TRIBUNALE DI LUCCA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

R.G.E. 45/2026

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO IN MODALITÀ SINCRONA MISTA

L'avv. Dario Matteucci, professionista delegato ai sensi dell'art. 591-bis c.p.c. con ordinanza del 18 settembre 2026, nella procedura esecutiva immobiliare R.G.E. 45/2026,

AVVISA

che il Giudice dell'Esecuzione, dr.ssa Giulia Simoni, ha disposto la vendita senza incanto in modalità sincrona mista dei beni di seguito descritti, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, come meglio descritti nella relazione di stima aggiornata del geom. Gianluca Martinelli depositata il 24 settembre 2026, cui si rinvia integralmente.

Eventuali ulteriori informazioni si potranno ottenere consultando il CUSTODE GIUDIZIARIO: Istituto Vendite Giudiziarie di Lucca, Viale San Concordio 996/B, Lucca; tel. 0583 418555 interno 1; e-mail custodieivg@gmail.com. Le richieste di visita devono essere inoltrate tramite il Portale delle Vendite Pubbliche (https://portalevenditepubbliche.giustizia.it).

LOTTO 1 – ABITAZIONE E LOCALI ACCESSORI

Descrizione dei beni: Piena proprietà (1/1, spettante per 1/2 ciascuno agli esecutati) di porzione di fabbricato per civile abitazione sita in Bagni di Lucca (LU), frazione Benabbio, via Immagine n. 22, ai piani primo e secondo, con due locali ad uso ripostiglio e servizio igienico al piano terra, dotati di accesso indipendente dal civico n. 20. L'abitazione comprende al piano primo ingresso, cucina, pranzo, soggiorno e vano scala; al piano secondo due camere e bagno. Accesso tramite scala comune. Superficie convenzionale complessiva 120,83 mq (comprensiva dei locali accessori ponderati). L'unità immobiliare, assieme ai locali ad uso ripostiglio posti al piano terra, è da ritenersi in mediocre stato di conservazione e non necessita di urgenti opere di manutenzione.

Rappresentazione catastale: L'abitazione è censita al Catasto Fabbricati del Comune di Bagni di Lucca al foglio 139, particella 497 subalterno 3, categoria A/5, graffata alla particella 498 subalterno 2; i locali accessori al piano terreno sono censiti al foglio 139, particella 498 subalterno 1, categoria C/2. La particella 498 sub. 2 risulta altresì censita al Catasto Terreni quale porzione di fabbricato rurale a superficie zero, da sopprimere mediante istanza catastale, come segnalato dal perito estimatore.

Confini: a nord via Immagine, a sud particelle 499 e 500, a est scala comune particella 501 sub. 1, a ovest particella 497 sub. 6, salvo altri e migliori confini.

Provenienza: i beni sono pervenuti agli esecutati in forza di contratto di compravendita ai rogiti notaio De Stefano del 27.10.1998 Rep. 14.558 trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lucca il 17.11.1998 Reg. Gen. 15.766 Reg. Part. 11.302.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Stato di occupazione: occupato dal comproprietario esecutato e dal suo nucleo familiare. L'ordinanza di delega prevede il rilascio ai sensi dell'art. 560, ultimo comma, c.p.c., ferma la vigilanza del custode sugli obblighi di legge.

Regolarità edilizia e catastale: La costruzione è antecedente all'1.9.1967; il perito estimatore segnala assenza di agibilità, mancanza di APE e di dichiarazioni di conformità degli impianti, nonché impossibilità di accertare compiutamente la conformità urbanistico-edilizia in assenza di elaborati grafici dei titoli reperiti. L'immobile è indicato come non regolare ai sensi della legge n. 47/1985. Per ogni dettaglio, compresa la pericolosità da frana P3a, si rinvia alla perizia.

PREZZO BASE: € 59.600,00

OFFERTA MINIMA AMMISSIBILE: **€ 44.700,00**.

LOTTO 2 – TERRENO AGRICOLO

Descrizione: Piena proprietà (1/1, spettante per 1/2 ciascuno agli esecutati) di terreno agricolo sito in Bagni di Lucca (LU), località Benabbio, superficie catastale 750 mq. Il perito segnala che non è stato possibile accedere materialmente al bene e che, dalle immagini esaminate, il terreno sembra presentare piante di olivo e che non risulta accesso diretto, salvo passaggio attraverso viottolo campestre su fondi di terzi.

Rappresentazione Catastale: censito al Catasto Terreni al foglio 139, particella 154, qualità vigneto, classe 3, reddito dominicale 0,74 €, reddito agrario 0,77 €;

Confini secondo la perizia: a nord particelle 91 e 92, a ovest particelle 152 e 153, a est particella 1773, a sud particella 181, tutte del foglio 139, salvo altri e migliori confini.

Situazione Urbanistica: Terreno agricolo censito al Catasto Terreni come vigneto di terza classe. Per la disciplina urbanistica, gli eventuali vincoli e la regolarità si fa integrale rinvio alla perizia aggiornata, anche in considerazione dell'impossibilità di accesso materiale al fondo.

Provenienza: il terreno è pervenuto agli esecutati in forza di contratto di compravendita ai rogiti notaio De Stefano del 27.10.1998 Rep. 14.558 trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lucca il 17.11.1998 Reg. Gen. 15.766 Reg. Part. 11.302

Stato di occupazione: indicato come libero nella perizia, con espressa riserva sulla impossibilità di accertare l'eventuale uso o gestione da parte di terzi in mancanza di accesso. L'ordinanza del 18 settembre 2026 ha disposto la liberazione del Lotto 2 a cura del custode ai sensi dell'art. 560 c.p.c.; la relazione del custode del 21 settembre 2026 preannuncia il deposito della relativa bozza di ordine.

PREZZO BASE: € 1.880,00

OFFERTA MINIMA AMMISSIBILE: **€ 1.410,00**.

AUTONOMIA DEI LOTTI E DELLE OFFERTE

I beni sono posti in vendita in due lotti distinti e autonomi. Ciascun interessato potrà presentare offerta per uno soltanto dei lotti oppure per entrambi. In quest'ultimo caso dovranno essere

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

presentate offerte separate per ciascun lotto, con autonoma indicazione del prezzo offerto e distinta cauzione. Le operazioni di vendita, l'eventuale gara e l'aggiudicazione si svolgeranno separatamente per ciascun lotto.

CONDIZIONI COMUNI AI DUE LOTTI

La vendita è effettuata a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con ogni accessorio, pertinenza, ragione, azione e servitù attiva o passiva. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo a risarcimenti, indennità o riduzioni del prezzo. La vendita forzata, regolata dagli artt. 2919 e seguenti c.c., non è soggetta alle garanzie per vizi o mancanza di qualità, né può essere impugnata per tali motivi: eventuali vizi anche occulti, difformità, pesi e oneri, inclusi quelli relativi all'accesso, alle servitù, alla situazione urbanistico-edilizia, agli impianti e al loro eventuale adeguamento, non daranno luogo a risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La vendita forzata non è soggetta alle disposizioni sulla conformità catastale e sull'attestazione di prestazione energetica previste per i trasferimenti volontari; le indicazioni della perizia in proposito hanno valore informativo. Per gli immobili realizzati in violazione della disciplina urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario potrà avvalersi, ove ne ricorrano i presupposti, della 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 alla vendita non esonera dall'esame della perizia aggiornata e dei relativi allegati né dall'effettuazione delle visure ipotecarie e catastali.

FISSAZIONE DELLA VENDITA

La vendita di entrambi i lotti è fissata per il giorno 14 GENNAIO 2027 alle ore 11:00, presso la sala aste dell'IVG di Lucca in Viale San Concordio n. 996/B, con collegamento telematico tramite il gestore Astalegale.net S.p.A., portale www.spazioaste.it.

Le offerte analogiche e telematiche dovranno pervenire entro le ore 12:00 del giorno 13 gennaio 2027. Le offerte cartacee si depositano presso lo studio del Professionista Delegato in Lucca, Viale Idelfonso Nieri n. 60.

RILANCI MINIMI: Lotto 1 € 1.000,00; Lotto 2 € 200,00.

CAUZIONE: almeno il 10% del prezzo offerto. Per le offerte telematiche: bonifico sul conto intestato a EI 45/26 TRIB. LUCCA presso BPER Banca S.p.A., IBAN IT26 B053 8713 7020 0000 4871 831, con accredito entro il termine previsto. Per le offerte cartacee: assegno circolare bancario o postale intestato a BPER BANCA S.P.A., secondo l'ordinanza di delega.

TERMINE PER IL SALDO PREZZO: non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione, o minor termine indicato nell'offerta.

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).

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Le offerte di acquisto dovranno pervenire entro le ore 12.00 del giorno 13 gennaio 2027.

Chiunque, 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) OFFERTE CARTACEE

Le offerte di acquisto, sulle quali dovrà essere applicata marca da bollo da € 16,00, dovranno essere presentate, in busta chiusa, presso lo studio del Professionista Delegato in Lucca, Viale Idelfonso Nieri n. 60 entro e non oltre le ore 12.00 del 13 gennaio 2027.
Ciascuna offerta cartacea deve riguardare un solo lotto ed essere inserita in una busta separata, con la relativa cauzione.

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, rilasciata non oltre dieci giorni prima della sottoscrizione dell'offerta; qualora la documentazione esibita non sia sufficiente a dimostrare i poteri di legittimazione, dovranno essere esibiti, in formato cartaceo, la delibera del consiglio di amministrazione e/o dell'assemblea dei soci;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- 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 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 essere corredata da un deposito per cauzione pari almeno al 10% della somma offerta, da effettuarsi mediante assegno circolare bancario o postale intestato alla BPER Banca S.p.A., 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 nei casi previsti dagli artt. 585, comma 4, e 587 c.p.c.

Le offerte non saranno efficaci se:

- pervenute oltre il termine stabilito;

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

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

B) OFFERTE TELEMATICHE

Le offerte di acquisto mediante modalità telematica dovranno essere presentate, entro e non oltre le ore 12.00 del giorno 13 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.spazioaste.it di titolarità di Astalegale.net S.p.A., secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia. L'offerta per la vendita telematica deve contenere:

-dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;

-l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;

-l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;

-il numero o altro dato identificativo del lotto;

-la descrizione del bene;

-l'indicazione del referente della procedura;

-la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;

-il prezzo offerto, che a pena di inefficacia non potrà essere inferiore al prezzo base indicato nel presente avviso, ridotto in misura non superiore ad 1/4 (un quarto);

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

-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.

Ciascuna offerta telematica deve riguardare un solo lotto; per partecipare a entrambi i lotti occorre trasmettere due offerte telematiche distinte e prestare una cauzione separata per ciascuna.

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, mediante 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;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2 code 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);

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

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

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

Il versamento della cauzione pari almeno al 10% del prezzo offerto deve essere eseguito con bonifico bancario con accredito sul conto della procedura esecutiva intestato a "EI 45/26 TRIB. LUCCA" (IBAN: IT26 B053 8713 7020 0000 4871 831) presso BPER Banca S.p.A. 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 sarà congrua rispetto a quanto previsto nell'avviso, sarà motivo di esclusione dell'offerta;

- che unitamente alla cauzione deve essere versato l'importo di € 16,00 per la marca da bollo virtuale, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo virtuale dovrà essere versato sul Portale dei Servizi Telematici (all'indirizzo web http://pst.giustizia.it, sezione Servizi, Pagamenti online tramite pagoPA - utenti non registrati, Bollo su documento, tramite la funzione Nuova richiesta di pagamento), fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo). La ricevuta di avvenuto pagamento del bollo in formato xml scaricata dal Portale dei Servizi Telematici andrà allegata alla PEC con cui viene inviato il pacchetto dell'offerta generato tramite il modulo web ministeriale;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- 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

L'avv. Dario Matteucci, professionista delegato, effettuerà l'esame delle offerte e la gara tra gli offerenti presso la sala aste IVG Lucca in Viale San Concordio n. 996/B il giorno 14 GENNAIO 2027, alle ore 11:00.

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.spazioaste.it di titolarità di Astalegale.net S.p.A. Almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita il gestore della vendita telematica invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta un invito a connettersi al proprio portale con l'indicazione delle credenziali per accesso. L'offerente è tenuto a connettersi alla vendita, altrimenti, ricorrendone i presupposti, il bene gli sarà comunque aggiudicato. Le buste presentate con modalità telematica saranno aperte attraverso il portale e rese note agli offerenti presenti dinnanzi al 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:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

-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 1.000,00 per il Lotto 1 e di Euro 200,00 per il Lotto 2.

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Il saldo del prezzo di aggiudicazione, detratta la cauzione, dovrà essere versato entro 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione, ovvero nel minor termine indicato dall'aggiudicatario nell'offerta, secondo le modalità comunicate dal professionista delegato. Entro i termini applicabili dovranno essere corrisposti anche gli oneri tributari e le spese di trasferimento posti a carico dell'aggiudicatario.

La cauzione già versata sarà imputata al prezzo in caso di aggiudicazione. Il mancato versamento del saldo nel termine comporta le conseguenze previste dagli artt. 587 c.p.c. e 176 disp. att. c.p.c., ivi compresa la perdita della cauzione, ferme le ulteriori conseguenze di legge.

Il detto termine non è soggetto alla sospensione feriale.

Gli oneri tributari dovranno essere corrisposti entro trenta giorni dalla richiesta del professionista delegato, nel rispetto del termine di saldo applicabile. L'aggiudicatario potrà richiedere le agevolazioni fiscali previste dalla legge, ove spettanti, rendendo tempestivamente le necessarie dichiarazioni.

Entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo, l'aggiudicatario dovrà rendere, a pena di decadenza, una dichiarazione scritta contenente le informazioni prescritte dall'art. 22 del D.Lgs. 21 novembre 2007, n. 231, ai sensi dell'art. 585, quarto comma, c.p.c., anche mediante la modulistica disponibile sul sito Internet del Tribunale. 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 iscrizioni ipotecarie e delle trascrizioni pregiudizievoli cancellabili con il decreto di trasferimento, ai sensi dell'art. 586 c.p.c., avverrà secondo le disposizioni dell'ordinanza di delega, a spese della procedura. Si precisa che la presente esecuzione deriva dalla conversione del sequestro conservativo in pignoramento ai sensi dell'art. 686 c.p.c.

Qualora risulti azionato nella procedura un credito derivante da finanziamento fondiario e ne sussistano tutti i presupposti di legge, si applicheranno, previa verifica e secondo le disposizioni del professionista delegato, le modalità di versamento previste dall'art. 41 del D.Lgs. n. 385/1993. La sola presenza di un creditore ipotecario non implica l'applicazione di tale disciplina.

L'aggiudicatario che ne abbia fatto espressa richiesta nell'offerta depositata, in luogo del versamento del saldo, potrà ricorrere ad un contratto di finanziamento o di mutuo che preveda l'iscrizione di ipoteca di primo grado ed il versamento diretto delle somme dovute alla procedura. In tal caso il versamento del saldo prezzo sarà effettuato direttamente dall'istituto di credito erogante sul conto corrente intestato alla procedura. Eventuali disguidi od omissioni non potranno essere addotti come giusta causa per il mancato versamento del prezzo e l'aggiudicatario sarà comunque tenuto al pagamento nel termine indicato.

INFORMAZIONI ULTERIORI

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 al custode giudiziario IVG Lucca, Viale San Concordio n. 996/B, tel. 0583 418555 interno 1, e-mail custodieivg@gmail.com, nonché al professionista delegato avv. Dario Matteucci tel. 0583 491938.

Sono inoltre consultabili il Portale delle Vendite Pubbliche (https://portalevenditepubbliche.giustizia.it), il portale del gestore www.spazioaste.it e gli ulteriori siti di pubblicità indicati nell'ordinanza di delega e nel provvedimento integrativo.

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, 27 OTTOBRE 2026

Il delegato

Avv. Dario Matteucci

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009