

TRIBUNALE DI LUCCA
Ufficio esecuzioni immobiliari

L'Avv. Claudio Della Rocca delegato ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. dal Giudice della Esecuzione con ordinanza del 01/06/22 nella esecuzione immobiliare n.258/20

AVVISA

che il giorno **16/04/24 alle ore 15,00** si procederà alla vendita senza incanto sincrona mista dei beni in appresso descritti, alle condizioni e modalità che seguono, nonché nelle condizioni di fatto e di diritto in cui gli immobili si trovano e risultano in base alla perizia del CTU nominato dal Tribunale anche in relazione alla Legge n.47/1985 e sue modifiche (anche in riferimento alla situazione degli eventuali impianti tecnologici) che si riporta di seguito in estratto.
CUSTODE: Avv. Claudio Della Rocca tel. 0583/467182 mail: avv.claudiodellarocca@gmail.com da contattare per effettuare la visita degli immobili oggetto di vendita. Si precisa che la richiesta di visita deve essere inoltrata attraverso il portale delle vendite pubbliche (<https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>) attraverso il quale verrà contattato il custode

LOTTO 1

DESCRIZIONE: A) piena proprietà per la quota di 1/1 su porzione di fabbricato ad uso civile abitazione, con la superficie commerciale di circa mq.139,00 in Lucca, frazione S.S. Annunziata, Via delle Ville Nord n.1140/A posto al piano terra e primo, lato ovest del fabbricato descritto al "Lotto 0" e collegato all'appartamento di cui alla lettera "B" del presente Lotto, corredato da ampio giardino comune a tutte le unità immobiliari. Con accesso pedonale da via delle Ville Nord e carraio tramite strada privata che si diparte da detta via e costeggia il lato ovest del fabbricato. Il quartiere è composto:

-al piano terra, con altezza di circa ml.2,85, ingresso con scala per accedere al piano superiore, piccolo ripostiglio sottoscala parzialmente praticabile, soggiorno, cucina con caminetto ed altezza di circa ml.2,60, studio e bagno- al piano primo, con altezza di circa ml.2,72, da disimpegno con porta di collegamento con l'appartamento descritto alla lettera "B", camera con piccolo vano armadi, vano con altezza di circa ml.2,89 e bagno. Il tutto censito al catasto Fabbricati del Comune di **Lucca**, al giusto conto, nel foglio **106**, particella **509**, subalterno **10**, piano T-1, categoria A/3, classe 5[^], consistenza vani 7,5, superficie totale mq.139, superficie totale escluse aree scoperte mq.139, con la rendita di euro 309,87.

Coerenze: Al piano terra con resede comune su due lati, vano scala comune e particella 1051; al piano primo con aria su resede comune su due lati, aria su particella 1051, vano scala comune e soprastante appartamento descritto al Lotto 3. Salvo se altri o come meglio di fatto.

Parti comuni: Nell'elaborato planimetrico presentato il ** con protocollo n.*** la resede comune ai subalterni 6, 7, 10 e 11, della particella 509, foglio 106, è rappresentata al Catasto Fabbricati del Comune di **Lucca**, nel medesimo foglio e particella, dal subalterno **8**, Bene Comune Non Censibile; mentre il vano scale comune ai subalterni 6, 7 e 11, della particella 509, foglio 106, è rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di **Lucca**, nel medesimo foglio e particella, dal subalterno **9**, Bene Comune Non Censibile. Si sottolinea che l'identificazione catastale dei subalterni 8 e 9, Beni Comuni Non Censibili, **non** è stata introdotta in atti ed originariamente deriva dall'elaborato planimetrico che corredeva la denuncia di variazione presentata presso l'Agenzia del Territorio di Lucca in data 6 novembre 1990 protocollo n.5305. **Per 'aggiornamento dovrà essere presentata dagli aggiudicatari istanza per inserimento in atti.**

B) La piena proprietà per la quota di **1/1**, su **appartamento** per civile abitazione, con la **superficie commerciale di circa mq.209,00**, posto al piano terra e primo, lato est del fabbricato descritto al "Lotto 0" e collegato all'appartamento descritto alla lettera "A" del presente Lotto, corredato da manufatto per ripostiglio situato in aderenza al fabbricato sul lato est, oltre ad ampio giardino comune a tutte le unità immobiliari, con accesso pedonale da via delle Ville Nord e carraio tramite strada privata che si diparte da detta via e costeggia il lato ovest del fabbricato e l'appartamento sul fronte principale da loggia e vano scala comune, mentre dal retro, tramite scala esterna che immette sul pianerottolo ammezzato, sempre del vano scala comune. Il quartiere è composto: al piano terra, con altezza di circa ml.2,70, da ingresso, cucina, pranzo-soggiorno con caminetto, antibagno e bagno, oltre locale cantina con accesso dall'esterno; -al piano primo, con altezza di circa ml.2,80, da ingresso, cucina, bagno, due camere, soggiorno e studio con porta di collegamento con l'appartamento descritto alla lettera "A". Il manufatto in appendice, ha altezza minima di circa ml.2,85 e massima di circa ml.3,10, ed è costituito da due locali per ripostiglio. Il tutto censito al catasto Fabbricati del Comune di **Lucca**, al giusto conto, nel foglio **106**, particella **509**, subalterno **11**, piano T-1, categoria A/3, classe 6[^], consistenza vani 10, superficie totale mq.209, superficie totale escluse aree scoperte mq.209, con la rendita di euro 485,47.

Coerenze: Complessivamente, al piano terra con resede comune su tre lati, vano scala comune; al piano primo con aria su resede comune su tre lati, vano scala comune e soprastante appartamento descritto al Lotto 2. Salvo se altri o come meglio di fatto.

Parti comuni: Nell'elaborato planimetrico presentato in data 26 gennaio 2011 con protocollo n.LU0023512, la resede comune ai subalterni 6, 7, 10 e 11, della particella 509, foglio 106, è rappresentata al Catasto Fabbricati del Comune di **Lucca**, nel medesimo foglio e particella, dal subalterno **8**, Bene Comune Non Censibile; mentre il vano scale comune ai subalterni 6, 7 e 11, della particella 509, foglio 106, è rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di **Lucca**, nel medesimo foglio e particella, dal subalterno **9**, Bene Comune Non Censibile. Si sottolinea che l'identificazione catastale dei subalterni 8 e 9, Beni Comuni Non Censibili, **non** è stata introdotta in atti ed originariamente deriva dall'elaborato planimetrico che corredeva la denuncia di variazione presentata presso l'Agenzia del Territorio di Lucca in data 6 novembre 1990 protocollo n.5305. **Per l'aggiornamento dovrà essere presentata dagli aggiudicatari istanza per inserimento in atti.**

STATO DI POSSESSO: Alla data del sopralluogo, avvenuto il 4 febbraio 2022, l'unità immobiliare descritta alla lettera "A" del presente Lotto, era abitata della parte eseguita e dal nucleo familiare.

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

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna.**

Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna.**

Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno.**

Si evidenzia che, all'impianto meccanografico del Catasto Terreni del 13 settembre 1974, la particella 509, risulta intestata a:

- * *** , Livellario per 1/3 fino all'1 luglio 1989;
- **** , Livellario per 1/3 fino all'1 luglio 1989;
- **** , Livellario per 1/3 fino all'1 luglio 1989;

OPERA DELLA CHIESA DELLA SS ANNUNZIATA Diritto del concedente fino all'1 luglio 1989.

Dagli accertamenti svolti dall'esperto non è stato rintracciato l'atto di affrancazione. A seguito richiesta alla CURIA ARCIVESCOVILE, Archivio Storico Diocesano di Lucca, la quale, dal

registro dall'OPERA DELLA CHIESA DELLA SS ANNUNZIATA, tenuto solo per nominativo, senza identificazione catastale, non ha individuato l'atto costitutivo del diritto e se vi sia stata affrancazione di tale peso, redigendo comunque il calcolo delle spese, in caso di richiesta di affrancazione del livello da parte degli aggiudicatari, che dovrà avvenire contestualmente per tutte le unità immobiliari, essendo il livello gravante sulla particella 509.

Si riporta il preventivo di spesa trasmesso dall'Ente, calcolato con le attuali rendite catastali e le presumibili spese per la relazione del tecnico e quelle notarili per l'atto di affrancazione

Lotto 1

-Particella 509 sub.10 – capitale affrancato €.1.952,18 canoni arretrati €. 227,75

-Particella 509 sub.11 – capitale affrancato €.3.058,46 canoni arretrati €. 356,82

Totale Lotto 1 **€.5.010,64** **€. 584,57**

Oltre spese tecniche e notarili per la stipula dell'atto di affrancazione.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELL'ATTUALE

PROPRIETARIO: La piena proprietà sugli immobili oggetto della presente procedura sono pervenuti a *** , per atto di intestazione a beneficiario finale di beni in trust, con atto ai rogiti del Notaio Daniele Muritano del 13 marzo 2019 repertorio n.34721/10166, trascritto a Lucca in data 20 marzo 2019 al n.3396 di formalità, da *** , quale nuovo trustee del *** ha dichiarato anticipatamente cessato il trust per cui ** ha acquistato la proprietà di tutti gli immobili che ne costituiscono il fondo, avendo *** ai sensi dell'articolo 10a della legge regolatrice del trust *** rinunciando irrevocabilmente alla propria posizione di beneficiaria, sia di reddito, sia finale, pertanto stante l'avvenuta cessazione anticipata del trust i beni immobili dovranno essere intestati a *** nei registri immobiliari

PRECEDENTI PROPRIETARI: -Costituzione di vincolo a carico del trustee del trust ai rogiti del Notaio Daniele Muritano del *** repertorio n.**, trascritto a Lucca il ** al n.** di formalità, a carico di *** per la piena proprietà. *** in detto atto ha dichiarato di istituire un trust denominato *** con effetto dal ***, rivestendo la qualifica di disponente.

- *** la piena proprietà era pervenuta per atto istitutivo di trust e trasferimento di diritti immobiliari al trustee ai rogiti del Notaio *** del ** repertorio n.***, trascritto a Lucca il *** al n.*** di formalità da * ** .

- *** , la piena proprietà, sugli immobili censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Lucca nel foglio 106 particella 509 subalterni 4 e 5 (oggi subalterni 10 e 11), 6 e 7, era pervenuta come segue: Quanto ai diritti di $\frac{3}{4}$, della piena proprietà, per successione di *** , devoluta in virtù di testamento pubblicato con verbale del Notaio Francesco Raspini del*** repertorio n.***, registrato a Lucca il *** al n.**, trascritto a Lucca il *** al n.*** formalità, come da denuncia di successione presentata all'Ufficio del Registro di Lucca il *****, ivi trascritta il*** al n.*** di formalità e successiva rettifica trascritta il 12 novembre 2001 al n. *** di formalità. Ed accettazione tacita di eredità di *****trascritta il *** al n. *** di formalità.

Quanto ai diritti di $\frac{1}{4}$ della nuda proprietà con atto di permuta autenticato nelle firma dal Notaio Massimo Barsanti del ***** repertorio n.****, trascritto a Lucca in data ***** al n.**** di formalità, da *** ** .

- *** i diritti di $\frac{1}{4}$ della nuda proprietà e l'usufrutto generale vitalizio, e a *** i diritti di $\frac{1}{4}$ della nuda proprietà, erano pervenuti per successione di *** , per i diritti di $\frac{1}{2}$, devoluta in virtù di testamento olografo pubblicato con verbale Notaio Lamberto Simi del ***** repertorio n.*****, trascritto a Lucca il ***** al n.***** di formalità, come da denuncia di successione presentata all'Ufficio del Registro di Lucca il *** al n.** vol.**, ivi trascritta in data **** al n.***** di formalità. Con atto del Notaio Lamberto Simi del ***** repertorio

n.*****, registrato a Lucca il ***** al n.*****, trascritto a Lucca in data ***** al n.***** di formalità, è avvenuta Accettazione Espresa di Eredità di ** da ***

PRATICHE EDILIZIE: Appartamento descritto alla lettera "A"-lato ovest del fabbricato
-Autorizzazione n.48 del 13 febbraio 1997, rilasciata a *** *** per "Esecuzione di lavori di straordinaria manutenzione ad un fabbricato posto in S.Cassiano a Vico-via delle Ville 1", per i seguenti lavori: -Rifacimento dei pavimenti e rivestimenti;-Sostituzione dei sanitari;-Revisione impianto idrico; -Revisione impianto elettrico e termico; -Ripresa intonaci interni, tinteggiatura e verniciatura.

Appartamento descritto alla lettera "B"-lato est del fabbricato

-Permesso di Costruire n.14 del 28 aprile 1942, rilasciato dal Podestà del Comune di Lucca a *** *** , per "Spostamento di pareti divisorie nell'interno di una casa colonica, e costruzione di un fabbricato per uso di concimaia, porcile, tirasotto e forno".

-**Autorizzazione Edilizia n.228 del 30 marzo 1994**, rilasciata dal Commissario del Comune di Lucca a *** per "Opere interne".

-**Domanda di Condono Edilizio**, ai sensi della L.724/1994, **protocollo generale 8055** presentata da * il **1 marzo 1995**, per "Realizzazione e successivo consolidamento di manufatto ad uso ripostiglio" cui ha fatto seguito la **Concessione Edilizia in Sanatoria n. *** del******. In data***, la "RETE FERROVIARIA ITALIANA S.P.A.-ZONA TERRITORIALE CENTRO NORD" ha rilasciato **Autorizzazione n.*****, in deroga all'art.40 del DPR 753/80, per mantenere il piccolo manufatto ad uso ripostiglio oggetto di condono edilizio. Si segnala che in data 22 novembre 1997 è stata presentata con protocollo n.*** Domanda per ottenere la concessione di Esecuzione lavori edili "Ristrutturazione di appartamento per civile abitazione". Con lettera raccomandata A.R. del 28 luglio 2020, il dirigente dell'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Lucca ha comunicato "l'archiviazione" di detta domanda, per mancata integrazione, di quanto richiesto, nel termine concesso.

CONFORMITÀ EDILIZIA: Appartamento descritto alla lettera "A"-lato ovest del fabbricato

L'originario fabbricato è stato costruito in data antecedente al 1942 e la planimetria catastale dell'appartamento in oggetto, è conforme allo stato di fatto. Non avendo rintracciato altri titoli edilizi, non è stato possibile accertare, se oltre a quanto eseguito in forza dell'Autorizzazione n.48/1997, sono stati eseguiti altri interventi interni o modifiche di prospetto. **Appartamento descritto alla lettera "B"-lato est del fabbricato** dal raffronto tra lo stato dei luoghi ed i titoli abilitativi rintracciati presso il Comune di Lucca, sono emerse le seguenti difformità:

-Diversa distribuzione degli spazi interni e cambio di destinazione di alcuni locali, non autorizzati, in quanto la domanda di concessione edilizia prot. N.1142/1997 presentata per la ristrutturazione dell'appartamento, è stata archiviata.

Per dette opere l'aggiudicatario dovrà presentare Accertamento di Conformità in Sanatoria ai sensi della L.R.T. n.65/2014 e successive modifiche e integrazioni, fatta salva ed impregiudicata ogni decisione dei competenti organi Amministrativi Territoriali e degli Enti proposti alla tutela dei vincoli vigenti nella zona, sui quali il sottoscritto non può esprimersi.

Fusione delle due unità immobiliari:

-Al piano primo, il vano per studio, dell'appartamento descritto alla lettera "B", ha una maggiore superficie, ricavata dal vano adiacente, costituente porzione dell'appartamento descritto alla lettera "A" e con lo stesso comunicante tramite porta che si apre sul ballatoio del vano scala esclusivo di quest'ultima unità immobiliare. Per la fusione delle due unità immobiliari, in assenza di titoli amministrativi edilizi, l'aggiudicatario dovrà procedere con la rimessione in pristino con quanto autorizzato. Ove l'intervento è conforme alla disciplina

urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda e fatta sempre salva ed impregiudicata ogni decisione dei competenti organi Amministrativi Territoriali e degli Enti preposti alla tutela dei vincoli vigenti nella zona, l'aggiudicatario se ritenuto possibile e conveniente, potrà presentare Attestazione di Conformità in Sanatoria ai sensi della Legge Regionale Toscana n.65/2014 e s.m.i. .

Per quanto sopra essendo i due appartamenti collegati e formanti un'unica unità immobiliare, il CTU ha proceduto alla formazione di Lotto Unico.

CONFORMITÀ CATASTALE: Appartamento descritto alla lettera "A"-lato ovest del fabbricato. La planimetria catastale a VARIAZIONE PER DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNIFRAZIONAMENTO E FUSIONE del **protocollo **n atti da pari data (n.**), rappresenta l'unità immobiliare nell'attuale distribuzione, ad eccezione del collegamento con l'altro appartamento descritto alla lettera "B"(. **Appartamento descritto alla lettera "B"- lato est del fabbricato.** La planimetria catastale a VARIAZIONE PER DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNIFRAZIONAMENTO E FUSIONE del ***protocollo **** in atti da pari data (n.**), rappresenta l'unità immobiliare nell'attuale distribuzione, ad eccezione del collegamento con l'altro appartamento descritto alla lettera "A".

CONFORMITÀ URBANISTICA: Non sono stati rintracciati titoli abilitativi per la sistemazione esterna sulla resede comune, nel caso sia stata realizzata senza i necessari titoli abilitativi, gli aggiudicatari dovranno presentare, congiuntamente, Accertamento di Conformità in Sanatoria ai sensi della L.R.T. n.65/2014 e successive modifiche e integrazioni, fatta salva ed impregiudicata ogni decisione dei competenti organi Amministrativi Territoriali e degli Enti preposti alla tutela dei vincoli vigenti nella zona, sui quali il CTU non ha potuto esprimersi.

Inoltre, lungo il confine, lato sud sempre della resede comune è stata realizzata senza titolo abilitativo, una tettoia con struttura lignea e recinzioni interne di limitazione delle resede stessa, che dovranno essere rimosse con ripristino dello stato dei luoghi.

ALTRE CONFORMITÀ: Dalle ricerche effettuate presso l'archivio comunale non sono stati rintracciati i Certificati di Abitabilità e le Certificazioni e Attestazioni degli impianti, quindi non è dato sapere se gli stessi sono a norma. Tutti gli eventuali adeguamenti, certificazioni e attestazioni necessarie saranno a cura e spese dell'aggiudicatario.

Il prezzo base del lotto n.1 è di €.177.187,50 con offerte in aumento che non potranno essere inferiori ad €. 5.000,00

1) la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al Testo unico di cui al D. P.R. del 06/06/01 n.380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; **2)** la vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo; **3)** la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni; **4)** per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art.40 della L.n.47 del 28/02/85 come integrato e modificato dall'art.46 del D.P.R. 06/06/01 n.380, purché presenti

domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento; **5)** l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura; **6)** la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali; **7)** alla vendita forzata non si applicano le disposizioni previste dall'art.6 del D. Lgs 122/05 in materia di attestazione di prestazione energetica per gli atti di trasferimento volontari e che pertanto eventuali indicazioni sul punto contenute nella relazione di stima dell'esperto hanno valore puramente indicativo; **8)** maggiori informazioni, possono essere fornite dal custode/delegato a chiunque vi abbia interesse.

MODALITA' DI VENDITA

La vendita sarà eseguita mediante procedura di vendita sincrona mista (possibilità di ricezione offerte cartacee e telematiche ex art. 22 D.M. 32/15). **Le offerte di acquisto dovranno pervenire entro le ore 12 del giorno 15/04/2024**

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

A) Le offerte di acquisto cartacee, sulle quali dovrà essere applicata la marca da bollo da €16,00, previo appuntamento, dovranno essere presentate, in busta chiusa, presso lo studio del sottoscritto Delegato in Lucca, Via Mazzini n.70 entro e non oltre le ore 12.00 del giorno 15/04/2024.

L'offerta che deve essere presentata in busta chiusa con indicazione solamente del nome del Delegato, della data della vendita e del nominativo del soggetto che presenta materialmente l'offerta (che potrà essere anche persona diversa dall'offerente) corredata da marca da bollo da €16,00 può essere presentata unicamente dall'offerente o dal legale rappresentante della società offerente o dal suo procuratore legale ex art.579 ultimo comma c.p.c. e dovrà contenere: **1)** i dati identificativi completi dell'offerente ivi compreso il recapito telefonico ed indirizzo mail, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA, copia di valido documento d'identità ed in caso di regime di comunione dei beni anche le generalità del coniuge; se l'offerente sia un minore l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente è una persona giuridica, oltre all'indicazione delle generalità del legale rappresentante, corredata da copia del documento di identità di questi, dovranno indicarsi i dati della società rappresentata, codice fiscale e Partita IVA, **nonché fornirsi prova della legittimazione ad agire in nome e per conto della società medesima, inoltre allegando all'offerta una certificazione camerale autentica aggiornata;** **2)** l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura; **3)** l'anno ed il numero di ruolo generale della procedura; **4)** il numero o altro dato identificativo del lotto; **5)** la descrizione del bene; **6)** l'indicazione del referente della procedura; **7)** la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita; **8)** il prezzo offerto, che a pena di inefficacia non potrà essere inferiore al prezzo base indicato nel presente avviso ridotto in misura non superiore di un quarto (1/4); **9)** il termine per il pagamento del prezzo e degli oneri tributari che non potrà essere superiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione; **10)** l'importo versato a titolo di cauzione che non potrà essere inferiore al 10% del prezzo offerto; **11)** l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima.

L'offerta dovrà essere depositata in busta chiusa, contenente altresì assegno circolare non trasferibile intestato alla Banca BPER s.p.a. per un importo non inferiore al 10% del prezzo offerto a titolo di cauzione; l'offerente dovrà dichiarare la residenza o eleggere il domicilio nel comune nel quale ha sede il Tribunale, in mancanza le comunicazioni saranno fatte presso la Cancelleria delle esecuzioni immobiliari del Tribunale di Lucca. **Le offerte non saranno efficaci**

se pervenute oltre il termine stabilito, se inferiori di oltre un quarto al prezzo base sopra indicato ai sensi dell'art.571, 2° comma, ovvero se non corredate dalla cauzione che non potrà essere inferiore al 10% del prezzo offerto. L'offerta d'acquisto, una volta presentata, è irrevocabile ai sensi dell'art. 571 3° comma c.p.c..

B) Le offerte di acquisto mediante modalità telematica dovranno essere presentate accedendo al portale delle vendite pubbliche gestite dal Ministero della Giustizia (<https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>), oppure dal portale del gestore della vendita telematica <https://www.spazioaste.it> entro e non oltre le ore 12.00 del giorno 15/04/2024. L'offerta può essere presentata unicamente dall'offerente o dal legale rappresentante della società offerente o dal suo procuratore legale ex art.579 ultimo comma c.p.c. e dovrà contenere: **1)** i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA, copia di valido documento d'identità ed in caso di regime di comunione dei beni anche le generalità del coniuge; se l'offerente è una persona giuridica, oltre all'indicazione delle generalità del legale rappresentante, corredata da copia del documento di identità di questi, dovranno indicarsi i dati della società rappresentata, codice fiscale e Partita IVA, **nonché fornirsi prova della legittimazione ad agire in nome e per conto della società medesima, allegando all'offerta una certificazione camerale autentica aggiornata;** **2)** l'Ufficio Giudiziario presso il quale pende la procedura; **3)** l'anno ed il numero di ruolo generale della procedura; **4)** il numero o altro dato identificativo del lotto; **5)** la descrizione del bene; **6)** l'indicazione del referente della procedura; **7)** la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita; **8) il prezzo offerto, che a pena di inefficacia non potrà essere inferiore al prezzo base indicato nel presente avviso ridotto in misura non superiore di un quarto (1/4);** **9)** il termine per il pagamento del prezzo e degli oneri tributari che non potrà essere superiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione; **10)** l'importo versato a titolo di cauzione **che non potrà essere inferiore al 10% del prezzo offerto;** **11)** l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima; **12)** la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione; **13)** il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui al punto precedente; **14)** l'indirizzo della casella postale di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni; **15)** ogni altro documento o elemento utile per la partecipazione all'asta. Essa dovrà essere inviata, unitamente ai documenti allegati, all'indirizzo di posta elettronica certificata dal Ministero della Giustizia utilizzando la "casella postale elettronica certificata per la vendita telematica" appositamente rilasciata da un gestore PEC o, in alternativa, mediante casella di posta certificata priva dei predetti requisiti ove l'offerta sia firmata digitalmente prima di essere criptata. Quando l'offerta è formulata da più persone, alla stessa dovrà essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La procura deve essere redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata da Notaio o può essere allegata anche in copia per immagine. 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. L'offerta di acquisto, una volta presentata, è irrevocabile ai sensi dell'art.571, 3° comma c.p.c.. **Il versamento della cauzione per un importo non inferiore al 10% del prezzo offerto, va eseguito con bonifico bancario con accredito sul conto della procedura esecutiva immobiliare RGE n.258/20 Tribunale di Lucca IBAN: IT93X0538713702000048003550 presso BPER s.p.a. Sede di Lucca con causale "cauzione per offerta di acquisto del lotto con indicazione del numero relativo", con data di valuta non**

successiva all'ultimo giorno utile per la presentazione delle offerte. La ricevuta, completa del numero di identificazione del versamento stesso, va allegata alla busta telematica contenente l'offerta. Si evidenzia 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. Si rammenta che unitamente alla cauzione va versato l'importo di €.16,00 per la marca da bollo virtuale, il tutto con le modalità indicate nel portale telematico. Ai sensi dell'art.571, 2° comma le offerte non saranno efficaci se pervenute oltre il termine stabilito, se inferiori di oltre un quarto al prezzo base sopra indicato ovvero se non corredate dalla cauzione che non potrà essere inferiore al 10% del prezzo offerto. L'offerta d'acquisto, una volta presentata, è irrevocabile ai sensi dell'art. 571 3° comma c.p.c.. A coloro che, all'esito della gara, non risulteranno aggiudicatari, i bonifici saranno restituiti al netto degli oneri bancari.

MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELLA GARA

Il Delegato effettuerà l'esame delle offerte e la gara tra gli offerenti presso la sede dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Lucca, in Viale S. Concordio n.996/B, Lucca il giorno 16/04/2024 alle ore 15,00. Coloro che hanno formulato l'offerta cartacea parteciperanno comparando 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 dal professionista stesso 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 telematica, collegandosi al portale www.spazioaste.it. 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 pluralità di offerte valide al termine del loro esame avrà inizio la gara che si svolgerà con modalità sincrona mista, partendo dall'offerta più alta con rilanci non inferiori a quelli specificati nella descrizione dei singoli lotti. I rilanci effettuati dai partecipanti presenti innanzi al delegato saranno riportati nel portale a cura del professionista e resi visibili a coloro che partecipano alle operazioni di vendita con modalità telematiche. I rilanci effettuati dai partecipanti connessi al portale saranno resi visibili tramite il portale ai partecipanti presenti innanzi al delegato. La gara telematica sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo **(1 minuto)** senza vi siano state offerte migliorative rispetto all'ultima offerta valida. L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario del bene. In riferimento al disposto di cui all'art.574 c.p.c. il delegato, se farà luogo alla vendita, disporrà il modo del **versamento del prezzo da eseguirsi nel termine di giorni 120 dall'aggiudicazione.** In caso di **unica offerta** di un importo pari o superiore al prezzo base dell'immobile, l'offerta stessa sarà senz'altro accolta e l'offerente sarà dichiarato aggiudicatario. In caso di **unica offerta** di un importo inferiore rispetto al prezzo base in misura non superiore ad un quarto, il professionista delegato potrà far luogo alla vendita quando ritenga che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'articolo 588 c.p.c. Qualora siano formulate **più offerte** si procederà alla gara tra gli offerenti presenti sull'offerta più alta formulata. La gara si svolgerà con modalità anche temporali corrispondenti

a quelle stabilite dall'art.581 c.p.c. per l'incanto prevedendo tuttavia **l'intervallo di 1 minuto tra un'offerta e l'altra**; il rilancio minimo viene sin da ora stabilito dal professionista delegato nella misura indicata nel presente avviso; decorso 1 minuto dall'ultima offerta non seguita da un'altra di importo maggiore il bene sarà aggiudicato all'ultimo offerente. Qualora la gara non abbia luogo per assenza o mancanza di adesioni degli offerenti, il bene sarà aggiudicato al maggior offerente. Ai fini della comparazione delle offerte sarà ritenuta la più alta quella che indicherà il maggior prezzo. In caso di più offerte di pari importo, il bene sarà aggiudicato all'offerente che abbia offerto più idonea garanzia del pagamento del prezzo. In caso di più offerte di pari importo egualmente garantite, il bene sarà aggiudicato all'offerente che abbia depositato l'offerta in data o ora anteriore. **Il versamento del prezzo e degli oneri tributari, detratta la cauzione già versata, dovrà avvenire nel termine di 120 giorni dalla data di aggiudicazione** sul conto corrente intestato alla procedura presso la Banca BPER s.p.a., sede Lucca Piazza S. Martino **IBAN: IT93X0538713702000048003550**. In caso di mancato versamento del prezzo nei termini stabiliti si procederà ai sensi dell'art. 587 c.p.c.. La vendita sarà compiuta nello stato di fatto e di diritto in cui si trova il bene, anche in relazione alla Legge n. 47/1985 e sue successive modificazioni e integrazioni nonché al D.P.R. 380/01, a corpo e non a misura, con tutte le eventuali pertinenze, accessori, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, apparenti e non. La vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. **L'aggiudicatario dovrà provvedere a bonificare sul conto corrente della procedura una somma pari all'importo degli oneri tributari dovuti secondo la normativa vigente ed a quella per le spese di trascrizione e voltura catastale, nonché diritti di cancelleria e bolli per la copia autentica per la trascrizione del decreto di trasferimento. L'aggiudicatario dovrà inoltre 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 15/10/15.** La procedura provvederà a propria cura e spesa all'espletamento delle formalità di cancellazione della trascrizione del pignoramento e delle iscrizioni ipotecarie conseguenti al decreto di trasferimento pronunciato dal Giudice della Esecuzione ai sensi dell'art. 586 c.p.c.. La partecipazione implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nella relazione peritale e nei suoi allegati, l'acquirente/aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5° del D.P.R. 06/06/01 n. 380 e di cui all'art.40, comma 6° della L. n. 47/85. Qualora sia stato azionato nella procedura esecutiva un credito derivante da mutuo fondiario, potrà essere autorizzato il versamento diretto del saldo prezzo nella fattispecie di cui all'art.41 4° comma D.Lgs 385/93 da parte dell'assegnatario o aggiudicatario che non intenda avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento prevista dal 5° comma della norma citata, previa precisazione del credito da parte dell'avente diritto; mentre la cauzione resterà depositata sul conto della procedura per eventuali spese. Copia della perizia, del presente avviso e dell'ordinanza di vendita sono consultabili sui siti www.immobiliare.it; www.astalegale.net; www.portaleaste.com; www.asteimmobili.it; www.ivglucca.com; www.astegiudiziarie.it; www.astagiudiziaria.com; www.tribunalelucca.net; www.idealista.it; www.casa.it; www.subito.it; www.bakeka.it e portalevenditepubbliche.giustizia.it. **Gli interessati potranno inoltre rivolgersi al delegato Avv. Claudio Della Rocca (tel. 0583/467.182) per ulteriori informazioni e per visionare la perizia.**

Lucca, 23/01/24

Il Delegato Avv. Claudio Della Rocca

