



**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)



**FALLIMENTO N°23/2022 R.G. Trib. Lucca**

*Giudice Delegato: Dott. Giacomo LUCENTE*

*Curatore: Dott. Marco LEONE*

**Invito a offrire**

**L'Istituto Vendite Giudiziarie di Lucca e Massa,**

**PREMESSO**

**che il Curatore della procedura in oggetto**

**ha ricevuto un'offerta irrevocabile d'acquisto**

**per gli immobili di cui al Lotto N°3 infra descritti al prezzo di € 230.000,00,**

**INVITA**

**i soggetti interessati a presentare ulteriori proposte irrevocabili di acquisto  
migliorative rispetto a quella già acquisita con le modalità di seguito indicate,**

**ED AVVISA**

**che il giorno 17 aprile 2025 alle ore 11:00 presso la sede dell'I.V.G. in Lucca,**

**V.le S. Concordio, 996/B si procederà all'apertura delle buste e**

**all'aggiudicazione.**

(Termine ultimo per il deposito delle offerte: 16 aprile 2025 entro le ore 12.00 presso la sede I.V.G.)

**LOTTO TRE**

I diritti della piena proprietà su complesso edilizio facente parte del Comparto n. 82 - Area PEEP n.4 Africa - Via Bugneta, il tutto sito nel Comune di Pietrasanta, Via Tommaso D'Aquino, Via Brugneta, Via Africa, come meglio descritto nella perizia di stima. Le proprietà ricadono nel Piano Urbanistico di Edilizia Economica e Popolare denominato "Piani P.E.E.P. in variante al piano regolatore vigente secondo le procedure dell'art. 40 commi 2-7 della L.R. 5/95" del Comune di Pietrasanta, adottato con delibera del Consiglio Comunale n. 7 del 26 gennaio 2005 e successivamente approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 105 del 29 dicembre 2005, pubblicato sul bollettino ufficiale della Regione Toscana n. 6 in data 8 febbraio 2006., successiva convenzione edilizia di cui all'atto del Notaio Umberto Guidugli di Pietrasanta Repertorio n. 111098 del 05/09/2012.

**Descrizione singole unità che compongono il complesso edilizio:**

**Cespite 3.A** – Unità immobiliare ad uso abitazione sita nel Comune di Pietrasanta, Via San Tommaso D'Aquino: unità immobiliare ad uso abitazione di tipologia villetta a schiera, della superficie commerciale di circa 184 mq posta in Comune di Pietrasanta (LU), Via Tommaso D'Aquino, nel complesso edilizio facente parte del Comparto n. 82 - Area PEEP n.4 Africa - Via Bugneta. Si compone al piano terreno da ingresso-soggiorno, cucina, portici sottostanti i balconi, bagno, disimpegno e vano scale, al piano primo, disimpegno, tre camere, bagno, due balconi, al piano secondo-sottotetto da locale soffitta, oltre a circostante resede esclusivo su tre lati ad uso giardino con accesso carrabile, su cui insiste piccolo vano tecnico in adiacenza al confine.

**Stato del possesso:** il bene è occupato e dovrà essere liberato a carico dell'aggiudicatario.

**Referenze catastali:** il bene è censito al catasto fabbricati del Comune di Pietrasanta al foglio 23 particella 1891 subalterno 1, categoria A/3, classe 5, consistenza 8,5 vani, rendita 680,43 Euro, indirizzo catastale: Via San Tommaso D'Aquino n.1 piano T-1-2.

**Cespite 3/B** - Terreni ed aree siti nel Comune di Pietrasanta (LU) Via Bugneta: appezzamenti di terreno parte da edificare, parte da urbanizzare, posti in Comune di Pietrasanta (LU), Via Gian Bugneta, nel complesso edilizio facente parte del "Comparto n. 82 - Area PEEP n.4 Africa - Via Bugneta". Terreni parte da urbanizzare,

parte da edificare, in prevalente stato di abbandono ed oggi a prevalente uso prato.

**Stato del possesso:** i terreni sono liberi, fatta eccezione per un'area insistente su porzione della particella 1872, che risulta recintata da terzi e dovrà essere liberata a carico dell'aggiudicatario.

**Referenze catastali:** i beni sono censiti al catasto fabbricati del Comune di Pietrasanta foglio 23 come segue:

- particella 1666, qualità seminativo irriguo arborato, classe 1, superficie 1574 mq, reddito dominicale 15,36 Euro, reddito agrario 10,57 Euro;
- particella 1872, qualità seminativo irriguo arborato, classe 1, superficie 4762 mq, reddito dominicale 46,73 Euro, reddito agrario 31,97 Euro;
- particella 1809, qualità seminativo irriguo arborato, classe 1, superficie 45 mq, reddito dominicale 0,44 Euro, reddito agrario 0,30 Euro;
- particella 1933, qualità seminativo irriguo arborato, classe 1, superficie 27 mq, reddito dominicale 0,26 Euro, reddito agrario 0,18 Euro;
- particella 1903, qualità seminativo irriguo arborato, classe 1, superficie 108 mq, reddito dominicale 1,05 Euro, reddito agrario 0,73 Euro;
- particella 1905, qualità seminativo irriguo arborato, classe 1, superficie 25 mq, reddito dominicale 0,24 Euro, reddito agrario 0,17 Euro.

La cabina elettrica risulta identificata al catasto fabbricati del Comune di Pietrasanta al foglio 23, particella 1873, categoria D/1, rendita catastale 136,00 Euro, indirizzo catastale Via della Svolta n. SN Piano T.

**Cespite 3/C** - Posto auto in Pietrasanta (LU) Via Africa: posto auto scoperto della superficie catastale di 12 mq situato in Comune di Pietrasanta (LU), Via Africa, nel complesso edilizio facente parte del Comparto n. 82 - Area PEEP n.4 Africa - Via Bugneta. Posto auto scoperto situato su area di parcheggio e manovra pavimentata adiacente al complesso edilizio del del comparto n.82 – area PEEP n.4.

**Stato del possesso:** il bene è libero.

**Referenze catastali:** il bene è censito nel Comune di Pietrasanta, catasto fabbricati al foglio 23 particella 1902 subalterno 22, categoria C/6, classe 3, consistenza 12 mq, rendita 38,42 Euro, indirizzo catastale: VIA AFRICA n. 31 Piano T.

**Cespite 3/D** - Posto auto in Pietrasanta (LU) Via Africa: posto auto scoperto della superficie catastale di 21 mq situato in Comune di Pietrasanta (LU), Via Africa, nel complesso edilizio facente parte del Comparto n. 82 - Area PEEP n.4 Africa - Via Bugneta. Posto auto scoperto situato in adiacenza alla Via Africa in Pietrasanta in prossimità dell'area di parcheggio e manovra pavimentata adiacente al complesso edilizio del comparto n.82 – area PEEP n.4.

**Stato del possesso:** il bene è libero.

**Referenze catastali:** il bene è censito nel Comune di Pietrasanta, catasto fabbricati al foglio 23 particella 1902 subalterno 24, categoria C/6, classe 3, consistenza 21 mq, rendita 67,24 Euro, indirizzo catastale: VIA AFRICA n. 31 Piano T.

*Per la descrizione dettagliata si veda la perizia redatta dal C.T.U. Ing. Francesco BLANCHINI consultabile sul Portale nazionale delle Vendite pubbliche e sui siti web [www.inglucca.com](http://www.inglucca.com) e [www.astagiudiziaria.com](http://www.astagiudiziaria.com).*

**PREZZO BASE 230.000,00**

*Oltre IVA di legge se dovuta*

## **MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE**

Ogni offerente dovrà depositare, in busta chiusa **entro le ore 12:00** del giorno **16 aprile 2025**, 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 **dovrà essere superiore al prezzo base indicato**; 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);

- **assegno circolare non trasferibile** intestato a **“Fallimento Sagef fe srl”**, di una somma pari almeno al 10% del prezzo proposto, da imputarsi a cauzione;
- **assegno circolare non trasferibile** intestato a **“So.Fi.R. S.r.l.”** di un importo almeno pari all' 1% + IVA (al 22%) del prezzo offerto, a titolo di acconto su compenso.

Nella formulazione dell'offerta si tenga conto:

- che la stessa è irrevocabile e potrà essere sottoscritta da chiunque tranne il soggetto fallito;
- 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 se l'offerente è 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;
- che se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, dovrà essere allegato il certificato del registro delle imprese, ovvero l'atto di nomina da cui ne risultino i poteri;
- che l'offerta di acquisto potrà essere presentata anche 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.

I beni precedentemente descritti sono stati oggetto di perizia estimativa redatta dall'Ing. Francesco Bianchini. Si rinvia all'elaborato peritale per la descrizione dettagliata degli immobili, le consistenze catastali, la provenienza, la situazione urbanistica, lo stato di possesso e ogni altra informazione relativa ai beni *de quibus*. La relazione peritale, depositata presso il Tribunale di Lucca, è consultabile sui siti web: [www.ivglucca.com](http://www.ivglucca.com), [www.astagiudiziaria.com](http://www.astagiudiziaria.com), [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) e sul portale <https://pvp.giustizia.it/>. Gli allegati agli elaborati peritale sono consultabili, su richiesta, presso la sede dell'Ivg di Lucca o trasmissibili tramite e-mail. Tale richiesta deve essere inoltrata tramite e-mail all'indirizzo [info@ivglucca.com](mailto:info@ivglucca.com) o telefonicamente contattando il numero 0583-418555.

Il giorno **17 aprile 2025, alle ore 11:00**, 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:
  - 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;
  - tutti i partecipanti potranno presentare rilanci per un importo non inferiore ad **€ 3.000,00**;
  - risulterà aggiudicatario provvisorio 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 provvisorio 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:
  - o fino ad € 200.000,00: 2% del prezzo di aggiudicazione;
  - o da € 200.000,01 ad € 300.000,00: 1,5% del prezzo di aggiudicazione;
  - o da € 300.000,01 ad € 750.000,00: 1% del prezzo di aggiudicazione;
  - o da € 750.000,01 ad € 1.500.000,00: fisso € 10.000,00;
  - o da € 1.500.000,01 ad € 3.000.000,00: fisso € 12.000,00;
  - o oltre € 3.000.000,00: fisso € 15.000,00.
- Se il Curatore, entro **30 giorni** dall'aggiudicazione provvisoria, dovesse ricevere un'offerta irrevocabile d'acquisto migliorativa che superi il prezzo di aggiudicazione di almeno il 10% (dieci per cento), potrà sospendere la vendita ai sensi dell'art. 107, comma IV, L. Fall. previgente. In questo caso, verrà indetta nuova gara alla quale avranno il diritto di partecipare il nuovo offerente, il precedente aggiudicatario provvisorio e gli altri precedenti concorrenti.
- L'aggiudicatario provvisorio 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, l'aggiudicatario provvisorio dovrà provvedere al pagamento del saldo prezzo, detratta la cauzione già versata. L'adempimento dovrà effettuarsi mediante **bonifico sul conto corrente della procedura**. Copia dell'attestazione dell'avvenuto versamento dovrà essere esibita entro tre giorni presso lo studio del Curatore. 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..
- Prima dell'emissione dell'atto di trasferimento 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, mediante **bonifico sul conto corrente della procedura**. Sarà a carico dell'aggiudicatario anche il compenso del professionista, che provvederà alla redazione dell'atto di trasferimento. 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 acquirente.
- Ogni onere e/o spesa e/o imposta di qualunque genere, conseguenti la vendita sarà 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 al 10% del prezzo offerto, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell’acquisto. Il versamento della cauzione si effettua tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato a So.Fi.R. S.r.l. le cui coordinate sono: **IBAN IT 78 C 05387 13700 000001509144** con la seguente causale: **“Versamento cauzione Fall. N°23/2022”**.

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 sul conto corrente intestato a So.Fi.R. S.r.l. le cui coordinate sono: **IBAN IT 78 C 05387 13700 000001509144** con la causale: **“Acconto compenso I.V.G.”**.

Onde consentire il corretto accredito delle cauzioni sul suddetto conto si consiglia di effettuare i bonifici 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.

La copia 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 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) CON IL CUSTODE INCARICATO È  
NECESSARIO PRENOTARSI 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), [www.portalevenditepubbliche.giustizia.it](http://www.portalevenditepubbliche.giustizia.it) e [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it).

Lucca, lì 05 marzo 2025

LA DIREZIONE