Tribunale di Lucca
Cancelleria Esecuzioni Immobiliari - RGE 46/2026
Avviso di vendita senza incanto in modalità sincrona mista
Primo esperimento di vendita

Il sottoscritto Avvocato Alberto Belli, con studio in Lucca, Via Pisana, 69, c.f. BLL LRT 54L18 E715Z (mail: avvocato.belli@virgilio.it; pec: albertobelli@oua.legalmail.it; dichiarati ex art. 176 cpc), in esecuzione di delega del Giudice dell'Esecuzione, Dott Cecilia Ciolfi del 24/09/2026,

AVVISA

che il Giudice dell'Esecuzione ha disposto **la vendita senza incanto in modalità sincrona mista** della consistenza immobiliare sotto descritta, suddivisa in Lotto 1 e Lotto 2 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), con sede in Lucca, Viale S. Concordio, 996/B, mail: custodieivg@gmail.com**, da contattare per effettuare le eventuali visite degli immobili pignorati. Si precisa che la richiesta di visita degli immobili dovrà essere inoltrata attraverso il portale delle vendite pubbliche (https://portalevenditepubbliche.giustizia.it), a mezzo del quale è possibile contattare il custode giudiziario.

LOTTO UNO

Descrizione del bene 1 (del lotto uno)

I diritti della piena proprietà (1/1) su un ufficio posto al primo piano di più ampio fabbricato condominiale, corredato da due servizi igienici comuni condivisi con le restanti unità immobiliari oggetto del pignoramento, ubicato in 55054 Massarosa, Lucca, Via Spada Cenami, 6/8, di mq 27,20.

Dati catastali

Il bene in parola risulta censito al catasto fabbricati del Comune di Massarosa, nel modo che segue: al foglio 43 part. 359, sub. 4, cat. A10.

L'immobile è dotato del certificato di abitabilità-agibilità e dell'attestato di prestazione energetica.

Confini

A ovest Via Cenami; a nord sud ed est con le altre unità immobiliare della medesima proprietà oggetto del pignoramento, salvo se altri o, meglio, in fatto.

Stato di occupazione

Al momento dell'accesso dell'esperto l'immobile è risultato libero.

Stato di conservazione

Al momento dell'accesso dell'esperto, il bene oggetto di espropriazione è risultato in mediocre stato di conservazione.

Descrizione del bene 2 (del lotto uno)

I diritti della piena proprietà (1/1) su un ufficio posto al primo piano di più ampio fabbricato condominiale e formato da unico vano in proprietà esclusiva, corredato da due servizi igienici comuni condivisi con le restanti unità immobiliari oggetto del pignoramento, ubicato in 55054 Massarosa, Lucca, Via Spada Cenami, 6/8, di mq 25.

Dati catastali

Il bene in parola risulta censito al catasto fabbricati del Comune di Massarosa, nel modo che segue: al foglio 43 part. 359, sub. 5, cat. A10.
L'immobile è dotato del certificato di abitabilità-agibilità e dell'attestato di prestazione energetica.
Confini
A ovest Via Cenami; a sud con il subalterno 4, di proprietà della parte esecutata; ad est con l'ingresso comune; a nord con altra unità immobiliare facente parte del medesimo fabbricato ma di proprietà di terzi, salvo se altri o, meglio, in fatto.
Stato di occupazione
Al momento dell'accesso dell'esperto l'immobile è risultato libero.
Stato di conservazione
Al momento dell'accesso dell'esperto, il bene oggetto di espropriazione è risultato in mediocre stato di conservazione e manutenzione generale.

Descrizione bene 3 (del lotto uno)

I diritti della piena proprietà (1/1) su un magazzino e locale di deposito con distribuzione articolata su tre livelli complessivi, all'interno del maggiore fabbricato condominiale ubicato in 55054 Massarosa, Via Spada Cenami, 6-8. La consistenza si sviluppa fra il piano terreno, una porzione intermedia al piano mezzanino e una quota posta al piano primo. L'immobile non è dotato di servizi igienici esclusivi, e la fruizione del blocco servizi avviene in regime di comproprietà e uso comune indiviso con i restanti beni uno e due costituenti il lotto uno. Superficie mq 161.
Dati Catastali
Il bene in parola risulta censito al catasto fabbricati del Comune di Massarosa, nel modo che segue: al foglio 43 part. 359, sub. 25, cat. C2, graffato 360.
L'immobile è dotato del certificato di abitabilità e dell'attestato di prestazione energetica.
Confini
A nord confina con il sub 4) di proprietà dell'esecutata incluso nel presente lotto; a ovest con Via Via Cenami, a sud con altra unità immobiliare di terzi, ad est con immobile di terzi catastalmente individuato al foglio 43, mappale 368, salvo se altri o, meglio, in fatto.
Stato di occupazione
Al momento dell'accesso dell'esperto l'immobile è risultato libero.
Stato di conservazione
Al momento dell'accesso dell'esperto, il bene oggetto di espropriazione è risultato in mediocre stato di conservazione e manutenzione.
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, nè 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 e s.m.i., purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

La partecipazione alla vendita giudiziaria 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 lotto uno sarà posto in vendita al prezzo base

Euro 124.272,00=

(centoventiquattromiduecentosettantadue/00). In caso di gara tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c. le offerte in aumento non potranno essere inferiori ad Euro 5.000,00= (cinquemila/00) rispetto all'offerta precedente.

OFFERTA MINIMA CONSENTITA: Euro 93.204,00=

(novantatremiladuecentoquattro/00)

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

FISSA

la vendita **il giorno 16 Febbraio 2027 alle ore 15.00**, presso gli uffici dell'Istituto Vendite Giudiziarie, siti in 55100 Lucca, Viale S. Concordio, 996/B, con le modalità della vendita senza incanto con gara sincrona mista.

LOTTO DUE

Descrizione del bene

Diritti della piena proprietà superficiaria (1/1) su un fondo commerciale sito in 55049 Viareggio Piazza I. Campioni, 5, sito al piano terreno di un più ampio fabbrico sito su area demaniale del comune di Viareggio, composto da un unico vano adibito a negozio, corredato da un piccolo servizio igienico, di mq.83.

Dati catastali

Il bene in vendita risulta censito al catasto fabbricati del Comune di Viareggio, nel modo che segue: al foglio 18, part.65, sub.6, cat. C1.

L'immobile è dotato del certificato di abitabilità-agibilità e dell'attestato di prestazione energetica.

Confini

A sud con Piazza I Campioni; a ovest con Via G. Modena; a nord ed est con unità immobiliari di proprietà di terzi, salvo se altri o, meglio, in fatto.

Stato di occupazione

Al momento dell'accesso dell'esperto l'immobile è risultato libero, occupato da mobili e arredi di proprietà di parte esecutata.

Stato di conservazione

Al momento dell'accesso dell'esperto, il bene oggetto di espropriazione è risultato in buono stato di manutenzione e conservazione generale.

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, nè 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 e s.m.i., purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.
La partecipazione alla vendita giudiziaria 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 **lotto due** sarà posto in vendita al prezzo base

Euro 183.366,00=

(centoottantatremilatrecentosessantasei/00). In caso di gara tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c. le offerte in aumento non potranno essere inferiori ad Euro 5.000,00= (cinquemila/00) rispetto all'offerta precedente.

OFFERTA MINIMA CONSENTITA: Euro 137.524,50=
(centotrentasettemilacinquecentoventiquattro/50)

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

FISSA

la vendita **il giorno 16 Febbraio 2027 alle ore 15.00**, presso gli uffici dell'Istituto Vendite Giudiziarie, siti in 55100 Lucca, Viale S. Concordio, 996/B, con le modalità della vendita senza incanto con gara sincrona mista.

MODALITÀ DI VENDITA

La vendita dei due lotti 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 15 Febbraio 2027.**
Chiunque, tranne il debitore, è ammesso a fare offerte per l'acquisto dei beni pignorati, 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 (o comunque secondo la tariffa vigente alla data del 15 Febbraio 2027), dovranno essere presentate, in busta chiusa, presso lo studio dell'Avv. Alberto Belli, sito in Lucca, Via Pisana, 69, **entro e non oltre le ore 12.00 del 15 Febbraio 2027**.

L'offerta, **irrevocabile** ex art. 571 comma 4 c.p.c., dovrà contenere:

-l'indicazione del lotto per cui viene presentata l'offerta;

- l'indicazione del prezzo, che a pena di inefficacia non potrà essere inferiore al prezzo base indicato nel presente avviso, e/o comunque al prezzo minimo ex art. 571 cpc;

- 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, sul Portale delle Vendite Pubbliche (https://portalevenditepubbliche.giustizia.it) istituito con D.L. n. 83/2015; nonché sul "Social Media Facebook" e nella "Vetrina Immobiliare Permanente" accessibile da Astegiudiziarie.it e da Reteaste.it; nonché sul "Social Media Instagram".

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 s.p.a., 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, ovvero nel caso di omessa dichiarazione ex art. 585 quarto comma cpc e 587, nel termine prescritto.

Le offerte non saranno efficaci se:
- pervenute oltre il termine stabilito;
- se inferiori di oltre un quarto al prezzo base stabilito in questo avviso di vendita;
- se l'offerente 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 15 Febbraio 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 spa, 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:
-l'indicazione del lotto per cui è presentata l'offerta;
-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, eventualmente ridotto in misura non inferiore ad 1/4;
-il termine per il relativo pagamento;
-l'importo versato a titolo di cauzione, che non dovrà essere inferiore al 10% del prezzo offerto;
-la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione sul seguente conto corrente dedicato: BPER Banca, Filiale di Lucca, IBAN: IT 98 K 05387 13702 00000 48818 53;
-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 sarà 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).
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 "E/I 46/26 TRIB LU Vignali C" (IBAN: IT 98 K 05387 13702 00000 48818 53) presso Banca BPER Filiale di Lucca 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 (o altro importo dovuto alla data del 01 Febbraio 2027), 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 sottoscritto Avvocato Alberto Belli, delegato effettuerà l'esame delle offerte e la gara tra gli offerenti, in maniera distinta e per il lotto uno e per il lotto due, presso gli uffici dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Lucca, siti in 55100 Lucca, Viale S. Concordio, 996/B, il giorno **16 Febbraio 2027,** successivo alla scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto, **alle ore 15:00.**

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 potrà comunque essergli 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 parteciperanno alle operazioni di vendita con modalità telematiche, collegandosi al portale del gestore della vendita telematica www.astetelamatiche.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 potrà comunque essere 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 sarà 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 5.000,00=, sia per il lotto uno che per il lotto due.**
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 della presente offerta per tutti i partecipanti.
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 per 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

A pena di decadenza il termine per il pagamento del prezzo e degli oneri tributari connessi e conseguenti al trasferimento è fissato in **120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione** (o nel minor termine, indicato dall'aggiudicatario, nella sua offerta di acquisto).
Entro lo stesso termine di 120 giorni dalla aggiudicazione, o nel minor termine indicato dall'offerente nell'offerta formulata, l'aggiudicatario dovrà rendere, sempre a pena di decadenza dalla aggiudicazione, la dichiarazione ex art. 585 comma quarto cpc.
Il detto termine non è soggetto alla sospensione feriale.
Gli oneri tributari (spese di registrazione, trascrizione e voltura catastale) dovranno essere corrisposti entro trenta giorni dalla richiesta del professionista delegato. A tal proposito, l'aggiudicatario potrà avvalersi delle agevolazioni fiscali previste dalla legge (benefici prima casa; criterio prezzo valore, 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 del bene aggiudicato, 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, conseguente al decreto di trasferimento pronunciato dal Giudice dell'Esecuzione ai sensi dell'art. 586 c.p.c., avverrà a spese della procedura.
L'aggiudicatario che ne abbia fatto espressa richiesta nell'offerta depositata, in luogo del versamento del saldo, potrà ricorrere ad un contratto di finanziamento o di mutuo che preveda

l'iscrizione di ipoteca di primo grado ed il versamento diretto delle somme dovute alla procedura. In tal caso il versamento del saldo prezzo sarà effettuato direttamente dall'istituto di credito erogante sul conto corrente intestato alla procedura. Eventuali disguidi od omissioni non potranno essere addotti come giusta causa per il mancato versa mento 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 **Avv. Alberto Belli,** Via Pisana, 69, tel. 0583/581090-mail: avvocato.belli@virgilio.it; pec: albertobelli@oua.legalmail.it, nei giorni di lunedì, mercoledì e venerdì dalle ore 15.00 alle ore 17.30, oppure 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 e sui Social Media "Facebook" e "Instagram".

Per partecipare alle vendite giudiziarie non è necessaria alcuna forma di intermediazione. In questa procedura 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 09 Novembre 2026.

Il Delegato
Avv. Alberto Belli