



## VILLA, CAPANNORI

Lotto unico Descrizione del bene A. La piena proprietà per la quota di 1000/1000 dell'antico fabbricato, già adibito a villa, denominato "Il Palazzaccio Guinigi" (vincolato ai sensi della Legge 1089/39), in corso di totale ristrutturazione, costruito presumibilmente intorno all'anno 1520 dalla nobile famiglia Guinigi della città di Lucca, a pianta rettangolare, con ampia scalinata che immette nel salone, sul fronte principale lato sud-ovest, prospiciente l'ingresso carraio, mentre sul lato nord-est è caratterizzato da porticato con scalinata centrale a due rampe opposte e sottostante volta per accedere al piano seminterrato (Foto dal n°1 al n°8), corredato da ampio giardino su quattro lati in stato di abbandono, sul quale insistono sul lato nord-ovest una tettoia (Foto n°9 e n°10), il pozzo (Foto n°11) ed il lavatoio (Foto n°12), oltre terreno limitrofo successivamente descritto al "Punto B". La villa si sviluppa su tre piani compreso il seminterrato e il sottotetto, con la superficie commerciale omogeneizzata di circa mq.851,00. Il tutto posto nel Comune di Capannori, frazione Matraia, località "Manasse", via di Matraia s.n.c. Negli elaborati progettuali allegati all'Autorizzazione Ambientale n. AA03/0050 (la Dichiarazione Inizio Attività n.D04/0588, è riferita "Solo per lavori esterni"), era prevista la seguente distribuzione: - Al piano seminterrato, sei locali per cantina di cui quello centrale molto ampio, vano scale per accedere ai piani superiori, locale lavanderia e w.c. (Foto dal n°13 al n°20); - Al piano terreno rialzato, ampio soggiorno con porticato, tre camere di cui due con bagno, vano scale, sala da pranzo, cucina e studio (Foto dal n°21 al n°28); - Al piano sottotetto (Foto dal n°29 al n°34), nove locali di sgombero e vano scale (soffitta dove non era previsto nessun tipo di intervento, se non quelli di natura strutturale verticale ed orizzontale). B. La piena proprietà per la quota di 1000/1000 del terreno agricolo ad uliveto, della superficie catastale di mq.2.512,00. Posto ove sopra, confinante con la resede del fabbricato descritto al precedente "Punto A". All'interno della particella 1114 ed in angolo nord-est della resede, lungo il muro di recinzione, si trova un piccolo manufatto, con accesso anche dalla resede stessa (Foto n°35 e n° 36), rappresentato al Catasto Terreni del Comune di Capannori nel foglio 11 dalla particella 1115, ente urbano di mq.40, sempre di proprietà di parte eseguita, ma non oggetto del pignoramento immobiliare e pertanto non considerato nella presente relazione.

**RIVOLGERSI A:**

---

CUSTODE: **IVG Lucca**

---

RECAPITO TELEFONICO: **0583418555**

---

DELEGATO: **Marco Terigi**

---

TELEFONO DELEGATO: **05831800103**

---

**INFORMAZIONI:**

---

NUMERO DEL LOTTO: **1**

---

BASE D'ASTA: **€ 1.400.000,00**

---

AUMENTO OFFERTE: **€ 10.000,00**

---

CAUZIONE: **€ 140.000,00**

---

**TEMPISTICHE PER LA PARTECIPAZIONE:**

---

DATA UDIENZA SENZA INCANTO: **29/09/2020 ore 17:15**

---

**DOVE:**

#### MODALITÀ DEPOSITO:

**MODALITÀ DI VENDITA** La vendita sarà eseguita mediante procedura di vendita senza incanto in modalità sincrona mista. Tale forma di vendita prevede: - che le offerte possano essere presentate sia nella tradizionale forma cartacea, sia telematicamente previo accesso sul portale del gestore della vendita telematica al sito [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it); - che gli offerenti telematici, ovvero coloro che hanno presentato l'offerta con modalità telematiche, partecipino alle operazioni di vendita mediante la connessione al sito [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it), mentre gli offerenti tradizionali, ovvero coloro che hanno formulato l'offerta cartacea, partecipino comparando innanzi al delegato nel luogo della vendita; - che i rilanci possano essere effettuati nella medesima unità di tempo, sia in via telematica, sia comparando fisicamente innanzi al delegato. Ognuno, tranne l'esecutato, è ammesso a offrire per l'acquisto dell'immobile pignorato personalmente o a mezzo di avvocato munito di procura notarile anche a norma dell'articolo 579 ultimo comma. In caso di aggiudicazione per persona da nominare si applicherà l'art. 583 c.p.c.

**MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE CARTACEE** Le offerte d'acquisto di cui all'art. 571 c.p.c. dovranno essere consegnate in busta chiusa non recante alcuna scritta esterna presso lo studio del sottoscritto Delegato in Lucca, Via Mazzini n. 70, piano I, entro e non oltre le ore 12,00 del giorno 28 settembre 2020. Le offerte non saranno efficaci se pervenute oltre il termine sopra stabilito. Dette offerte, corredate da marca da bollo da € 16,00, dovranno contenere: a) le generalità complete dell'offerente, codice fiscale, copia di valido documento d'identità (in caso di pluralità di persone offerenti, andranno inserite altrettante fotocopie), recapito telefonico. Nel caso di più soggetti, essi potranno predisporre una sola offerta d'acquisto, completa dei dati di tutti gli offerenti, e da essi sottoscritta. Qualora l'offerente sia coniugato in regime di comunione legale, dovranno essere indicati anche il nome, il cognome, il luogo e la data di nascita, il codice fiscale del coniuge. Qualora l'offerente sia un minore, e/o un interdetto, e/o un inabilitato, l'offerta dovrà essere sottoscritta da chi ne esercita la potestà, la tutela o la curatela e dovrà essere allegata una copia autentica del provvedimento giudiziale di autorizzazione all'acquisto. Qualora l'offerente sia una 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 nonché fornire prova della propria legittimazione ad agire in nome e per conto della società medesima, allegando all'offerta una certificazione camerale aggiornata; b) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta, da esprimersi anche con la semplice indicazione del numero di esecuzione e del lotto prescelto per l'offerta, così come indicato nel presente avviso di vendita; c) la dichiarazione di residenza o elezione del domicilio nel comune di Lucca, in mancanza della quale le eventuali comunicazioni saranno effettuate presso la Cancelleria del Tribunale di Lucca; d) l'indicazione del prezzo offerto per l'acquisto del bene, che, ai sensi dell'art. 571 comma II c.p.c., non potrà essere inferiore al 75% di quello determinato nel presente avviso di vendita a pena di inefficacia dell'offerta; qualora il prezzo offerto sia inferiore al prezzo base determinato nel presente avviso, resta facoltà del delegato, ai sensi dell'art. 572 III comma c.p.c., procedere o meno con la vendita. L'indicazione del tempo e del modo di pagamento ed ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta; e) un assegno circolare non trasferibile intestato alla Banca del Monte di Lucca S.p.A., a titolo di cauzione, per un importo non inferiore al 10% della somma offerta. L'offerta non sarà efficace se non corredata dalla cauzione. f) l'espressa dichiarazione di avere preso visione della perizia e del presente avviso di vendita, documenti visionabili anche sui siti internet: [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), [www.ivglucca.com](http://www.ivglucca.com), [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it), [www.entietribunali.it](http://www.entietribunali.it), [www.tribunalelucca.net](http://www.tribunalelucca.net), nonché sul portale delle vendite pubbliche. g) l'indicazione, qualora l'offerente intenda avvalersene e ne posseda i requisiti, di regimi fiscali agevolati per la tassazione del decreto di trasferimento; h) il nome del professionista delegato ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. e la data fissata per l'esame delle offerte. A coloro che al termine della gara non risulteranno aggiudicatari saranno restituiti gli assegni circolari consegnati a titolo di cauzione. L'offerta d'acquisto, una volta presentata, è irrevocabile ai sensi dell'art. 571, 3° comma c.p.c. e non dà diritto all'acquisto del bene, restando piena facoltà del Delegato di valutare se dar luogo o meno alla vendita, e ciò anche in caso di unico offerente, salvo quanto disposto dall'art. 572 II comma c.p.c., ovvero in caso di offerta pari o superiore al prezzo base.

**MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE TELEMATICHE** È possibile partecipare alla vendita in modalità telematica. In tal caso le offerte devono essere presentate mediante il Portale delle Vendite Pubbliche gestito dal Ministero della Giustizia all'indirizzo <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>, oppure, in

alternativa, mediante il portale del gestore della vendita telematica tramite l'apposita 6 funzione "partecipa" presente all'interno dell'annuncio pubblicato sul sito [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it). Le offerte telematiche dovranno essere presentate entro e non oltre le ore 12.00 del giorno 28 settembre 2020. Le offerte presentate successivamente a detto termine non saranno valide. Le offerte dovranno contenere: a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA; quando l'offerta è formulata da più soggetti, alla stessa dovrà essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata utilizzata per l'invio dell'offerta telematica. La procura deve essere redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata da notaio e può essere allegata anche in copia per immagine; b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura; c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura; d) il numero o altro dato identificativo del lotto; e) la descrizione del bene; f) l'indicazione del referente della procedura; g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita; h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento, salvo che si tratti di domanda di partecipazione all'incanto; i) l'importo versato a titolo di cauzione pari al 10% del prezzo offerto, da eseguirsi tramite bonifico bancario da accreditare sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva avente il seguente numero IBAN: IT58R0691513701000051109680, con causale "Versamento cauzione per offerta di acquisto lotto n. ..."; j) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione; k) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico; l) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni. Difatti l'offerta dovrà essere trasmessa, unitamente alla documentazione allegata, mediante un indirizzo di posta elettronica certificata dal Ministero della Giustizia utilizzando la "casella posta elettronica certificata per vendita telematica" appositamente rilasciata da un gestore PEC, o, in alternativa, mediante una casella di posta elettronica certificata priva dei citati requisiti purché l'offerta sia firmata digitalmente prima che sia criptata. L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica. Il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale per la presentazione dell'offerta telematica" presente sul modulo web "Offerta telematica" del Ministero della Giustizia scaricabile al link

[http://pst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents/PagTel\\_Vademecum\\_bollo\\_digitale\\_WI](http://pst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents/PagTel_Vademecum_bollo_digitale_WI). La ricevuta attestante il pagamento del bollo virtuale deve essere 7 allegata all'offerta telematica. In caso di mancato versamento il delegato è tenuto a segnalare la circostanza alla Cancelleria per consentire il recupero. L'offerta dovrà contenere la prova del versamento della cauzione con bonifico avente data valuta non successiva al giorno ultimo utile per la presentazione delle offerte. A coloro che al termine della gara non risulteranno aggiudicatari saranno restituiti gli importi bonificati al netto di eventuali oneri bancari. 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 d'acquisto, una volta presentata, è irrevocabile ai sensi dell'art. 571, 3° comma c.p.c. e non dà diritto all'acquisto del bene, restando piena facoltà del delegato di valutare se dar luogo o meno alla vendita, e ciò anche in caso di unico offerente, salvo quanto disposto dall'art. 572 Il comma c.p.c., ovvero in caso di offerta pari o superiore al prezzo base. Per ricevere assistenza l'offerente può contattare il call center al numero 848780013. MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELLA GARA L'esame delle offerte e l'eventuale gara tra gli offerenti, ai sensi degli art. 572 e 573 c.p.c., saranno effettuate presso gli uffici dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Lucca (I.V.G.) siti in Lucca, Viale San Concordio n. 996/B, il giorno 29 settembre 2020 alle ore 17,15. Coloro che hanno formulato l'offerta cartacea compariranno innanzi al Delegato nel luogo fisico in cui si svolge la vendita. L'offerente è tenuto a presentarsi personalmente nel luogo della vendita, altrimenti, ricorrendone i presupposti, il bene gli sarà comunque aggiudicato. Le buste presentate in forma cartacea saranno aperte dal sottoscritto Delegato e le relative offerte saranno inserite nel portale, rendendole così visibili pure a coloro che partecipano alla vendita con modalità telematiche. Gli offerenti che hanno trasmesso l'offerta in via telematica partecipano alla gara collegandosi al portale [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it) seguendo le indicazioni riportate nel "manuale utente" disponibile all'interno del portale stesso. Almeno 30 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 portale con l'indicazione delle credenziali per l'accesso. L'offerente telematico è tenuto a connettersi al portale del gestore della vendita, altrimenti,

ricorrendone i presupposti, il bene gli sarà comunque aggiudicato. Le buste presentate telematicamente saranno aperte dal Delegato attraverso il portale rendendole così note agli offerenti presenti dinanzi allo stesso. In caso di una sola offerta, se sarà uguale o superiore al prezzo base dell'immobile, la stessa sarà senz'altro accolta; se, viceversa, sarà inferiore a tale valore in misura non superiore ad un quarto del prezzo base, non si potrà far luogo alla vendita se il professionista delegato riterrà che vi possa essere seria possibilità di migliorare il prezzo con una nuova vendita e non siano state presentate istanze di assegnazione ex art. 588 c.p.c.. 8 In caso di più offerte valide, si procederà con la gara che si svolgerà con la modalità sincrona mista partendo dall'offerta più alta ed in tal caso l'aumento minimo è fissato in calce ad ogni singolo lotto. I rilanci effettuati dai partecipanti presenti dinanzi al Delegato saranno riportati nel portale a cura del Delegato stesso così da renderli visibili a coloro che partecipano alla gara telematicamente. I rilanci effettuati dai partecipanti con modalità telematiche saranno resi visibili ai partecipanti presenti innanzi al Delegato tramite il portale. La gara sarà considerata conclusa una volta trascorso il tempo massimo di 2 minuti senza che vi siano offerte migliorative rispetto all'ultima offerta valida. Se la gara non può aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, potrà essere disposta la vendita a favore del soggetto che ha presentato l'offerta con prezzo di acquisto più alto; mentre nel caso di più offerte del medesimo importo, il bene sarà aggiudicato all'offerente che abbia presentato più idonea garanzia di 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 anteriori. L'aggiudicatario del bene dovrà provvedere al pagamento del saldo prezzo, detratta la cauzione già versata, entro il termine perentorio di giorni 100 (cento) decorrenti dall'avvenuta aggiudicazione per gli immobili ad uso abitativo o di giorni 120 (centoventi) per gli immobili ad uso diverso. L'adempimento dovrà effettuarsi mediante bonifico da accreditare sul conto corrente intestato alla procedura aperto presso la Banca del Monte di Lucca S.p.A. sede di Lucca Piazza San Martino esibendo prova dell'avvenuto versamento al sottoscritto Delegato, oppure tramite consegna al sottoscritto Professionista Delegato di Assegno Circolare NON TRASFERIBILE intestato alla Banca del Monte di Lucca S.p.A.. In caso di mancato versamento del saldo prezzo nei termini stabiliti, si procederà ai sensi dell'art. 587 c.p.c.. Ai sensi dell'art. 41, 4° comma del D.Lgs. n. 385 del 1/9/1993, qualora sia stato azionato nella procedura esecutiva un credito derivante da finanziamento fondiario e ove ne sussistano i presupposti, l'aggiudicatario, previa autorizzazione del Professionista delegato, dovrà provvedere a versare il saldo prezzo direttamente in favore della banca che ha erogato tale finanziamento. All'atto dell'emissione del decreto di trasferimento, l'aggiudicatario dovrà provvedere al pagamento di tutte le imposte dovute, spese di trascrizione, diritti di cancelleria e marche e quant'altro necessario per l'emissione, registrazione e trascrizione del Decreto di Trasferimento e relative volture catastali, nonché della metà del compenso del Professionista delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà, comprese le relative spese generali, in applicazione dell'art. 2 comma 7 del d.m. 15 ottobre 2015, n. 227, mediante versamento della somma complessivamente dovuta sul sopradetto conto corrente intestato alla procedura aperto presso la Banca del Monte di Lucca S.p.A.. La vendita sarà compiuta nello stato di fatto e di diritto in cui si trova il bene, compresi gli impianti, 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 definitivo potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli articoli 40, comma sesto, della legge 47/85 e 46 comma quinto del D.P.R. 380/2001. Conseguentemente l'eventuale esistenza di vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere (ivi compresi quelli urbanistici, ovvero quelli condominiali per l'anno corrente e per quello precedente la vendita), per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti o non presenti nella perizia di stima, non potranno dare luogo a nessun risarcimento, indennità e/o riduzione del prezzo, essendosi tenuto conto di tale alea nella determinazione del valore dei beni. In ogni caso, la regolarizzazione urbanistica del fabbricato oggetto di vendita, sia mediante sanatoria edilizia (ove possibile) sia mediante rimozione dell'abuso, sarà onere dell'aggiudicatario che dovrà provvedere a totale propria cura e spese, compresa la rimessa in pristino dei locali. L'espletamento delle formalità di cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie e di qualsiasi altra iscrizione o trascrizione conseguenti al Decreto di Trasferimento pronunciato dal Giudice dell'Esecuzione, ai sensi dell'art. 586 c.p.c.,

avverrà a cura e spese della procedura. L'immobile aggiudicato, se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, sarà liberato a cura e spese del custode. Ogni onere e/o spesa e/o imposta di qualunque genere, conseguenti la vendita sarà a carico dell'aggiudicatario. Per quanto qui non previsto, si applicheranno le vigenti disposizioni di Legge. La descrizione dell'immobile in vendita è effettuata sulla base della relazione tecnica di ufficio redatta dal perito Geometra Giovanni Leonardi del 31/08/2015 e dei suoi allegati. La partecipazione degli offerenti implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nella predetta relazione e nei suoi allegati. Si informa che il G.E. ha nominato quale custode dei beni pignorati e oggetto della presente esecuzione l'I.V.G. di Lucca (telefono 0583/418555). I soggetti interessati a visitare i beni in vendita potranno farlo concordandone tempi e modi con il Custode inoltrando la richiesta attraverso il portale delle vendite pubbliche. Maggiori informazioni potranno essere assunte gratuitamente dai siti [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), [www.ivglucca.com](http://www.ivglucca.com), [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it), [www.entietribunali.it](http://www.entietribunali.it), [www.tribunalelucca.net](http://www.tribunalelucca.net), <https://pvp.giustizia.it>, compresa l'intera ordinanza di vendita e la perizia di stima dell'immobile, indicando il Tribunale procedente (Lucca) ed il numero della procedura esecutiva (R.G.E. 329/2014) o richieste via mail all'indirizzo [marcoterigi@studioterigirossi.it](mailto:marcoterigi@studioterigirossi.it), oppure presso lo studio del Professionista delegato, previo appuntamento da concordarsi telefonicamente al n. 0583/1800103. Lucca, lì 19.06.2020 Il Professionista delegato Dott. Marco Terigi

---

TERMINI DEPOSITO:

**28/09/2020 ore 12:00**

---

LUOGO DI VENDITA

presso gli uffici dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Lucca (I.V.G.) sito in Lucca, Viale San Concordio n. 996/B

---

[Scarica la documentazione per partecipare](#)