TRIBUNALE DI LUCCA
AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO
IN MODALITA' SINCRONA MISTA
Ufficio Esecuzioni Immobiliari
PROCEDURA N. 155/2018 R.G.E.

L'**avv. Michele Giorgetti**, con studio in Lucca, Viale Nieri n. 60, professionista delegato ai sensi dell'art. 591 c.p.c. dal Giudice delle Esecuzioni del Tribunale di Lucca, giusta ordinanza di delega in data 4.7.2024-5.11.2026, nella esecuzione immobiliare n. 155/2018,

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: IVG di Lucca, telefono 0583/418555 - mail** custodieivg@gmail.com

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

***

LOTTO SETTE

DESCRIZIONE DEL BENE

Diritti della piena proprietà su ristorante/circolo ricreativo (mapp.832 sub.44 e sub.45) della superficie netta commerciale di circa 231mq e unità immobiliare ad uso promiscuo commerciale/artigianale (mapp.832 sub.46) della superficie netta commerciale di circa 82mq, ubicate in Comune di Bagni di Lucca, viale Roma n.9, posto al piano terreno di un più ampio fabbricato elevato in parte a due ed in parte a tre piani. Porzione A - Il ristorante/circolo ricreativo è composto da: ingresso comune, ripostiglio, circolo ricreativo, sala biliardo, cucina, sala ristorane, disimpegno, antibagno, bagno, disimpegno, saletta, dispensa, disimpegno, tre antibagni con bagno. Porzione B - L'u.i. ad uso promiscuo (commerciale/artigianale) è composta da: due vani ad uso commerciale, due vani ad uso artigianale e bagno; corredata da: - diritti di comproprietà sulla resede (bene comune non censibile - mapp.832 sub.30) a comune con il mapp.832 sub.27, 46, 50 e 51; - diritti di comproprietà sulla scala e sottoscala (bene comune non censibile - mapp.832 sub.31) a comune con il mapp.832 sub.27, 46, 50 e 51; - resede, scala e sottoscala (bene comune non censibile – mapp.832 sub.48), a comune con i sub.44, 45, 47 e 49; - ingresso (bene comune non censibile – mapp.832 sub.47), a comune con i sub.44 e 45; - locale caldaia e locale quadri elettrici (bene comune non censibile – mapp.832 sub.49), a comune con i sub.44, 45; - diritti di comproprietà sulla resede (bene comune non censibile - mapp.832 sub.52) a comune con tutti i subalterni del mapp.832; - diritti di comproprietà sulla cabina elettrica (bene comune censibile - mapp.832 sub.41) a comune con tutti i subalterni del mapp.832; - diritti di 1/8 di piena proprietà su strada privata asfaltata descritta al C.T. del Comune di Bagni di Lucca nel fg.99 mapp.1457.

Si rappresenta che il bene di cui sopra è ricompreso in un fabbricato per il quale, in data 12.12.2025, è stato costituito il Condominio, con conseguente approvazione delle tabelle millesimali. Per ogni ulteriore aggiornamento e dettaglio si rimanda alla integrazione della perizia tecnica del 10.10.2026 del nominato CTU, oltre che alle ulteriori informazioni che potranno essere fornite direttamente dall'Amministratore di Condominio pro tempore.

Confini

L'immobile in oggetto confina nel complesso con xxx, spazi a comune, salvo se altri.

Referenze catastali

a) Il bene sopra descritto è censito all'Agenzia del Territorio della Provincia di Lucca, per l'intera piena proprietà al foglio 99 particella 832 sub. 44 (catasto fabbricati), il ristorante, categoria C/1, classe 5, consistenza 182 mq, rendita 1.738,91;
b) foglio 99 particella 832 sub. 45 (catasto fabbricati), il circolo ricreativo, categoria C/1, classe 6, consistenza 107 mq, rendita 1.193,64 Euro, indirizzo catastale: viale Roma snc, piano: T;
c) foglio 99 particella 832 sub. 46 (catasto fabbricati), l'u.i. ad uso promiscuo (commerciale/artigianale), categoria C/1, classe 6, consistenza 82 mq, rendita 914,75 Euro, indirizzo catastale: viale Roma snc, piano: t.

Provenienza

Il bene come sopra descritto è pervenuto al soggetto esecutato:
- per la quota di ½ della piena proprietà, in forza di atto di compravendita stipulato il 13/07/1987 a firma di Notaio Gennaro Marrese di Bagni di Lucca (LU) Rep. n.23.087, registrato il 23/07/1987 a Lucca al n. 565, trascritto il 24/07/1987 a Lucca al R.P. n.5.321. Si precisa che nel quadro "B" della nota di trascrizione non risulta citato il mapp.830 al N.C.E.U., e che pertanto sarà onere per l'aggiudicatario procedere alle eventuali integrazioni della trascrizione;
- per la quota di ½ della piena proprietà, in forza di Cessione di diritti (dal 07/10/1989), con atto stipulato il 07/10/1989 a firma di Notaio Gennaro Marrese di Bagni di Lucca (LU) Rep. n.35.552, registrato il 13/10/1989 a Lucca ai nn. 2979 Serie IV, trascritto il 13/10/1989 a Lucca al R.P. n.10.533;
- per la quota di intera piena proprietà, in forza di Permuta (dal 13/07/2006), con atto stipulato il 13/07/2006 a firma di Dott.ssa D'Urzo Luisa Segretario Comunale del Comune di Bagni di Lucca Rep. n.1769, trascritto il 27/07/2006 a Lucca al R.P. n.9730.

Precedenti proprietari

- per la quota di intera piena proprietà, in forza di Compravendita, con atto stipulato il 16/02/1987 a firma di Importuno Pierluigi Segretario Capo del Comune di Bagni di Lucca Rep. n.781, trascritto il 14/05/2003 a Lucca al R.P. n.5853;
- per la quota di ½ della piena proprietà, in forza di Compravendita con atto stipulato il 13/07/1987 a firma di Notaio Gennaro Marrese di Bagni di Lucca (LU) Rep. n.23.087, registrato il 23/07/1987 a Lucca al n. 565, trascritto il 24/07/1987 a Lucca al R.P. n.5.321. Si precisa che nel quadro "B" della nota di trascrizione non risulta citato il mapp.830 al N.C.E.U., e che pertanto sarà onere per l'aggiudicatario procedere alle eventuali integrazioni della trascrizione;
- per la quota di la quota di ½ della piena proprietà, in forza di trasformazione di società (dal 24/06/1988 fino al 07/10/1989), con atto stipulato il 24/06/1988 a firma di Notaio Gennaro Marrese di Bagni di Lucca (LU) Rep. n.28.395, trascritto il 11/01/1989 a Lucca al R.P. n.552.

Possesso

Alla data del 3.5.2024, il mapp.832 sub.44 e 45 (corrispondente alla porzione "A") risultava libero.
Alla data odierna il mapp.832 sub.46 (corrispondente alla porzione "B") risulta occupato senza titolo da ***, e che il Tribunale di Lucca ha autorizzato l'occupazione transitoria sino all'aggiudicazione previo versamento di un'indennità pari ad euro 500 / mese.
In ogni caso, per ogni informazione circa lo stato del bene, si invita a prendere contatto con il Custode Giudiziario nominato IVG di Lucca, telefono 0583/418555 - mail custodieivg@gmail.com.

Situazione Edilizia e Urbanistica

Pratiche edilizie (inerenti il fabbricato nel suo complesso, la cabina elettrica comune e la sistemazione esterna della resede comune),

- Concessione per la Esecuzione di Opere N. 7/81 (Pratica Edilizia n.219/80), presentata il 19/10/1980, registrata il 21/11/1980 al prot. gen. n.7.115, rilasciata il 05/06/1981.
- Autorizzazione Edilizia N. 89/81 (Pratica Edilizia n.125/81), presentata il 08/04/1981, registrata il 09/04/1981 al prot. gen. n.2455, rilasciata il 27/04/1981.
- Condono Edilizio L.47/85 N. 779 (Pratica Edilizia n.870/86), presentata il 23/12/1986 con il n. 13617 di protocollo, rilasciata il 21/12/1999.

- Concessione Edilizia N. 91/90 (Pratica Edilizia n.246/90), presentata il 12/07/1990 con il n. 7100 di protocollo, rilasciata il 06/07/1991.
- Concessione Edilizia N. 128/91 (Pratica Edilizia n.356/91), presentata il 04/09/1991 con il n. 7750 di protocollo, rilasciata il 23/09/1992.
- Concessione Edilizia N. 51/92 (Pratica Edilizia n.485/91), presentata il 21/11/1991 con il n. 10281 di protocollo, rilasciata il 12/12/1992.
- Autorizzazione Edilizia N. 150/92 (Pratica Edilizia n.229/92), presentata il 25/06/1992 con il n. 5605 di protocollo, rilasciata il 06/07/1992.
- Concessione Edilizia N. 103/93 (Pratica Edilizia n.359/92), presentata il 09/09/1992 con il n. 8055 di protocollo, rilasciata il 05/03/1994.
- Concessione Edilizia N. 20/93 (Pratica Edilizia n.489/92), presentata il 23/12/1992 con il n. 11721 di protocollo, rilasciata il 09/11/1993.
- Denuncia dei lavori ai sensi della L.1086/71 presso il Genio Civile di Lucca in data 16/09/1991 prot. n.6310 registrata al n.109 del registro del Comune di Bagni di Lucca.
- Variante strutturale depositata presso il Genio Civile di Lucca in data 19/03/1993 prot. n.2485.
- Relazione finale del D.L. depositata presso il Genio Civile di Lucca in data 24/05/1993 prot. n.4784, nella quale il D.L. dichiara che i lavori strutturali sono iniziati il 10/10/1991 e sono terminati in data 28/04/1993.
- Autorizzazione Edilizia N. 244/93 (Pratica Edilizia n.208/93), presentata il 18/06/1993 con il n. 6071 di protocollo, rilasciata il 07/10/1993.
- Autorizzazione Edilizia N. 288/93 (Pratica Edilizia n.376/93), presentata il 27/10/1993 con il n. 14145 di protocollo, rilasciata il 24/11/1993.
- Condono L.724/94 N. 160 (Pratica Edilizia n.516/95), presentata il 01/03/1995 con il n. 4255 di protocollo, rilasciata il 03/04/2000. Tipologia di abuso: 7.
- Deposito del progetto strutturale presso il Genio Civile di Lucca in data 11/09/1991 prot. n.6240 al n.108 delle denunce del cemento armato del Comune di Bagni di Lucca.
- Relazione finale del direttore dei lavori acquisita dal Genio Civile di Lucca al n.5864 in data 15/05/1995, nella quale il D.L. delle opere strutturali, Dott. Ing. Domenico Mei dichiara che i lavori delle opere strutturali sono stati ultimati il 28/04/1995.
- Condono L.724/94 N. 164 (Pratica Edilizia n.520/95), presentata il 01/03/1995 con il n. 4242 di protocollo, rilasciata il 21/12/1999.
- Autorizzazione ai sensi sell'art.7 L.1497/1939 ai soli fini paesaggistico ambientali n.137/97 rilasciata dall'Ufficio Tecnico del Comune di Bagni di Lucca in data 22/11/1997 e successiva nota della Soprintendenza per i Beni Ambientali Architettonici Artistici e Storici prot. n.1702 del 28/01/1998.
- Condono L.724/94 N. 198 (Pratica Edilizia n.554/95), presentata il 31/03/1995 con il n. 6833 di protocollo, rilasciata il 21/12/1999.
- D.I.A. N. 337/95 (Pratica Edilizia n.331/95), presentata il 30/11/1995 con il n. 24122 di protocollo, relativa all'attuale mapp.832 sub.49.
- Autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art.7 della L.1497/1939, rilasciata dal Comune di Bagni di Lucca in data 16/10/1995.
In data 22/11/1995 prot. n.3019/130/357RT95 parere favorevole USL.
- D.I.A. N. 151/96 (Pratica Edilizia n.147/96), presentata il 15/05/1996 con il n. 9444 di protocollo.
- Autorizzazione Edilizia N. 36/97 (Pratica Edilizia n.49/97), presentata il 11/02/1997 con il n. 3016 di protocollo, rilasciata il 05/04/1997.
- D.I.A. N. 04/09 (Pratica Edilizia n.05/09), presentata il 07/01/2009 con il n. 338 di protocollo.
- Autorizzazione Paesaggistica semplificata ai sensi dell'art.146 del D.Lgs. n.42/04 N. 16/17 (Pratica Edilizia n.39/17), presentata il 24/02/2017 con il n. 2962 di protocollo, rilasciata il 28/03/2017, relativa al mapp.832 sub.44.

- Autorizzazione Paesaggistica semplificata ai sensi dell'art.146 del D.Lgs.42/04 N. 3/2020 (Pratica Edilizia n.266/19), presentata il 19/11/2019 con il n. 16676 di protocollo, rilasciata il 16/01/2020, relativa al mapp.832 sub.23 graffato al mapp.872 sub.1.
- Comunicazione inizio esecuzione opere prive di rilevanza ai sensi dell'art.137 L.R.T. 65/2014 c.1, lett.d N. 10/2020 (Pratica edilizia n.266/19), presentata il 23/06/2020 con il n. 7192 di protocollo.

Per maggiori informazioni e dettagli si rinvia alla integrale perizia dell'esperto stimatore.

Pratiche edilizie (inerenti esclusivamente i beni oggetto del presente lotto)

- D.I.A. N. 285/95 (Pratica edilizia n.279/95), presentata il 20/10/1995 con il n. 21049 di protocollo;
- D.I.A. N. 396/96 (Pratica edilizia n.381/96), presentata il 06/03/1995 con il n. 4479 di protocollo;
- D.I.A. N. 92/00 (Pratica edilizia n.255/00), presentata il 03/06/2000 con il n. 14879 di protocollo;
- D.I.A. N. 186/08 (Pratica edilizia n.510/08), presentata il 05/12/2008 con il n. 26147 di protocollo;
- Pratica n.79/09 prot. 5.592 del 06/03/2009: Certificazione attestante la conformità dell'opera;
- D.I.A. N. 66/09 (Pratica edilizia n.185/09), presentata il 28/04/2009 con il n. 10077 di protocollo;
- Ultimazione dei lavori - certificato di conformità - certificato di Agibilità n.13/09 (Pratica Edilizia n.219/09) del 18/05/2009 prot. n.11853.

Situazione urbanistica

Regolamento Urbanistico, Piano Operativo e Piano Strutturale Intercomunale vigenti.

Conformità edilizia

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione: si rimanda all'elaborato peritale.

Conformità catastale:

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione: si rimanda all'elaborato peritale.

Conformità urbanistica:

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione: si rimanda all'elaborato peritale.

Corrispondenza dati catastali/atto:

L'immobile risulta conforme.

Per maggiori informazioni e dettagli si rinvia alla integrale perizia dell'esperto stimatore.

***

Disposizioni comuni a tutti i Lotti

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, né 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:
-IL LOTTO SETTE al

PREZZO BASE

Euro 61.237,95 (sessantunomiladuecentotrentasette/95). In caso di gara tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c. le offerte in aumento non potranno essere inferiori ad Euro 3.000,00 (Euro tremila/00) sull'offerta più alta.

OFFERTA MINIMA AMMISSIBILE: Euro 45.928,46
(quarantacinquemilanovecentoventotto/46)

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 ai lotti saranno effettuate dal professionista delegato il quale all'uopo:

FISSA

la vendita **il giorno 21 gennaio 2027, alle ore 10:00,** presso gli uffici dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Lucca (I.V.G.), sito in Lucca, Viale San Concordio n. 996/B, con le modalità della vendita senza incanto con gara sincrona mista.

MODALITÀ DI VENDITA

La vendita sarà eseguita mediante **PROCEDURA DI VENDITA SINCRONA MISTA** (possibilità di ricezione offerte cartacee e telematiche, ex art. 22 D.M. 32/2015).
Le offerte di acquisto dovranno pervenire **entro le ore 12.00 del giorno 20 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 Euro 16,00, dovranno essere presentate, in busta chiusa, presso lo studio del sottoscritto Delegato in Lucca, Viale Nieri n. 60, **entro e non oltre le ore 12.00 del 20 gennaio 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 alla BPER Banca - Filiale di Lucca, con l'avvertimento che detta cauzione sarà trattenuta e acquisita alla procedura in caso di mancato versamento del saldo prezzo nei termini e con le modalità previste.

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 20 gennaio 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 di titolarità di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a., secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia. L'offerta per la vendita telematica deve contenere:

-dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;
-l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
-l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
-il numero o altro dato identificativo del lotto;
-la descrizione del bene;
-l'indicazione del referente della procedura;
-la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
-il prezzo offerto, che a pena di inefficacia non potrà essere inferiore al prezzo base indicato nel presente avviso, ridotto in misura non superiore ad 1/4 (un quarto);
-il termine per il relativo pagamento;
-l'importo versato a titolo di cauzione;
-la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
-il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui al punto precedente;
-l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni;
-l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni.

Il file criptato in formato zip.p7m, contenente l'offerta integrale e gli allegati all'offerta, ricevuto al termine del processo di compilazione dell'offerta, dovrà essere inviato all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it utilizzando la "*casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica*" appositamente rilasciata da un gestore PEC o, in alternativa, 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 "CANC E/I TRIB LU ES 155/18" (IBAN: IT 42 G 05387 13702 0000 4800 2759) presso BPER Banca 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 Euro 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 gli uffici dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Lucca (I.V.G.) siti in Lucca, Viale San Concordio n. 996/B, il giorno **21 gennaio 2027** successivo alla scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto, **alle ore 10:00.**
Coloro che hanno formulato l'offerta cartacea parteciperanno comparendo innanzi al professionista 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 professionista delegato ed inserite nel portale, così rendendole visibili a coloro che partecipano alla vendita con modalità telematiche.

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

In caso di offerta unica

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

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

-qualora specifiche circostanze consentano di ritenere che, in tal caso, ricorra una seria possibilità di aggiudicare l'immobile a prezzo superiore, il professionista delegato dispone, anche in presenza di istanze di assegnazione, che si proceda ad un ulteriore tentativo di vendita alle stesse condizioni (e, dunque, telematica, sincronica mista, senza incanto e con identico prezzo base);

-qualora non sussistano tali specifiche circostanze ed un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;

-qualora non sussistano tali specifiche circostanze e nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato all'unico offerente.

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

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

-qualora nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato all'unico offerente.

In caso di pluralità di offerte

Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara con partecipazione degli offerenti telematici che vi prenderanno parte in via telematica e degli offerenti analogici che vi prenderanno parte comparendo personalmente, sulla base della offerta più alta; nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di un minuto dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore al rilancio minimo di **Euro 3.000,00.**

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). Prima dell'emissione del decreto di trasferimento, l'aggiudicatario dovrà così provvedere 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 del Decreto di Trasferimento, e relative volture catastali.
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.
Gli oneri fiscali derivanti dalla vendita (come per esempio eventuale iva se dovuta sul prezzo di aggiudicazione) saranno a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario. Eventuali revisioni o accertamenti di diverse e/o maggiori imposte da parte degli uffici finanziari rimarranno comunque a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario. Ai fini dell'applicazione dell'iva sul prezzo di aggiudicazione o di assegnazione si rimanda a quanto previsto dal DPR 633/1972 e successive modificazioni o integrazioni. La proprietà dei beni ed i conseguenti oneri saranno a favore ed a carico dell'aggiudicatario dalla data del decreto di trasferimento.
Nel caso di vendita di beni vincolati ex D. Lgs. n.42/2004 il trasferimento è condizionato al mancato esercizio del diritto di prelazione da parte della Pubblica Amministrazione competente.

INFORMAZIONI ULTERIORI

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

Ulteriori informazioni potranno essere richieste, nei trenta giorni che precedono la vendita, previa richiesta telefonica, presso il professionista delegato, in Lucca, Viale Nieri n. 60 (tel. 0583/316928), o dai siti internet **www.astalegale.net, www.portaleaste.com, www.asteimmobili.it, Newspaper Aste versione digitale, www.astagiudiziaria.com, www.ivglucca.com, www.astegiudiziarie.it, siti internet Immobiliare.it, Idealista.it, Casa.it, Subito.it, Bakeca.it, e https://portalevenditepubbliche.giustizia.it.**

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

Lucca, 14 novembre 2026

Il Professionista delegato
Avv. Michele Giorgetti