più stretta di quanto autorizzato ed il muro lato sud risulta spostato. Gli impianti esistenti sono funzionanti ma non sono stati reperiti i relativi certificati di conformità. Per regolarizzare tali modifiche è necessario presentare una C.I.L.A. tardiva presso il Comune di Lucca per un costo compreso sanzioni di €. 2.400,00.

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

€ 120.590,00 (centoventimilacinquecentonovanta/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: € 90.442,50 (novantamilaquattrocentoquarantadue/50)

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 03/12/2026 alle ore 10,00 presso gli uffici dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Lucca (I.V.G.) sito in Lucca, Viale San Concordio n. 996/B con le modalità della vendita senza incanto con gara sincrona mista.

MODALITÀ DI VENDITA

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

Le offerte di acquisto dovranno pervenire entro le ore 12,00 del giorno 02/12/2026.

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 del sottoscritto delegato in Lucca, località S. Marco, Via Berlinghieri n. 42 previo appuntamento telefonico (tel. 0583/953322 cell. 392/9136081) entro e non oltre le ore 12,00 del 02/12/2026.

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, www.portaleaste.com, www.asteimmobili.it, www.astagiudiziaria.com, www.ivglucca.com, www.astegiudiziarie.it, nonché sul Portale delle Vendite Pubbliche (<https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>) istituito con D.L. n. 83/2015.

L'offerta dovrà contenere un deposito per cauzione pari almeno al 10% della somma offerta, deposito da effettuarsi mediante assegno circolare intestato a BANCO DI LUCCA E DEL TIRRENO 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;
- inferiori di oltre un quarto al prezzo stabilito dall'avviso di vendita;

- 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 02/12/2026, 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.astetelematiche.it di titolarità di Aste Giudiziarie Inlinea 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 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 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 13 2026 TRIBUNALE LUCCA” (IBAN: IT 90 L 03242 13700 CC1014035385) presso BANCO DI LUCCA E DEL TIRRENO S.p.A. - Filiale di Lucca Viale A. Marti 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;

- 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;

- 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 dott. Daniele Baroni, delegato, effettuerà l'esame delle offerte e la gara tra gli offerenti presso gli uffici dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Lucca (I.V.G.) sito in Lucca, Viale San Concordio n. 996/B il giorno 03/12/2026, successivo alla scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto, alle ore 10:00.

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 delegato ed inserite nel portale, rendendole così 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.astetelematiche.it di titolarità di Aste Giudiziarie Inlinea 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 offerenti analogici che vi prenderanno parte comparendo personalmente, sulla base della offerta più alta; nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di un minuto dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore al rilancio minimo di Euro 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 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 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 nei trenta giorni che precedono la vendita al delegato, dott. Daniele Baroni con studio in Lucca, località S. Marco, Via Berlinghieri n. 42 previo appuntamento telefonico (tel. 0583/953322 cell. 392/9136081) ove sarà possibile prendere visione della perizia o dai siti internet www.astalegale.net, www.portaleaste.com, www.asteimmobili.it, Newspaper Aste versione digitale, www.astagiudiziaria.com, www.ivglucca.com, www.astegiudiziarie.it, siti internet Immobiliare.it, Idealista.it, Casa.it, Subito.it, Bakeca.it, e <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>.

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, li 18/09/2026

Il delegato

Dott. Daniele Baroni