



**ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE  
DEI TRIBUNALI DI LUCCA E MASSA**

Viale San Concordio, 996/B – 55100 Lucca; tel.: 0583 418555; fax: 0583 418557;  
e-mail: [info@ivglucca.com](mailto:info@ivglucca.com); sito web: [www.ivglucca.com](http://www.ivglucca.com)



**EREDITÀ GIACENTE N°4824/2023 R.G. Trib. Lucca**

**Curatore: dott. Simone GIANNECCHINI**

**Il giorno 13 novembre 2024 alle ore 10:00**

**presso la sede dell'I.V.G. di Lucca Viale S. Concordio 996/B,**

**si procederà alla VENDITA senza incanto in modalità telematica sincrona mista**

**del seguente bene immobile:**

**(Termine ultimo per il deposito delle offerte 12 novembre 2024 entro le ore 12:00 presso la sede dell'I.V.G.)**

**LOTTO UNO**

I diritti della piena proprietà su appartamento urbanisticamente per civile abitazione, ma attualmente utilizzato come ufficio, posto al piano primo di fabbricato di maggiore mole ad uso promiscuo, suddiviso in più unità ad uso abitazione, commerciale ed ufficio, elevato su due piani fuori terra, ubicato **nel Comune di Lucca, frazione Arancio, via Antonio Cantore n. 81**. L'appartamento ad uso abitativo, ma utilizzato come ufficio, posto al piano primo è composto da: ingresso, disimpegno, numero due bagni, numero 4 locali utilizzati ad ufficio (due camere, sala e soggiorno) e corredato da terrazza scoperta esclusiva. Il bene è corredato da tutte quelle parti dell'edificio che per loro natura, uso e destinazione sono da ritenersi comuni il tutto ai sensi dell'art 1117 del Codice Civile, ed in particolare dell'ingresso e vano scale per accedere all'unità. Si accede al bene dalla via Antonio Cantore attraverso viale inghiaiato ad uso pedonale e carrabile della costante larghezza di ml. 3,60 circa e della lunghezza di ml. 28 circa, oggi catastalmente distinto al Catasto Terreni del Comune di Lucca nel foglio 165 mappale 606 qualità area di mq. 110 senza reddito, accessorio comune ad ente rurale ed urbano dal 16/10/2018, ed inseguito da ingresso e vano scale comuni. Assieme alle altre unità per civile abitazione poste al piano primo il bene oggetto di stima è corredato dalla proprietà in ragione di 1/3 (come desunto dall'atto di provenienza), di una porzione di piazzale interno recintato (mappale 608) posto ad est dell'intero corpo di fabbricato, in confine con l'esistente muro di recinzione, della larghezza di ml. 3,50 circa ed una lunghezza di ml. 13,00 circa, compresi tra i confini degli attuali mappali 267 a nord, mappale 607 a sud e mappale 610 ad ovest tutti del foglio 165 di Lucca, da utilizzarsi come posto auto e della proprietà del restante piazzale confinato a nord con la precisazione che questa seconda porzione di piazzale è gravata, di servitù a favore dei confinanti, per operazioni di carico, scarico, transito, passaggio di tubazioni, sotterranee e cavi elettrici per allacciamento cavi, con accollo da parte dei beneficiari delle spese proporzionali di manutenzione del piazzale stesso. Si accede alla porzione di piazzale mediante passo da esercitarsi senza alcuna limitazione sia pedonale che carrabile su una porzione di terreno rappresentata dal mappale 607 foglio 165 di Lucca, servitù da esercitarsi su una striscia della costante larghezza di ml. 5,00, che muovendo dalla via Antonio Cantore attraversa il piazzale rappresentato dal mappale 607 precedentemente detto, secondo i patti e convenzioni contenute nell'Atto Notaio Vittorio Gaddi di Lucca del 05/06/1985 repertorio n. 2180 registrato a Lucca il 18/06/1980 al n. 3144 e richiamati nell'atto Notaio Gino Velani di Lucca del 12/08/1985 repertorio n. 194111 registrato a Lucca il 20/08/1985 al n. 4395 e nell'atto Notaio Antonietta Zilletti di Firenze in data 27/12/1985 repertorio n. 23953 trascritto a Lucca il 13/01/1986 n. 605 Ord. n. 697 di reg. part. Il piazzale è distinto all'Agenzia delle Entrate di Lucca, Ufficio del Territorio, Catasto Terreni del Comune di Lucca foglio 165 mappale 608 area di mq. 290 senza reddito, accessorio comune ad ente rurale ed urbano dal 16/10/2018.

L'unità immobiliare, comunque, è corredata dai rispettivi diritti di comproprietà su tutte quelle parti che sono da ritenersi di ragione condominiale ai sensi dall'articolo 1117 e seguenti del C.C., come pervenuto dai titoli di provenienza.

**Stato del possesso:** il bene risulta libero da persone.

**Referenze catastali:** Il bene è censito presso l'Agenzia delle Entrate di Lucca, Ufficio del Territorio Catasto Fabbricati del Comune di Lucca, al foglio 165 particella 437 sub. 5 categoria A/10, classe 2, consistenza 6 vani, rendita € 1.673,32, indirizzo catastale via Antonio Cantore n. 81.

Dati attribuiti a seguito di variazione nel classamento del 25/07/2019 protocollo n. LU0054961 in atti dal 25/07/2019 n. 15133.1/2019, precedente variazione della destinazione del 24/07/2018 protocollo n. LU0056212 in atti dal 25/07/2018 appartamento - uffici n. 14110.1/2018. Ulteriore Variazione del 09/11/2015, Inserimento in visura dei dati di superficie e Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992. Il bene al Catasto Fabbricati con la destinazione originaria proviene dall'impianto meccanografico del 30/06/1987. Ai fini della cronistoria catastale al Catasto Terreni risulta che il mappale 437 del foglio 165 di Lucca è soppresso dall'impianto meccanografico del 13/09/1974, infatti lo stesso non risulta rappresentato nella relativa mappa di competenza.

L'ultima planimetria in atti all'Agenzia delle Entrate di Lucca, Ufficio del Territorio, non è conforme allo stato dei luoghi, in particolare si fa presente che è stato chiuso un vano porta di quelli rappresentati, nel bagno corredato da finestra manca al suo interno la rappresentazione di uno scalino. Inoltre il cambio di destinazione da abitazione (A/3) ad ufficio (A/10) non trova corrispondenza negli atti comunali, per maggiori e più precisi dettagli vedasi il paragrafo "SITUAZIONE EDILIZIA". L'elaborato planimetrico agli atti è parziale e non risulta assegnato subalterno al vano scale comune con le altre unità, inoltre il mappale 437 sulle carte del Catasto Terreni non ha una propria rappresentazione, ma sembra essere ricompreso all'interno del mappale 14 foglio 165 di Lucca.

Le difformità sono regolarizzabili mediante presentazione alla competente Agenzia delle Entrate di Lucca, Ufficio del Territorio, di nuova pratica con procedura DOCFA per cambio di destinazione da ufficio ad abitazione e diversa distribuzione degli spazi interni. La mancata rappresentazione del mappale 437 nella tavola al Catasto Terreni comporta valutazioni che devono essere concordate con il competente Ufficio del Territorio, tutto quanto sopra resta a cura e spesa del futuro aggiudicatario.

*Per la descrizione dettagliata si veda la perizia redatta dal C.T.U. Geom. Fabio DINELLI consultabile sul Portale nazionale delle Vendite pubbliche e sui siti web [www.ivglucca.com](http://www.ivglucca.com) e [www.astagiudiziarica.com](http://www.astagiudiziarica.com).*

**PREZZO BASE: € 144.000,00**

## **MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE**

Ogni offerente dovrà depositare, in busta chiusa **entro le ore 12:00** del giorno **12 novembre 2024**, presso gli Uffici dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Lucca (I.V.G.) - So.Fi.R. S.r.l. in Lucca, Viale San Concordio, 996/B:

- **domanda di partecipazione** redatta in **bollo da € 16,00** che dovrà riportare: 1) le complete generalità dell'offerente/i, l'indicazione del codice fiscale e, nell'ipotesi di persona congiunta, il regime patrimoniale prescelto; 2) l'indicazione del lotto e del prezzo offerto, che **non dovrà essere inferiore al prezzo base**; 3) la specificazione di aver preso visione della perizia unitamente agli allegati e dell'avviso di vendita e di accettarne integralmente il contenuto; 4) un recapito telefonico e di posta elettronica; 5) il regime fiscale agevolato per la tassazione dell'atto di trasferimento solo nel caso in cui l'offerente intenda avvalersene.

Alla domanda dovrà essere allegata la copia fotostatica del **documento di identità e del codice fiscale** dell'offerente. In caso di istanze presentate per conto e nome di una società, dovrà essere prodotto certificato in bollo della CCIAA dal quale risulti la costituzione della società e i poteri conferiti all'offerente (con allegazione delle eventuali delibere necessarie).

Alla domanda dovranno altresì essere allegati due assegni circolari non trasferibili intestati come di seguito:

- **assegno circolare non trasferibile** intestato a "So.Fi.R. S.r.l." di una somma non inferiore al 10% del prezzo proposto, da imputarsi a cauzione;

- **assegno circolare non trasferibile** intestato a “**So.Fi.R. S.r.l.**” di un importo pari all’ 1% + IVA (al 22%) del prezzo offerto, a titolo di acconto su compenso.

Nella formulazione dell’offerta si tenga conto:

- che se la persona fisica non ha 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;
- che la 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 aggiornata; qualora la documentazione esibita non sia sufficiente a dimostrare i poteri di legittimazione dovranno essere esibiti, in formato cartaceo, delibera del consiglio di amministrazione e/o dell’assemblea dei soci;
- che l’offerta è irrevocabile e potrà essere sottoscritta da chiunque tranne il soggetto fallito, 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 in originale o in copia autentica, in formato cartaceo;
- che l’immobile non potrà essere intestato a soggetto diverso da quello che sottoscrive l’offerta di acquisto;
- che se l’offerente comprende più soggetti, essi potranno sottoscrivere una sola offerta di acquisto indicando i dati di tutti gli offerenti e la percentuale di intestazione in mancanza della quale l’intestazione avverrà indistintamente a tutti gli offerenti;
- che l’offerta di acquisto potrà essere presentata anche per persona da nominare secondo le forme previste dall’art. 583 del Codice di procedura civile.

La vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente la 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.

Il giorno **13 novembre 2024 alle ore 10,00**, presso la sala aste dell’I.V.G. in Lucca, Viale San Concordio, 996/B il banditore procederà ad aprire le buste depositate tenendo presente che:

- in caso di partecipazione di un unico offerente, l’immobile verrà comunque allo stesso aggiudicato;
- nel caso siano state depositate più offerte avrà luogo una gara tra gli offerenti che si svolgerà secondo le seguenti modalità:
  - o il prezzo base corrisponderà all’offerta più alta presentata. Nel caso di parità tra le offerte sarà considerata quella depositata prima in ordine di tempo;
  - o tutti i partecipanti potranno presentare rilanci per un importo non inferiore ad **€ 2.000,00**;
  - o risulterà aggiudicatario il soggetto che avrà formulato l’offerta maggiore senza che vi sia stato alcun rilancio nel tempo di n° 2 (due) minuti dalla presentazione della stessa;

All’esito dell’aggiudicazione:

- A ciascun offerente che non risulterà aggiudicatario saranno immediatamente restituiti entrambi gli assegni circolari precedentemente depositati insieme all’offerta.

- L'aggiudicatario dovrà corrispondere il pagamento del compenso, soggetto ad IVA (22%), spettante all'Istituto Vendite Giudiziarie - So.Fi.R. S.r.l., detraendo quanto già versato al momento del deposito dell'offerta, da calcolarsi sul prezzo di aggiudicazione secondo i seguenti scaglioni progressivi cumulabili fino ad € 750.000,00 ed applicando un prezzo fisso oltre tale cifra come specificato di seguito:
  - fino ad € 200.000,00: 2% del prezzo di aggiudicazione;
  - da € 200.000,01 ad € 300.000,00: 1,5% del prezzo di aggiudicazione;
  - da € 300.000,01 ad € 750.000,00: 1% del prezzo di aggiudicazione;
  - da € 750.000,01 ad € 1.500.000,00: fisso € 10.000,00;
  - da € 1.500.000,01 ad € 3.000.000,00: fisso € 13.000,00;
  - oltre € 3.000.000,00: fisso € 18.000,00.
- L'aggiudicatario ha facoltà di versare il saldo prezzo usufruendo di mutuo ipotecario con garanzia reale sullo stesso immobile oggetto di vendita ai sensi dell'art. 585, comma II C.p.c.. Entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo dovrà dichiarare di avvalersi di tale mutuo e le somme dovranno essere erogate direttamente dall'Istituto mutuante mediante assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura.
- Entro il termine perentorio di **120 giorni** decorrenti dall'avvenuta aggiudicazione dovrà essere effettuato il trasferimento della proprietà mediante atto pubblico dinanzi ad un Notaio scelto dal Curatore a cura e spese dell'aggiudicatario acquirente. Il saldo prezzo dovrà essere versato contestualmente alla stipula dell'atto notarile.
- In caso di mancato versamento del prezzo nei termini stabiliti, e degli altri oneri, diritti e spese l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà le somme fino ad allora versate. In tal caso, inoltre, potrà essere addebitata l'eventuale differenza di prezzo che andrà a realizzarsi nella successiva aggiudicazione ad altro offerente, ai sensi dell'art. 587 C.p.c..
- L'aggiudicatario dovrà provvedere al pagamento di tutte le imposte dovute, spese di trascrizione, diritti di cancelleria, marche e quant'altro necessario per l'emissione, registrazione e trascrizione dell'atto di trasferimento e relative volture catastali, al momento della stipula dell'atto notarile. Laddove presenti l'espletamento delle formalità di cancellazioni delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie e di qualsiasi altra iscrizione o trascrizione conseguenti all'atto di trasferimento avverrà a cura e spese dell'aggiudicatario. Ogni onere e/o spesa e/o imposta di qualunque genere conseguenti la vendita sarà a carico dell'aggiudicatario, come sono a suo carico tutti i costi per l'ottenimento di eventuali sanatorie e, ove dovuto, l'attestato di prestazione energetica (APE).
- Le spese di regolarizzazione sono a carico dell'acquirente.
- Gli oneri legati allo smaltimento di beni mobili da considerarsi *res derelicate* e lo smaltimento di rifiuti saranno a carico dell'aggiudicatario acquirente.

## **VENDITA TELEMATICA**

### **Modalità di presentazione dell'offerta telematica:**

È possibile partecipare alla vendita in modalità telematica. In questo caso l'offerta deve essere redatta mediante il Modulo web ministeriale "Offerta Telematica" accessibile tramite apposita funzione "invia offerta" presente all'interno dell'annuncio pubblicato sul portale [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it). Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari, il portale consentirà la generazione dell'offerta telematica che dovrà essere inviata ad un apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia mediante apposita casella di "posta elettronica certificata per la vendita telematica" oppure, in mancanza di tale apposito indirizzo, dovrà essere sottoscritta con firma digitale ed

inviata tramite un normale indirizzo di posta elettronica certificata. Nella pagina web iniziale Modulo web ministeriale “Offerta Telematica” è disponibile il “Manuale utente” messo a disposizione dal Ministero della Giustizia contenente le indicazioni per la compilazione e l’invio dell’offerta telematica.

Le offerte presentate sono irrevocabili. Una volta trasmessa l’offerta telematica non sarà più possibile modificare o cancellare l’offerta d’asta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate dal portale stesso in modo segreto. Le comunicazioni per via telematica saranno effettuate all’indirizzo di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzato per effettuare l’invio dell’offerta.

#### **Versamento della cauzione:**

Ciascun concorrente, per essere ammesso alla vendita telematica, deve comprovare l’avvenuta costituzione di una cauzione provvisoria a garanzia dell’offerta per un importo pari almeno al 10% del prezzo offerto. Il versamento della cauzione si effettua tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato a SO.FI.R. SRL le cui coordinate sono: IBAN IT 78 C 05387 13700 000001509144 con la seguente causale: **“Versamento cauzione”**. Inoltre a titolo di acconto sul compenso I.V.G. è richiesto un ulteriore versamento di un importo pari all’ 1% + IVA del prezzo offerto da effettuarsi tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato a SO.FI.R. SRL le cui coordinate sono: IBAN IT 78 C 05387 13700 000001509144: **“Acconto compenso I.V.G.”**.

Onde consentire il corretto accredito delle cauzioni sul suddetto conto si consiglia di effettuare i bonifici almeno n. 5 giorni lavorativi prima del termine ultimo per la presentazione delle offerte. Le cauzioni si riterranno versate solamente se l’importo risulterà effettivamente accreditato sul conto corrente intestato a So.Fi.R. S.r.l. entro il termine per la presentazione delle offerte. Le copie delle contabili dei versamenti devono essere allegate nella busta telematica contenente l’offerta. Il mancato accredito del bonifico sul conto indicato è causa di nullità dell’offerta ed è ad esclusivo carico dell’offerente. Al termine della gara, i bonifici saranno restituiti, al netto degli oneri bancari, a coloro che non siano aggiudicatari. Per ricevere assistenza l’utente potrà inviare una e-mail all’indirizzo [garaimmobiliare@astalegale.net](mailto:garaimmobiliare@astalegale.net).

#### **Partecipazione alle operazioni di vendita:**

Nelle tre ore precedenti l’inizio delle operazioni, e comunque entro mezz’ora dall’inizio delle stesse, [Astalegale.net](http://Astalegale.net) invierà all’indirizzo di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzato per effettuare l’invio dell’offerta, le credenziali per l’accesso al portale [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it) e un avviso a connettersi entro l’orario previsto per l’avvio delle operazioni di vendita.

Le offerte presentate in forma cartacea saranno riportate nel portale a cura del gestore della vendita e rese visibili a coloro che partecipano alle operazioni di vendita con modalità telematiche.

Gli offerenti che hanno formulato l’offerta in via telematica partecipano collegandosi al portale [www.immobiliare.spazioaste.it](http://www.immobiliare.spazioaste.it) e seguendo le indicazioni riportate nel “Manuale utente” disponibile all’interno del portale stesso; le buste presentate con modalità telematica saranno aperte attraverso il portale e rese visibili agli offerenti presenti innanzi al banditore. Alla gara potranno partecipare tutti gli offerenti le cui offerte sono state ritenute valide. La gara, che si svolgerà con modalità sincrona mista, avrà inizio al termine delle operazioni per l’esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal gestore della vendita al termine dell’apertura delle buste a tutti gli offerenti ammessi alla gara. I rilanci effettuati dai partecipanti presenti innanzi al banditore saranno riportati nel portale a cura del gestore e rese 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 banditore.

### **PER CONCORDARE VISITE (GRATUITE) È NECESSARIO EFFETTUARE LA PRENOTAZIONE TRAMITE IL SITO [WWW.IVGLUCCA.COM](http://WWW.IVGLUCCA.COM)**

Per ricevere ogni altra informazione rivolgersi all’ I.V.G. di Lucca, Viale San Concordio, 996/B, tel.: 0583 418555; e-mail: [info@ivglucca.com](mailto:info@ivglucca.com) o consultare i siti web [www.ivglucca.com](http://www.ivglucca.com), [www.astagiudiziaria.com](http://www.astagiudiziaria.com).

Lucca, li 23.09.2024

LA DIREZIONE