TRIBUNALE DI LUCCA

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE A TRATTATIVA PRIVATA

NELLA FORMA DELLA VENDITA SENZA INCANTO IN MODALITA' SINCRONA MISTA

EREDITA' GIACENTE N. 5363/2019 V.G.

L'IVG di Lucca in esecuzione del provvedimento del Tribunale di Lucca del 06/07/2026 di autorizzazione alle operazioni di vendita nella procedura di eredità giacente **n° 5363/2019 V.G.**

AVVISA

che è disposta **la vendita per trattativa privata nella forma della vendita senza incanto in modalità sincrona mista** della seguente consistenza immobiliare e mobiliare, 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 sito www.ivglucca.com o tramite e-mail all'indirizzo: info@ivglucca.com

LOTTO UNICO COMPOSTO DA BENE IMMOBILE E BENI MOBILI

BENE IMMOBILE

DESCRIZIONE DEL BENE

I diritti di 1/1 della piena proprietà su appartamento per civile abitazione, situato al piano terreno, lato sud dell'edificio condominiale di maggior mole, elevato su tre piani fuori terra, compreso il terrestre, costituito da undici unità immobiliari. Lo corredano resede esclusiva su tre lati e garage, posto nel fabbricato elevato al solo piano terreno, formato da dieci garage, di cui quello in oggetto, il quarto partendo da est, nonché i diritti di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 1117 e seguenti codice civile. Il tutto posto nel Comune di Altopascio, frazione Badia Pozzeveri, località Triboli n. 14. Il quartiere, con accesso da loggia comune ed altezza di circa ml.2,72, si compone da ingresso, sala, corridoio-disimpegno, due camere, bagno, ripostiglio, soggiorno, cucina e altro piccolo ripostiglio. Il garage, al quale non è stato possibile accedere per blocco della saracinesca, da quanto risulta dalla planimetria catastale, ha altezza minima di ml. 2,60 e la massima di ml. 3,00. La resede esclusiva a giardino, in stato di abbandono, è completamente recintata con muretto e soprastanti pali in ferro e rete metallica, con accesso diretto dalla resede condominiale tramite cancello pedonale, oltre altro cancello posto sul retro del fabbricato, che permette la comunicazione con la resede esclusiva confinante di proprietà di terzi. Il tutto con la superficie convenzionale di circa mq. 165,00.

Confini, dati catastali.

L'appartamento con resede condominiale su due lati, loggia condominiale, particelle 507 e 419. Il garage con

resede condominiale, particelle 542, 509 e 540. Tutti salvo se altri o come meglio di fatto. Il tutto censito al catasto fabbricati del comune di Altopascio, al giusto conto, al foglio 18, particella 546-613 graffate, sub 7, categoria A/3, classe 6, consistenza vani 7,5, superficie totale mq.161, totale escluse aree scoperte mq.146, rendita €. 716,58, piano T (per l'appartamento) ed al foglio 18, particella 541, categoria C/6, classe 5, consistenza mq. 12, superficie totale mq 14, rendita €. 63,21 (il garage).

Ulteriori informazioni

PROVENIENZA

Attuale proprietario:

Eredità giacente del *de cuius* per la piena proprietà sull'intero.

Precedenti Proprietari:

I diritti di 1/1 della piena proprietà, sono pervenuti nel *de cuius*, come segue:

- per successione legittima alla madre *[… dato oscurato …]*, nata a *[… dato oscurato …]*, deceduta in data 12 maggio 1998, come da Denuncia n. 39 vol. 1520 registrata a Lucca il 4 novembre 1998, ivi trascritta in data 21 novembre 1998 al n. 11493 di formalità;
- per successione legittima al padre *[… dato oscurato …]*, nato ad *[… dato oscurato …]*, deceduto in data 21 maggio 1998, come da Denuncia n.4 0 vol.1520 registrata a Lucca il 4 novembre 1998, ivi trascritta in data 21 novembre 1998 al n.11494 di formalità.

Trattasi di beni personali pervenuti per successione.

Da parte del *de cuius* **non** risulta l'accettazione dell'eredità in morte della madre *[… dato oscurato …]* e del padre *[… dato oscurato …]*.

Nei Signori *[… dato oscurato …]* e *[… dato oscurato …]* i diritti di 1/2 ciascuno e complessivamente la piena proprietà era pervenuta per acquisto fattone dal *[… dato oscurato …]*, con atto ai rogiti del Notaio Pier Antonio Donnini, con sede in Lucca del 22 dicembre 1972 repertorio 58779/3793, registrato a Lucca il 10 gennaio 1973 n. 376 vol. 486, ivi trascritto in data 19 gennaio 1973 al n. 1264 di formalità.

Possesso

L'immobile è libero nella disponibilità della procedura.

Normativa urbanistica:

Le aree scoperte di proprietà esclusiva costituiscono pertinenza degli edifici oggetto di stima, censiti al Catasto Fabbricati e risultano inferiori a mq.5.000, pertanto non necessitano del Certificato di Destinazione Urbanistica ai sensi dell'art.18 della L.47/85 e successive modifiche, nonché del D.P.R. 380/01 comma 2 dell'art 30.

Regolarità Edilizia

Dalle ricerche presso l'ufficio edilizia privata del Comune di **Altopascio,** sono stati individuati i sotto riportati

titoli abilitativi:

- **Licenza Edilizia n. 3262,** rilasciata in data **29 settembre 1969** al Signor *[… dato oscurato …]*, per "Costruire un fabbricato per civile abitazione";
- **Licenza Edilizia n. 3641,** rilasciata in data **10 dicembre 1971** al Signor *[… dato oscurato …]*, "In variante un fabbricato di civile abitazione";
- **Autorizzazione di Abitabilità n. 489** rilasciata in data **20 gennaio 1972,** dal Sindaco del Comune di Altopascio, al Signor *[… dato oscurato …]*. Nella domanda del Permesso di Abitabilità, i locali al piano terreno sono destinati ad ufficio;
- **Domanda Condono Edilizio ai sensi della Legge 47/1985 n. progressivo 0209506902,** presentata in data **26 aprile 1986 protocollo n. 4215**, pratica n.332/86**,** cui ha fatto seguito la **Concessione Edilizia in Sanatoria n.233** del **15 ottobre 1993,** rilasciata a Signori *[… dato oscurato …]* e *[… dato oscurato …]* per "Costruzione accessorio ad uso autorimessa, cambio di destinazione d'uso da uffici ad abitazione".

Si evidenzia che, nel più volte citato atto ai rogiti del Notaio Pier Antonio Donnini con sede in Lucca del 22 dicembre 1972 repertorio 58779/3793, l'unità immobiliare viene descritta come segue:

A) Porzione di un fabbricato per civile abitazione sito in Altopascio, via Paduletta n.7 – loc. Triboli 12; appartamento sito al piano terreno interno 2 al lato sud del fabbricato. Appartamento non ancora accertato all'urbano del quale si produce il certificato sostitutivo Mod.46 N7870- comprovante l'avvenuto accatastamento effettuato il giorno 18 marzo 1972 e reg. al N. 32 del Comune di Altopascio. La porzione di fabbricato è composta di vani 5 e accessori 3.

B) Porzione di terreno ad uso e proprietà esclusiva, destinato a posto macchina e alla costruzione di una autorimessa; distinte dalla porzione L della part. 334 foglio 18 mq.12, come risulta dal frazionamento redatto dal Geom. Porfirio, ed vistato dall'U.T.E. di Lucca in data 19-12-1972.

Conformità Edilizia, Urbanistica ed Impianti

Dal raffronto tra lo stato dei luoghi e quanto rappresentato negli elaborati grafici allegati alla Concessione Edilizia in Sanatoria n. 233 del 15 ottobre 1993, sono state rilevate le seguenti differenze:

- Differenza nell'altezza interna dell'appartamento, nella C.E.S. è indicata in ml. 2,90, mentre è stata rilevata in ml.2,72. Dette discrepanze posso essere ascrivibili al tipo di strumento utilizzato per il rilievo, salvo rientranti nelle "Tolleranze di costruzione" richiamate all'articolo 198 della Legge Regionale Toscana n.47 del 1° dicembre 2021 e successivamente dal Decreto Legge n.69/2024 cosiddetto "Salva casa", convertito nella legge n.105 del 24 luglio 2024, pubblicata in Gazzetta Ufficiale n.175v del 27 luglio 2024, recante "Disposizioni urgenti in materia di semplificazione edilizia e urbanistica", con modifiche al Testo Unico sull'Edilizia (DPR 380/2001). Eventuali sanatorie saranno a cura e spese dell'aggiudicatario.

Si sottolinea che non è stata effettuata la verifica della legittimità dei titoli edilizi rilasciati sugli immobili, risultando gli accertamenti eseguiti esclusivamente mirati a determinare la conformità fra lo stato dei luoghi e quanto licenziato dagli enti preposti e NON è stato verificato l'eventuale deposito al competente Ufficio Regionale del Genio Civile delle opere in acciaio o calcestruzzo armato e il Certificato di Collaudo delle strutture, se dovuti. Alla luce di ciò, nel rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate secondo le notizie acquisite al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

Gli impianti sono fatiscenti, l'unità immobiliare è sprovvista dell'Attestato di Prestazione Energetica.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Il fabbricato è costituito da undici appartamenti, per i diritti e gli obblighi si rinvia al "REGOLAMENTO DI CONDOMINIO".

All'unità immobiliare è stata attribuita la quota di PROPRIETA' GENERALE pari a **101 ‰**.

Spese condominiali

Come da comunicazione dell'amministratore pro-tempore del "Condominio [… dato oscurato …]:

-Totale spese a debito: €. 4.813,84=

-Saldo al 31 agosto 2024 €. 4.168,57=

-Preventivo gestione ordinaria 1 settembre 2024 - 31 agosto 2025 €. 645,27=

Non risultano spese straordinarie già deliberate.

Si ricorda che, ai sensi dell'articolo 63, comma 2, del R.D. 30 Marzo 1942, nº 318 (Disposizioni per l'attuazione del Codice Civile e disposizioni transitorie), chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato, solidalmente con questo, al pagamento dei contributi, nel caso in specie relativi all'anno in corso e a quello precedente il decreto di trasferimento, quindi ad oggi non quantificabili.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

Dalle visure effettuate presso l'Agenzia delle Entrate-Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Lucca, aggiornate all'11 agosto 2025, gli immobili in oggetto **NON** risultano gravati da iscrizione e trascrizioni pregiudizievoli.

BENI MOBILI

DESCRIZIONI DEI BENI

Sono compresi nel lotto unico i seguenti beni mobili ubicati all'interno dell'appartamento e del garage di pertinenza:

1	ingresso	1.a	mobile in legno intagliato con tre cassetti e specchio con cornice sagomata in stile veneziano	= €	100,00
		1.b	sedia in legno in stile Savonarola	= €	30,00
		1.c	lampadario in vetro e ceramica dipinta	= €	10,00
		1.d	quadretto con cornice in legno	= €	5,00
2	tinello	2.a	tavolo con piano in formica	= €	20,00
		2.b	una sedia in legno impagliata scaffalatura in truciolato a tre mensole lampada da tavolo	= €	20,00
		2.c	mobile componibile con vetrina, ante e cassetti	= €	150,00
3	cucinotto	3.a	parte di cucina componibile costituita da lavello e pensili con ante	= €	50,00
4	ripostiglio	4.a	scaffalatura in ferro e mensole in truciolato	= €	10,00
		4.b	scaffalatura in legno con mensole	= €	10,00
5	soggiorno	5.a	sedia in legno in stile Savonarola	= €	30,00
		5.b	divano due posti con tavolino da fumo in legno	= €	50,00
		5.c	divano tre posti con poltrona in tessuto	= €	50,00
		5.d	lampadario in vetro e ferro	= €	20,00
		5.e	tavolo con piano in laminato	= €	20,00
		5.f	due cassetti in truciolato	= €	10,00
6	disimpegn			= €	0,00
7	camera			= €	0,00
8	camera	8.a	mobile con cassetti e ripiani in legno truciolato	= €	30,00
		8.b	lampadario in vetro	= €	20,00
		8.c	quadretto a specchio con cornice in legno	= €	5,00
9	bagno	9.a	due mobili con cassetti ed ante in legno truciolato	= €	30,00
		9.b	specchio con lampadina e porta accessori	= €	20,00
		9.c	accessori bagno	= €	10,00
		9.d	lampadario in vetro	= €	20,00
10	camera	10.a	armadio ad ante in legno laminato	= €	100,00
		10.b	cornice in legno laminato per letto con rete metallica, mobile spalliera sempre in legno laminato con cassetti e ripiani, in parte imbottito, con radio e casse	= €	100,00
		10.c	mobile in legno laminato con ante a specchio, cassetti, ripiani e seduta imbottita	= €	100,00
		10.d	mobile in legno laminato con anta	= €	30,00
		10.e	una sedia in legno impagliata	= €	10,00
		10.f	lampadario con elementi a pioggia in vetro	= €	20,00

11	resede	11.a	tavolo da esterno in pietra	= €	20,00
		11.b	fioriera da esterno in pietra	= €	10,00
		11.c	pilozzo da esterno in pietra	= €	20,00
		11.d	lampada da esterno in vetro	= €	5,00
12	garage	12.a	mobile in legno a cassetti con specchio	= €	100,00
		12.b	due comodini in legno	= €	20,00
		12.c	credenza in legno con ante e cassetti	= €	80,00
		12.d	cassettiera da ufficio	= €	10,00
		12.e	sedia girevole da ufficio con seduta imbottita	= €	10,00
		12.f	mobiletto in legno con anta	= €	10,00
		12.g	lampadario in ferro battuto con luci a candelabri	= €	20,00
		12.h	n.4 sedie in legno impagliate	= €	20,00
		12.i	rete da letto matrimoniale	= €	10,00
		12.l	attaccapanni da muro in legno	= €	5,00
		12.m	scaffalatura metallica con ripiani	= €	20,00
		12.n	libri vari	= €	5,00
		12.o	n.2 paia di scarpe da donna	= €	5,00
		12.p	lampadario	= €	10,00

			TOTALE	**€**	**1.370,00**

Tali beni sono individuati nella perizia di stima in atti alla quale si fa integrale riferimento e richiamo. La vendita dei beni mobili deve intendersi a corpo.

Altre informazioni e chiarimenti per la vendita del lotto unico (immobile + mobili):

1) I beni sono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano con tutte le eventuali pertinenze, accessori, ragioni ed azioni, ervitù attive e passive, così come indicate nella perizia di stima e nell'inventario in atti ai quali si fa integrale riferimento e richiamo. La vendita è effettuata a corpo e non a misura, quindi, eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.
2) La parte aggiudicataria provvederà ad ogni eventuale incombenza dovesse risultare necessaria in relazione alle vigenti norme in materia urbanistica e edilizia. La Curatela non garantisce la conformità ex D.M. 37 del 2008 e successive integrazioni e/o modificazioni degli impianti che corredano gli immobili.
3) L'aggiudicatario provvisorio dovrà provvedere **entro 120 giorni dall'aggiudicazione** al versamento del saldo del prezzo di vendita dedotta la cauzione, mentre gli oneri tributari dovuti a norma di legge e tutte le spese ulteriori connesse al trasferimento della proprietà, comprese quelle di voltura, regolarizzazione catastale e gli onorari del notaio delegato per la stipula dell'atto di vendita dovranno essere versate al momento del rogito notarile di trasferimento che dovrà

avvenire entro 45 giorni dal versamento del saldo prezzo avanti a notaio designato dal curatore;

4) L'inadempimento dell'aggiudicatario provvisorio all'obbligo del pagamento del prezzo e delle spese nel termine previsto e/o all'obbligo di stipulazione del contratto di cessione nel termine ed alle altre condizioni previste dal presente avviso di vendita, comporteranno la decadenza dall'aggiudicazione, con diritto della Curatela di trattenere definitivamente la somma versata a titolo di cauzione e di procedere immediatamente ad una nuova vendita dei beni, con riserva di far valere ogni eventuale maggior danno nei confronti dello stesso aggiudicatario.

5) Qualora l'acquirente non dovesse presentarsi il giorno fissato per il rogito il Curatore incamererà a titolo di penale ex art 1382 c.c. il deposito cauzionale versato e si riterrà contemporaneamente sciolto da ogni vincolo per la vendita dei beni.

La partecipazione alla vendita non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali.

Per maggiori informazioni e dettagli si rinvia alle perizie.

Maggiori informazioni potranno essere fornite dal curatore a chiunque vi abbia interesse.

Il lotto unico sarà posto in vendita al

PREZZO BASE

di € 66.370,00 (sessantaseimilatrecentosettanta/00 (di cui € 65.000,00 per l'immobile ed € 1.370,00 per i beni mobili). In caso di gara tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c. le offerte in aumento non potranno essere inferiori a € 1.000,00 (mille/00) sull'offerta più alta.

Tutte le attività di vendita relative al lotto unico saranno effettuate dal curatore dell'eredità giacente il quale all'uopo:

FISSA

la vendita **il giorno 21 dicembre 2026 alle ore 10:00** presso gli Uffici dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Lucca (I.V.G.) – So.Fi.R. S.r.l., Viale San Concordio, 996/B con le modalità della vendita senza incanto con gara sincrona mista.

MODALITÀ DI VENDITA

La vendita sarà eseguita mediante **PROCEDURA DI VENDITA SINCRONA MISTA** (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 18 dicembre 2026.**

Ognuno è ammesso a fare offerte per l'acquisto del bene, 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 curatore 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 la sede dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Lucca (I.V.G.) – So.Fi.R. S.r.l., Viale San Concordio, 996/B **entro e non oltre le ore 12.00 del 18 dicembre 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 alla "**Eredità Giacente Riccomi Paolo**", 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..

L'offerta dovrà altresì contenere un **assegno circolare non trasferibile** intestato a **"So.Fi.R. S.r.l."** di un importo pari almeno all' 1% + IVA (al 22%) del prezzo offerto, a titolo di acconto sul compenso dell'I.V.G..

Le offerte non saranno efficaci se:

- pervenute oltre il termine stabilito;
- se inferiori al prezzo base stabilito dall'avviso di vendita;
- se l'offerente non presti cauzione con le modalità stabilite nell'ordinanza di vendita, in misura non inferiore al decimo del prezzo da lui proposto.

B) Le offerte di acquisto mediante modalità telematica dovranno essere presentate, **entro e non oltre le ore 12.00 del giorno 18 dicembre 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.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, mediate casella di posta certificata priva dei predetti requisiti ove l'offerta sia firmata digitalmente utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati prima di essere criptata.

L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia. Nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. n. 32 del 2015, l'offerta sia formulata mediante invio a casella di posta elettronica certificata all'indirizzo di posta elettronica certificata del curatore dell'eredità giacente; nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. n. 32 del 2015, l'offerta si intende depositata nel momento in cui venga generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e, in tale eventualità, previa documentazione a cura dell'offerente della tempestiva presentazione dell'offerta, il gestore della vendita è tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita;

All'offerta dovranno essere allegati:

a) copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;

b) nel caso di soggetto straniero, non comunitario, oltre ai documenti suddetti, copia del permesso di soggiorno ovvero indicazione del Trattato internazionale tra lo Stato italiano e quello di appartenenza che legittimi l'acquisto di beni nel territorio Italiano, ovvero se sussista la cd. "*condizione di reciprocità*" tra lo Stato di appartenenza e lo Stato italiano;

c) se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);

d) se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;

e) nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale, cioè di avvocato, occorre allegare copia anche

per immagine della procura speciale o della procura generale rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata;

f) se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia della visura camerale della società attestante i poteri del legale rappresentante della persona giuridica offerente, risalente a non più di tre mesi, ovvero copia della delibera assembleare che autorizzi un soggetto interno alla società alla partecipazione alla vendita in luogo del legale rappresentante e originale della procura speciale o copia autentica della procura generale rilasciate da questi attestanti i poteri del soggetto interno delegato;

g) se il soggetto offerente è minorenne, occorre allegare copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del giudice tutelare;

h) se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;

i) copia - anche per immagine - della dichiarazione del coniuge autenticata da pubblico ufficiale di voler escludere il bene dalla comunione legale, in caso di acquisto del bene da parte dell'altro coniuge a titolo personale;

l) le dichiarazioni relative allo stato civile, di aver preso visione della perizia di stima etc., effettuate in separato modulo;

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

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

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

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

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

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

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

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

a) l'offerente e il presentatore coincidono: in tal caso, per la presentazione dell'offerta con modalità telematiche, l'offerente deve necessariamente trovarsi in una delle seguenti condizioni:

- disporre di una casella di posta elettronica certificata "tradizionale" e di un dispositivo di firma digitale;
- disporre di una "casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica" (si tratta di una particolare casella pec identificativa, rilasciata da un gestore autorizzato dal Ministero di Giustizia ai sensi dell'art. 12, comma 4, del D.M. n. 32/2015, il cui utilizzo è limitato alla sola partecipazione alla vendita telematica).

N.B. ad oggi il servizio non è ancora disponibile in quanto non vi sono gestori iscritti nel registro PEC per la vendita telematica;

b) l'offerente e il presentatore non coincidono, l'offerente è munito di firma digitale ma non possiede una casella di posta elettronica certificata:

in tal caso, per la presentazione dell'offerta con modalità telematiche, **l'offerente, firmata l'offerta con la propria firma digitale, potrà utilizzare la PEC di qualunque altro soggetto** – detto presentatore – **per inviare l'offerta**; gli effetti di una eventuale aggiudicazione si produrranno direttamente in favore dell'offerente firmatario dell'offerta, costituendo la PEC del presentatore soltanto il mezzo di invio dell'offerta; non occorre pertanto che l'offerente conferisca alcuna procura al presentatore dell'offerta (N.B. Al fine di consentire la partecipazione alle operazioni di vendita, le credenziali personali per l'accesso al portale del gestore della vendita telematica vengono trasmesse da quest'ultimo almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita esclusivamente alla casella di posta elettronica certificata, ovvero alla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica, utilizzata per trasmettere l'offerta);

c) l'offerente e il presentatore non coincidono, l'offerente non possiede una firma digitale né una PEC:

in tal caso, chi intenda formulare un'offerta con modalità telematiche dovrà avvalersi di un avvocato, munito di procura redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata (la procura non potrà essere autenticata dallo stesso avvocato mandatario). **Sarà necessario avvalersi di un avvocato (munito di procura rilasciata nelle suddette forme) anche nel caso in cui l'offerta di acquisto sia formulata da più persone ai sensi del combinato disposto dell'art. 12, commi 4 (terzo periodo) e 5, del D.M. n. 32/2015.**

L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

Il versamento della cauzione pari almeno al 10% del prezzo offerto, deve essere eseguito con bonifico bancario con accredito sul conto della procedura intestato a "SO.FI.R. S.R.L." aperto presso la Cassa di Risparmio di Volterra filiale di Capannori, le cui coordinate sono: IBAN IT66V0637024700000010003738 con causale "cauzione per offerta di acquisto", **con data di valuta non successiva al giorno ultimo utile per la presentazione delle offerte**.

Il versamento a titolo di acconto sul compenso I.V.G. di un importo pari almeno all' 1% + IVA del prezzo offerto deve essere eseguito con bonifico bancario sul conto corrente intestato a "SO.FI.R. S.R.L." aperto presso la Cassa di Risparmio di Volterra filiale di Capannori, le cui coordinate sono: IBAN IT66V0637024700000010003738 con causale: "Acconto compenso I.V.G.".

Le ricevute di avvenuta disposizione dei bonifici complete del numero di identificazione del versamento stesso, devono essere allegate 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 (**entro le ore 12,00 del 18 dicembre 2026**), determina l'invalidità dell'offerta. Nessuna responsabilità potrà essere addebitata agli organi della procedura per la mancata visibilità dei bonifici istantanei effettuati oltre l'orario utile per la loro lavorazione da parte della Banca ricevente e per la conseguente dichiarazione di inammissibilità dell'offerta. Nel caso di bonifico estero in modalità "OUR", lo stesso andrà inoltrato all'istituto con la clausola "senza spese per il beneficiario"; in difetto le commissioni saranno automaticamente decurtate dall'importo versato da parte della banca ricevente; se la cauzione così decurtata non dovesse essere congrua rispetto a quanto previsto nell'avviso, sarà motivo di esclusione dell'offerta;
- che unitamente alla cauzione deve essere versato l'importo di € 16,00 per la marca da bollo virtuale, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo virtuale dovrà essere versato sul Portale dei Servizi Telematici (all'indirizzo web http://pst.giustizia.it, sezione Servizi, Pagamenti online tramite pagoPA - utenti non registrati, Bollo su documento, tramite la funzione Nuova richiesta di pagamento), fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo). La ricevuta di avvenuto pagamento del bollo in formato xml scaricata dal Portale dei Servizi Telematici andrà allegata alla PEC con cui viene inviato il pacchetto dell'offerta generato tramite il modulo web ministeriale;
- che, all'esito della gara, i bonifici saranno restituiti al netto degli oneri bancari a coloro che non risulteranno aggiudicatari.

MODALITÀ DI SVOLGIMENTO DELLA GARA

Il soggetto incaricato delle vendite effettuerà l'esame delle offerte e la gara tra gli offerenti presso gli Uffici

dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Lucca (I.V.G.) – So.Fi.R. S.r.l., Viale San Concordio, 996/B il **giorno 21 dicembre 2026 alle ore 10:00.**

Coloro che hanno formulato l'offerta cartacea parteciperanno comparendo innanzi al Curatore. L'offerente è tenuto a presentarsi personalmente alla vendita, altrimenti, ricorrendone i presupposti, il bene gli sarà comunque aggiudicato. Le buste saranno aperte dal Curatore dell'eredità giacente 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 curatore.

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 ed il bene verrà 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 1.000,00 (mille /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 Curatore, previo accertamento della visibilità per tutti i partecipanti della precedente offerta.

È rimessa al soggetto incaricato delle vendite 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 soggetto incaricato delle vendite 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 e degli oneri tributari connessi e conseguenti al trasferimento deve essere effettuato **in 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione** (o nel minor termine, indicato dall'aggiudicatario, nell'offerta di acquisto). **Il detto termine non è soggetto alla sospensione feriale.**

L'aggiudicatario dovrà inoltre corrispondere il pagamento dell'importo del compenso, soggetto ad IVA (22%), spettante all'Istituto Vendite Giudiziarie - So.Fi.R. S.r.l. da calcolarsi sul prezzo dell'aggiudicazione secondo i seguenti scaglioni progressivi cumulabili, detraendo, quanto già versato al momento del deposito dell'offerta:

FINO AD € 200.000,00 → 2%

DA € 200.001,00 FINO AD € 300.000,00 → 1,5%

DA € 300.001,00 FINO AD € 750.000,00 → 1%

DA € 750.001,00 FINO AD € 1.000.000,00 → FISSO € 10.000,00

DA € 1.000.001,00 FINO AD € 2.000.000,00 → FISSO € 13.000,00

DA € 2.000.001,00 FINO AD € 3.000.000,00 → FISSO € 16.000,00

OLTRE € 3.000.001,00 → FISSO € 20.000,00

Entro il termine di 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione (o nel minor termine, indicato dall'aggiudicatario nell'offerta di acquisto) 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.

Nello stesso termine l'aggiudicatario dovrà provvedere inoltre al pagamento di tutte le imposte dovute, spese di trascrizione, diritti di cancelleria e marche e quant'altro necessario per l'emissione, registrazione e trascrizione dell'atto di trasferimento e relative volture catastali, compreso l'onorario dovuto al Notaio per la redazione dell'atto definitivo di trasferimento. In Notaio sarà scelto dal Curatore.

La mancata e non giustificata presentazione dell'aggiudicatario alla firma del contratto di compravendita comporterà per l'aggiudicatario medesimo la decadenza dall'acquisto, con conseguente incameramento della cauzione versata, violazione dei doveri di responsabilità precontrattuale in capo all'acquirente e salva ogni azione di maggior danno da far valere in sede competente, con rinuncia dell'aggiudicatario a qualsivoglia pretesa restitutoria. In tale caso, il Curatore potrà, a suo insindacabile giudizio, indire un nuovo esperimento di vendita ovvero dar luogo all'aggiudicazione a favore del soggetto che abbia presentato la seconda offerta di importo più elevato rispetto a quella formulata dall'aggiudicatario decaduto.

L'espletamento delle formalità di cancellazioni delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie e di qualsiasi altra iscrizione o trascrizione conseguenti all'atto di trasferimento **avverrà a cura e spese a carico della procedura.**

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.

INFORMAZIONI ULTERIORI

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

Ulteriori informazioni potranno essere reperite sui 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** e **https://portalevenditepubbliche.giustizia.it**, ovvero richieste via e-mail all'indirizzo info@ivglucca.com, oppure previa richiesta telefonica al n. 0583-418555.

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

Lucca, lì 27 ottobre 2026

Il curatore dell'eredità giacente

Dott. Alessandro Sisti