TRIBUNALE DI LUCCA

Avviso di vendita senza incanto in modalità sincrona mista

- Ufficio Esecuzioni Immobiliari -

L'Avv. Paolo Moriconi, delegato ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. con ordinanza del Giudice della Esecuzione Dott.ssa G. Simoni nella esecuzione immobiliare n. 68/2025:

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.

Descrizione degli immobili in vendita effettuata sulla base della consulenza tecnica d'ufficio redatta dall'esperto Geom. Sodini Valentina in data 24/02/2026.

LOTTO UNICO

Diritti dell'intera piena proprietà su n.40 appezzamenti di terreno posti in Comune di Pieve Fosciana (LU), frazione Pontecosi, località "Roncaccio" e località "Pianetto", per una superfice complessiva e catastale di mq.174.275,00. Trattasi di terreni a leggero e medio declivio tutti pressocchè di forma irregolare e senza particolari colture. L'esperto nominato ha indicato le suddette informazioni inerenti gli accessi:

- i terreni, sono solo in parte confinanti tra di loro e accessibili a mezzo pedonale;

- alcuni terreni posti in prossimità degli edifici (parte abitativi e parte stalle di proprietà degli Esecutati, ma non rientranti nel pignoramento) sono raggiungibili, a mezzo stradello pedonale e carrabile che si dirama dalla Strada Provinciale 16 per S.Romano fino a raggiungere i fabbricati di proprietà degli Esecutati, stradello che in buona parte sembrerebbe ricadere sui suddetti terreni in oggetto.

- alcuni terreni sono, con ragionevole sicurezza, oltre che da quanto è stato possibile osservare attraverso la mappa catastale, accessibili mediante il passaggio su terreni confinanti di proprietà di terze persone: la servitù esercitata non risulta trascritta;

- alcuni terreni nei pressi dei fabbricati di proprietà degli Esecutati (immobili non pignorati) risultano alla data della stima interclusi a causa del mancato pignoramento degli edifici e delle loro resedi pertinenziali con i quali confinano.

Dati catastali:

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
1	883				Pascolo	02	1017	0,26	0,16	
1	892				AA Seminativo AB Bosco Ceduo	04 02	511 37935	0,53 19,59	0,79 5,88	
1	1494				Castagneto da frutto	05	3904	1,01	0,2	
1	1497				Prato	03	1652	0,85	1,28	
1	1499				AA Seminativo AB Bosco Ceduo	04 02	1046 23812	1,08 12,30	1,62 3,69	
1	1509				Bosco ceduo	02	13778	7,12	2,13	
1	1517				Seminativo arbor	04	2504	2,59	3,23	
1	1530				Seminativo	04	821	0,85	1,27	
1	1533				AAA Seminativo arbor AB Vigneto	03 03	3635 480	5,63 0,50	8,45 0,99	
1	1538				Prato	03	1399	0,72	1,08	
1	1539				Seminativo	04	6680	6,9	10,35	
1	1540				Seminativo arbor	03	2211	3,43	5,14	
1	1542				Area di fabbricato demolito		8			
1	1543				AA Seminativo arbor	03 03	5060 1950	7,84 2,01	11,76 4,03	

					AB Vigneto					
1	1564				Seminativo	04	36	0,04	0,06	
1	1565				AA Seminativo AB Prato arbor	04 03	1084 496	1,12 0,51	1,68 1,02	
1	4171				Seminativo arbor	03	8608	13,34	20,01	
1	4486				Bosco ceduo	03	1746	0,63	0,27	
1	4536				Prato	03	3120	1,61	2,42	
1	4582				Seminativo arbor	04	7204	7,44	9,3	
1	5533				Seminativo	04	540	0,56	0,84	
1	5536				Seminativo	04	200	0,21	0,31	
1	5537				Seminativo arbor	03	139	0,22	0,32	
1	5540				Seminativo	04	920	0,95	1,43	
1	6364				Prato	02	7	0,01	0,01	
1	885				AA Seminativo AB Pascolo	04 02	163 8609	0,17 2,22	0,25 1,33	
1	1504				Area di fab DM		8			
1	1520				AA Seminativo AB Bosco Ceduo	04 03	953 5867	0,98 2,12	1,48 0,91	
1	1531				Seminativo	04	1003	1,04	1,55	
1	1569				AA Seminativo AB Prato	04 03	112 347	0,12 0,18	0,17 0,27	
1	1570				Seminativo arbor	02	1808	4,67	4,2	
1	4492				Bosco ceduo	03	1640	0,59	0,25	
1	4494				Bosco ceduo	02	2225	1,15	0,34	
1	5542				AA Seminativo AB Bosco Ceduo	04 03	844 5856	0,87 2,12	1,31 0,91	
1	5543				Bosco ceduo	03	1650	0,6	0,26	
1	5546				AA Seminativo AB Prato Arbor	04 02	526 444	0,54 1,83	0,81 1,26	
1	6970				Seminativo	4	858	0,89	1,33	
1	6972				Seminativo arbor	02	60	0,15	0,14	
1	882				Pascolo	02	7355	1,9	1,14	

1	4535				Pascolo		1444	0,37	0,22	

Per la cronistoria catastale si rimanda alla relazione dell'esperto Geom. Sodini Valentina del 24.2.2026.

Confini:

I terreni sopra descritti confinano con:

1. il mappale 1530 confina con i mappali 1531, 4582, 1517 e 1539;

2. il mappale 1564 confina con i mappali 1565 su più lati e 1533;

3. il mappale 1538 confina con i mappali 4499, 4496, 1522, 4498 e 1509;

4. il mappale 1539 confina con i mappali 1531, 1530, 4582, 1533, 1565, 5683 e 7189;

5. il mappale 1542 confina con i mappali 9256 su più lati;

6. il mappale 4582 confina con i mappali 1517 su più lati, 1530, 1539, 1515, 1533, 1528 e 1527;

7. il mappale 6364 confina con i mappali 4347 e 1565;

8. il mappale 4171 confina con i mappali 9259, 5533, 5537, 8785 e 9256;

9. il mappale 1540 confina con i mappali 8782, 9259, 7189 e Strada Comunale di Campaese

10. il mappale 1517 confina con i mappali 4582 su più lati, 1530, 1531 e Strada Comunale di Capaese;

11. il mappale 5540 confina con i mappali 6970 e Strada Vicinale del Roncaccio;

12. il mappale 1499 confina con i mappali 880, 1498 e 1520;

13. il mappale 1565 confina con i mappali 1539, 5683, 6361 e 1533 su più lati;

14. il mappale 1494 confina con i mappali 4485 su più lati, 893 e 1496;

15. il mappale 1497 confina con i mappali 1496 su più lati e Fiume di Corfino;

16. il mappale 5533 confina con i mappali 4171;

17. il mappale 883 confina con i mappali Fiume di Corfino, 4531 su più lati e 882;

18. il mappale 1543 confina con i mappali 4846, 1551, 1537, 1521, 1520, 5536 e Strada Vicinale del Roncaccio;

19. il mappale 5537 confina con i mappali 4171 e Strada Vicinale del Roncaccio;

20. il mappale 1533 confina con i mappali 1528, 1564, 1565 su più lati, 1539 e da Strada Provinciale 16 per S.Romano;

21. il mappale 892 confina con i mappali 860, 9262, 8589 e 5542;

22. il mappale 4536 confina con i mappali 4146 su più lati e 4535;

23.il mappale 5536 confina con i mappali 1543 e 1520;

24.il mappale 4486 confina con i mappali 4492 e 4485 su più lati;

25.il mappale 1509 confina con i mappali 1538, 1502, 1508, 4494, 1522 e 4498;

26.il mappale 882 confina con i mappali 848, 4530, 849, 885 e 4531;

27.il mappale 4535 confina con i mappali 4536 e 4146 su più lati;

28.il mappale 885 confina con i mappali 882, 849, 887, 4531;

29.il mappale 1504 confina con i mappali 9262 su tutti lati;

30.il mappale 1520 confina con i mappali 1521, 1499 1498, 5536 e 1543;

31.il mappale 1531 confina con i mappali con strada vicinale, 1517, 1530, 1539 e con starda Comunale di Capaese;

32.il mappale 1569 confina con i mappali 7193, 7194, 5546 e 1570;

33.il mappale 1570 confina con i mappali 1569 e 5546;

34.il mappale 4492 confina con i mappali 4486 e 4485 su più lati;

35.il mappale 4494 confina con i mappali 1522, 4496 e 1509;

36.il mappale 5542 confina con i mappali 880 e 8589;

37.il mappale 5543 confina con i mappali 8589 e 880;

38.il mappale 5546 confina con i mappali 1569, 1570 e 9256;

39.il mappale 6970 confina con i mappali 5540 e strada Vicinale del Roncaccio;

40.il mappale 6972 confina con i mappali 6970 e 5539.

Provenienza: Dalla relazione dell'esperto redatta in data 24.2.2026 risulta quanto segue:

I beni oggetto di procedura sono pervenuti agli esecutati come segue:

1) Atto di Compravendita ai rogiti del Notaio Angelo Cacetta del 15/04/1987, Repertorio n. 9549, Trascritto a Lucca in data 05/05/1987, al n. 3114 di Reg.Part.. Atto mediante il quale gli Esecutati --------- e --------- acquistavano i diritti di proprietà pari ad 1/2 ciascuno in regime di comunione dei beni dal Sig. -------- i terreni oggetto della presente relazione di stima censiti all'Agenzia delle Entrate di Lucca, Ufficio del Territorio, Catasto Terreni del Comune di Pieve Fosciana, foglio 1, mappali 1530, 1564, 1538, 1539, 1542, 4582, 6364, 4171, 1540, 1517, 5540, 1499, 1565, 1494, 1497, 5533, 883, 1543, 5537, 1533, 892, 4536, 5536, 4486 e 1509. Si precisa che vista la nota di trascrizione, è stato erroneamente indicato il foglio n.29 anzichè il n.1 per tutti i mappali: pertanto non risulta dal sintetico dei vari mappali oggetto di pignoramento, ma solo dal sintetico per nominativo.

2) Atto di Vendita ai rogiti del Notaio Giampiero Petteruti del 26/06/1997, Repertorio n. 59555, Trascritto a Lucca in data 01/07/1997, al n. 5778 di Reg.Part.. Atto mediante il quale gli Esecutati --------- e ---------, acquistavano i diritti di proprietà pari ad 1/2 ciascuno in regime di comunione dei beni dalla Sig.ra ----------, i terreni oggetto della presente relazione di stima censiti all'Agenzia delle Entrate di Lucca, Ufficio del

Territorio, Catasto Terreni del Comune di Pieve Fosciana, foglio 1, mappali 885, 1504, 1520, 1531, 1569, 1570, 4492, 4494, 5542, 5543, 5546, 6970 e 6972.

3) Atto di Permuta ai rogiti del Notaio Francesco De Stefano del 30/07/2001, Repertorio n. 18972, Trascritto a Lucca in data 08/08/2001, al n. 8222 di Reg.Part.. Atto mediante il quale gli gli Esecutati --------- e --------- acquistavano a mezzo di permuta i diritti di proprietà pari ad 1/2 ciascuno in regime di comunione dei beni dal Sig. ----------, inerente i terreni oggetto della presente relazione di stima censiti all'Agenzia delle Entrate di Lucca, Ufficio del Territorio, Catasto Terreni del Comune di Pieve Fosciana, foglio 1, mappali 882 e 4535.

Stato di occupazione: Nominato custode giudiziario l'Istituto Vendite Giudiziarie del Tribunale di Lucca - Sofir s.r.l. - con sede in Lucca, Viale San Concordio n.996/B (tel. 0583-418555).

Dalla relazione dell'esperto e successiva relazione del custode giudiziario del 16.6.2026 i terreni pignorati risultano occupati dal sig. ---------- figlio degli esecutati in forza di contratto di affitto di fondo rustico ai sensi dell'art. 23 della legge 11/02/1971 n.11, sostituito dall'art. 45 della Legge 03/05/1982 n.3 stipulato in data 26/03/2015, con contestuale inizio e con scadenza il giorno 25/03/2030, registrato il 15/04/2015 presso l'Agenzia delle Entrate con l'importo totale dichiarato di € 3.000,00, con canone annuo di € 200,00, ritenuto "vile" (come tale non opponibile alla procedura). A seguito di istanza formulata dall'occupante e parere del custode giudiziario il Giudice della Esecuzione con provvedimento del 16.6.2026 ha autorizzato il Sig. ---------- e la propria famiglia "ad occupare i beni pignorati fino all'emissione del decreto di trasferimento, dietro versamento, nelle mani del Custode, di un'indennità pari a € 1.100,00 all'anno o, in alternativa, pari a € 92,00 al mese.".

Per ogni ulteriore informazione circa lo stato di occupazione del bene e per richiedere le visite all'immobile rivolgersi al **Custode nominato IVG di Lucca** (tel. 0583-418555) o richiedere visite mediante il portale https://portalevenditepubbliche.giustizia.it

Conformità catastale: Dalla relazione dell'esperto redatta in data 24.2.2026 risulta quanto segue:

Precisa l'esperto che i beni in visura sono correttamente intestati e sussiste corrispondenza con quanto presente nell'atto di pignoramento. Precisa che le baracche tettoie ecc. che ricadono totalmente, o in parte sui terreni oggetto di stima non risultano accatastate. Come già risulta dalla comunicazione prot.4041 del 12/07/2011 inviata dal Comune di Pieve Fosciana alla figlia degli esecutati devono essere immediatamente demoliti.

L'Esperto non ha quantificato l'eventuale costo necessario per accatastare i suddetti manufatti precari e sismicamente inidonei, in quanto dovranno essere immediatamente demoliti a totale cura e spesa da parte dell'aggiudicatario. Precisa inoltre che sulla visura inerente i mappali 1504 e 1542 si evince che la mappa non è aggiornata, pertanto i fabbricati sono ancora graficamente individuati; l'aggiudicatario dovrà presentare a sua cura e spese le pratiche per l'aggiornamento della mappa.

Stato conservativo: Dalla relazione dell'esperto redatta in data 24.2.2026 risulta quanto segue:

I terreni oggetto della presente procedura, alla data del sopralluogo, si presentano in normale stato di manutenzione. Per maggiori informazioni si precisa che:

1) su alcuni terreni sono presenti delle "piste forestali" per le quali non si sono rintracciate autorizzazioni per la realizzazione e per le quali non è stato possibile determinare una datazione: ogni eventuale regolarizzazione sarà a completo carico dell'aggiudicatario;

2) su alcuni terreni sono stati riscontrati accumuli di letame, tipo concimaie che sembrerebbero collocate direttamente sul terreno e non si esclude che ricadano del tutto o in parte anche sui terreni oggetto della presente relazione di stima: ogni eventuale regolarizzazione e bonifica, se necessaria, sarà a completo carico dell'aggiudicatario.

Normativa urbanistica: Dalla relazione dell'esperto redatta in data 24.2.2026 risulta quanto segue:

Dal Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Pieve Fosciana (Lu) il 4.2.2026 risulta quanto segue.

In base al Regolamento Urbanistico approvata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 14 del 26.05.2014:
1) 883 Aree boscate Art.29 c.7
2) 892 in parte Aree boscate Art.29 c.7 in parte Aree Agricole Art. 29 c.8
3) 1494 Aree boscate Art.29 c.6
4) 1497 Aree boscate Art.29 c.7
5) 1499 in parte Aree boscate Art.29 c.7 in parte Aree Agricole Art. 29 c.8
6) 1509 in parte Aree boscate Art.29 c.7 in parte Aree Agricole Art. 29 c.8
7) 1517 Aree Agricole Art. 29 c.8
8) 1530 Aree Agricole Art. 29 c.9
9) 1533 Aree Agricole Art. 29 c.8
10) 1538 in parte Aree boscate Art.29 c.7 in parte Aree Agricole Art. 29 c.8
11) 1539 Aree Agricole Art. 29 c.8
12) 1540 Aree Agricole Art. 29 c.8
13) 1542 Aree Agricole Art. 29 c.8
14) 1543 Aree Agricole Art. 29 c.8
15) 1564 Aree Agricole Art. 29 c.8
16) 1565 Aree Agricole Art. 29 c.8
17) 4171 Aree Agricole Art. 29 c.8
18) 4486 Aree boscate Art.29 c.7
19) 4536 Aree boscate Art.29 c.7
20) 4582 Aree Agricole Art. 29 c.8
21) 5533 Aree Agricole Art. 29 c.8
22) 5536 Aree Agricole Art. 29 c.8
23) 5537 Aree Agricole Art. 29 c.9

24) 5540 Aree Agricole Art. 29 c.10
25) 6364 Aree Agricole Art. 29 c.11
26) 882 Aree boscate Art.29 c.7
27) 4535 Aree boscate Art.29 c.7
28) 885 in parte Aree boscate Art.29 c.7 in parte Aree Agricole Art. 29 c.8
29) 1504 Aree boscate Art.29 c.7
30) 1520 in parte Aree boscate Art.29 c.7 in parte Aree Agricole Art. 29 c.8
31) 1531 Aree Agricole Art. 29 c.8
32) 1569 Aree Agricole Art. 29 c.8
33) 1570 Aree Agricole Art. 29 c.8
34) 4492 Aree boscate Art.29 c.7
35) 4494 Aree boscate Art.29 c.7
36) 5542 Aree boscate Art.29 c.7
37) 5543 Aree boscate Art.29 c.7
38) 5546 Aree Agricole Art. 29 c.8
39) 6970 Aree Agricole Art. 29 c.8
40) 6972 Aree Agricole Art. 29 c.8

Che i terreni/immobili siti in Comune di Pieve Fosciana e censiti in Catasto al Foglio 1 del meccanizzato, in base al Piano operativo intercomunale adottato con delibera del Consiglio Comunale N°3 del 26.02.2024,risultano avere la seguente destinazione urbanistica:

1) 883 E2.1-Aree boscate (art.76)
2) 892 in parte E2.1-Aree boscate (art.76) in parte E4 - Aree dei seminativi e dei mosaici colturali (Art.80)
3) 1494 E2.1-Aree boscate (art.76)
4) 1497 E2.1-Aree boscate (art.76)
5) 1499 in parte E2.1-Aree boscate (art.76) in parte E4 - Aree dei seminativi e dei mosaici colturali (Art.80) in parte Ite-Aree ed impianti tecnologici esistenti (art.124)
6) 1509 E2.1-Aree boscate (art.76)
7) 1517 in parte E4 - Aree dei seminativi e dei mosaici colturali (Art.80) in parte NR-Nuclei rurali (art.93)
8) 1530 E4 - Aree dei seminativi e dei mosaici colturali (Art.80)
9) 1533 E4 - Aree dei seminativi e dei mosaici colturali (Art.80)
10) 1538 in parte E2.1-Aree boscate (art.76) in parte E4 - Aree dei seminativi e dei mosaici colturali (Art.80)
11) 1539 E4 - Aree dei seminativi e dei mosaici colturali (Art.80)
12) 1540 in parte E4 - Aree dei seminativi e dei mosaici colturali (Art.80) in parte NR-Nuclei rurali (art.93)
13) 1542 E4 - Aree dei seminativi e dei mosaici colturali (Art.80)
14) 1543 E4 - Aree dei seminativi e dei mosaici colturali (Art.80)
15) 1564 E4 - Aree dei seminativi e dei mosaici colturali (Art.80)
16) 1565 E4 - Aree dei seminativi e dei mosaici colturali (Art.80)
17) 4171 in parte E2.1-Aree boscate (art.76) in parte E4 - Aree dei seminativi e dei mosaici colturali (Art.80) in parte NR-Nuclei rurali (art.93)
18) 4486 E2.1-Aree boscate (art.76)
19) 4536 E2.1-Aree boscate (art.76)
20) 4582 E4 - Aree dei seminativi e dei mosaici colturali (Art.80)
21) 5533 in parte E2.1-Aree boscate (art.76) in parte E4 - Aree dei seminativi e dei mosaici colturali (Art.80)
22) 5536 in parte Ite-Aree ed impianti tecnologici esistenti (art.124) in parte E4 - Aree dei seminativi e dei mosaici colturali (Art.80)
23) 5537 E4 - Aree dei seminativi e dei mosaici colturali (Art.80)
24) 5540 E4 - Aree dei seminativi e dei mosaici colturali (Art.80)
25) 6364 E4 - Aree dei seminativi e dei mosaici colturali (Art.80)
26) 882 E2.1-Aree boscate (art.76)
27) 4535 E2.1-Aree boscate (art.76)
28) 885 E2.1-Aree boscate (art.76)
29) 1504 E2.1-Aree boscate (art.76)
30) 1520 in parte E2.1-Aree boscate (art.76) in parte E4 - Aree dei seminativi e dei mosaici colturali (Art.80)
31) 1531 in parte E4 - Aree dei seminativi e dei mosaici colturali (Art.80)in parte NR-Nuclei rurali (art.93)
32) 1569 E4 - Aree dei seminativi e dei mosaici colturali (Art.80)
33) 1570 E4 - Aree dei seminativi e dei mosaici colturali (Art.80)
34) 4492 E2.1-Aree boscate (art.76)
35) 4494 E2.1-Aree boscate (art.76)
36) 5542 E2.1-Aree boscate (art.76)
37) 5543 in parte E2.1-Aree boscate (art.76) in parte Ite-Aree ed impianti tecnologici esistenti (art.124)
38) 5546 E4 - Aree dei seminativi e dei mosaici colturali (Art.80)
39) 6970 E4 - Aree dei seminativi e dei mosaici colturali (Art.80)
40) 6972 E4 - Aree dei seminativi e dei mosaici colturali (Art.80).

I terreni ricadono in zona soggetta a Vincolo Idrogeologico-Regio Decreto n.3267/1923, solo in parte in Aree boscate ed in zona soggetta Vincolo Paesaggistico secondo il D.Lgs 42/2004 art.142.

Regolarità edilizia: Dalla relazione dell'esperto redatta in data 24.2.2026 risulta quanto segue:

Ai sensi e per gli effetti della Legge 47/85, della Legge 724/94, del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 (Testo Unico delle Disposizioni Legislative e Regolamentari in Materia Edilizia), Legge Regionale n.1 del 2005 e Legge Regionale n. 65 del 2014 e successive modificazioni ed integrazioni, si precisa che su alcuni terreni in oggetto posti nelle immediate vicinanze dei fabbricati e stalle di proprietà degli esecutati (non oggetto di pignoramento) sono stati costruiti dei manufatti o meglio baracche per il ricovero del fieno e attrezzature varie, oltre che tettoie e recinzioni con materiale di varia natura, e realizzati con strutture precarie per i quali l'esperto, sentito anche il Comune di Pieve Fosciana che ha eseguito le ricerche dei titoli edilizi, non ha rintracciato permessi per la loro costruzione.

Si precisa che i manufatti sono in cattivo stato manutentivo con strutture precarie e in alcuni casi particolarmente danneggiate da eventi meteorologici: pertanto l'esperto ha ritenuto di non accedervi.

Si fa presente inoltre che il Comune di Pieve Fosciana, come già detto, ha esperito la ricerca fornendo dei titoli edilizi non inerenti ai vari manufatti ricadenti sui terreni o porzioni oggetto di pignoramento; pertanto non si può escludere che vi siano documenti che potrebbero non essere stati visionati a seguito della richiesta formulata. L'esperto precisa che i manufatti realizzati senza titolo, quindi totalmente abusivi, con ragionevole sicurezza e vista la zona in esame oltre che alle condizioni precarie dal punto di vista strutturale, non siano sanabili e pertanto tutti i manufatti, baracche, recinzioni ecc. realizzati senza titolo e non accatastasti, devono essere totalmente demoliti e ripristinato lo status quo ante a totale cura e spesa dell'aggiudicatario.

Il Comune di Pieve Fosciana già a far data dal 12.7.2011 a seguito della presentazione del Piano Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale prot. 1599 del 16/03/2011 (presentato dalla figlia degli Esecutati) aveva comunicato che vigeva l'obbligo della demolizione per i manufatti.

L'esperto precisa che i Comuni e gli Enti Preposti non rilasciano documentazione attestante la fattibilità o meno di eventuali sanatorie, se non dietro specifica richiesta di parere preventivo o formale richiesta di autorizzazione per intervento edilizio, ma visto lo stato dei luoghi e le criticità strutturali, la presenza di animali e di letame ecc. in cui vertono i manufatti, recinzioni ecc., devono essere demoliti anche a seguito delle sopracitata risposta da parte del Comune di Pieve Fosciana.

Tutto ciò premesso, per quanto riguarda gli importi economici che resteranno a carico dell'aggiudicatario non possono essere quantificati in modo puntuale per i motivi sopraesposti: per i motivi sopra esposti si è tenuto conto della loro demolizione nella stima dei terreni.

Servitù/vincoli/censi/oneri condominiali:

Dalla relazione dell'esperto redatta in data 24.2.2026 sono state rilevate le seguenti trascrizioni:

1) Reg.Part. 3115 del 05/05/1987 inerente la Costituzione di Vincolo di indivisibilità dei beni acquistati con Atto ai rogiti del Notaio Angelo Caccetta, Rep. 9550 del 15/04/1987, ai sensi dell'art. 11 della Legge 14/08/1971 n. 817, il fondo è soggetto per trenta anni a vincolo di indivisibilità, in quanto acquistato con le agevolazioni creditizie concesse dallo Stato a favore della proprietà coltivatrice.

Il vincolo prevede la nullità degli atti che violano il principio dell'indivisibilità nei trenta anni successivi. A parere dell'Esperto il vincolo, purchè ancora trascritto e non cancellato/annotato, sembrerebbe essere decaduto per decorsi termini. Sarà cura dell'aggiudicatario, procedere ad eventuale cancellazione e/o annotazione, se necessario.

Precisa l'esperto che vista la nota di trascrizione, è stato erroneamente indicato il foglio n.29 anzichè il n.1 e per tutti i mappali di cui al sopraticato atto di compravendita: pertanto non risulta dal sintetico dei vari mappali oggetto di pignoramento, ma solo dal sintetico per nominativo.

2) Reg.Part. 8222 del 08/08/2001 gli Esecutati avevano permutato un bene acquistato con atto ai rogiti del Notaio Angelo Caccetta, Rep. 9550 del 15/04/1987 (già indicato al punto n.1), con due terreni posti in Comune di Pieve Fosciana, censiti al Catasto Terreni, Foglio 1, mappali 882 e 4535. Ottenuto il nulla osta alla vendita del terreno dalla Comunità Montana con Determina del 30/05/2001 n.51, e vista la copia allegata all'atto si precisa che *"Considerato che la permuta riguarda solo un mappale dei beni formati l'azienda ed è necessario a migliorare l'accorpamento, la struttura e l'organicità del fondo, favorendo la ricomposizione fondiaria", i mappali 882 e 4535 che i sigg. Bonini e Fontanini riceveranno in permuta saranno assoggettati al suddetto vincolo di indivisibilità trentennale, con precisazione che il trentennio di indivisibilità andrà a decadere alla stessa data di scadenza del preesistente vincolo già colpente il mappale 1631".*

3)Reg.Part. 10033 del 09/09/2005 atto dell'Amministrazione Provinciale di Lucca Rep.10171 del 14/07/2005, è stata costituita una Servitù Coattiva per il posizionamento di condotte e pozzetti a favore della Provincia di Lucca, c.f. 80001210469, contro gli Esecutati ------- e ---------, per le quote di 1/2 ciascuno di proprietà, gravante sul mappale 1533, del foglio 1 del Catasto Terreni del Comune di Pieve Fosciana.

<><><>

Ulteriori precisazioni

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

€ 68.400,00 (sessantoottomilaquattrocento/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: € 51.300,00 (cinquantunomilatrecento/00)

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

FISSA

la vendita il giorno **20 Gennaio 2027 alle ore 16,00** presso l'Istituto Vendite Giudiziarie di Lucca (IVG - Sofir s.r.l.) 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 19 Gennaio 2027.**

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 delegato sito in Lucca, Via I. Nieri n.92, previo appuntamento, **entro e non oltre le ore 12.00 del 19/01/2027**.

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 Spa, con l'avvertimento che detta cauzione sarà trattenuta e acquisita alla procedura in caso di decadenza dell'aggiudicatario per mancato versamento del saldo prezzo nei termini e con le modalità previste ovvero nel caso di omessa dichiarazione ex art. 585 comma 4 c.p.c. e 587 c.p.c.

Le offerte non saranno efficaci se:

- pervenute oltre il termine stabilito;

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

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

B) Le offerte di acquisto mediante modalità telematica dovranno essere presentate, **entro e non oltre le ore 12.00 del giorno 19/01/2027,** 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 gestito da 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, 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 delegato alla vendita; nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. n. 32 del 2015, l'offerta si intende depositata nel momento in cui venga generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e, in tale eventualità, previa documentazione a cura dell'offerente della tempestiva presentazione dell'offerta, il gestore della vendita è tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita;

All'offerta dovranno essere allegati:

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

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

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

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

e) nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale, cioè di avvocato, occorre allegare copia anche per immagine della procura speciale o della procura generale rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Il "**presentatore dell'offerta**" è il titolare della casella di posta elettronica certificata attraverso la quale l'offerta viene materialmente inviata all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

La figura dell'offerente e quella del presentatore dell'offerta possono venire a coincidere tra di loro, ma possono anche rimanere distinte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Il versamento della cauzione pari almeno al 10% del prezzo offerto, deve essere eseguito con bonifico bancario con accredito sul conto della procedura esecutiva intestato a "EI N.R. 68/2025" (COD. IBAN: IT86H0324213700CC1014035175) presso Banco di Lucca e del Tirreno Spa con causale "cauzione per offerta di acquisto", con data di valuta non successiva al giorno ultimo utile per la presentazione delle offerte.

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

Si precisa:

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

MODALITÀ DI SVOLGIMENTO DELLA GARA

Il professionista delegato effettuerà l'esame delle offerte e la gara tra gli offerenti presso presso l'Istituto Vendite Giudiziarie di Lucca (IVG - Sofir s.r.l.) sito in Lucca, Viale San Concordio n.996/B, il giorno

20/01/2027 successivo alla scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto, **alle ore 16,00.**

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, 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 www.astetelematiche.it del gestore della vendita telematica 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.**

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 (https://tribunale-lucca.giustizia.it).

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 addotti come giusta causa per il mancato versamento del prezzo e l'aggiudicatario sarà comunque tenuto al pagamento nel termine indicato.

Informazioni ulteriori

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

Ulteriori informazioni potranno essere richieste presso lo studio del delegato in Lucca, Via I. Nieri n.92, previo appuntamento (tel. 0583/583078), 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, www.Reteaste.it, siti internet Immobiliare.it, Idealista.it, Casa.it, Subito.it, Bakeca.it e https://portalevenditepubbliche.giustizia.it

Un annuncio di vendita sarà inoltre inserito mediante la campagna pubblicitaria "Social Media Marketing" sulle pagine dei social media "*Facebook*" e "*Instagram*" dedicate alle vendite del Tribunale di Lucca.

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

Lucca, lì 02.11.2026

Il delegato

avv. Paolo Moriconi