



# ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE

DEI TRIBUNALI DI LUCCA E MASSA

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



## **LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N°28/2025 R.G. Trib. Lucca**

*Giudice Delegato: Dott.ssa Giulia SIMONI*

*Curatore: Dott. Claudio DEL PRETE*

**Il giorno 18 giugno 2026 alle ore 12:00**

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

**si procederà alla VENDITA COMPETITIVA in modalità telematica sincrona  
mista**

**del seguente bene immobile:**

(Termine ultimo per la presentazione delle offerte entro le ore 12:00 del 17 giugno 2026 presso la sede dell'I.V.G. di Lucca in Lucca in Viale San Concordio, 996/B)

### **LOTTO UNICO**

I diritti di piena proprietà per la quota pari all'intero 1/1 su una porzione di fabbricato posto ad ovest di complesso immobiliare ad uso turistico alberghiero corredato della quota di comproprietà pari a 267/1000 su un locale tecnico adibito a cabina elettrica posta a nord del fabbricato, unito al corpo centrale da una pensilina coperta oltre a resede esclusiva su quattro lati, che si affaccia su Via Marino Dinucci, che s'immette sulla **Strada Statale Del Brennero, al civico n.12 in Comune di San Giuliano Terme(PI)**. L'immobile si sviluppa su tre piani compreso il terrestre, realizzato con fondazioni in cls. gettato in opera a sostegno di pilastri armati delle dimensioni 30 x 30 che si ripetono ad ogni piano, muratura di tamponamento, solai in latero/cemento, copertura a padiglione, con manto in laterizio racchiuso da una veletta circostante che funge da parapetto oltre ad alcune colonne poste a sud, con resede esclusiva su quattro lati di circa mq. 2.110 adibita a parcheggio in parte asfaltata o pavimentata con mattonelle in graniglia grezza. Internamente i pavimenti sono in gres al piano terreno ed in moquette i restanti piani, infissi in alluminio con vetro camera protetto da avvolgibili in plastica, porte interne in legno tamburato. Il fabbricato è dotato di due avancorpi in muratura di cui uno ad ovest di forma rettangolare adibito ad ingresso bar e utilizzato come terrazza al piano primo e l'altro a sud di forma trapezoidale ad uso ingresso ristorante con soprastanti i balconi esclusivi delle camere abbellite da colonne con archi ribassati, collegate ad est al corpo centrale, mediante pensilina pavimentata in gres, larga circa ml. 1,96 con h. in gronda ml.3,10 e ml. 4,05 in colmo, con marciapiedi in cotto di circa ml. 2,30 per lato, coperta con lastre curve in plexiglas sostenute da colonne in tubolare metallico chiuse da pareti in vetro per una lunghezza complessiva di ml. 11,85. Il manufatto adibito a Cabina Elettrica per la trasformazione di energia, è comune a tutto il complesso immobiliare ed è suddiviso in tre scomparti con superficie esterna lorda di circa mq. 21,59 ed altezza interna ml. 2,55, di forma rettangolare realizzato in muratura, con solaio di copertura piano del tipo a vasca protetto da guaina impermeabile, privo di manto di copertura, completamente intonacato e tinteggiato. In particolare l'ala ovest è formata al piano terreno da bar, sala ristorante che funge anche da hall dell'albergo, servizi igienici, ripostiglio, caldaia e locale macchine oltre a locale spogliatoio, ripostiglio e W.C. per gli addetti alla cucina. I piani superiori sono accessibili da due vano scala di cui uno dotato di ascensore, dove si trovano 32 camere, 16 per piano, per complessivi 64 posti letto di cui due destinate ai diversamente abili e sette corredate di balcone al piano primo dove si trova la terrazza aperta su tre lati pavimentata in cotto di circa mq. 57,24. Il piano terra compreso di avancorpi ha una Superficie Esterna Lorda di circa **mq. 703,70** con altezza interna **ml. 3,20** ed è formato da ampio salone, con vetrate

sorrette da telai in alluminio su tre lati, oltre due vani con scala in muratura di cui uno con ascensore e sottoscala e l'altro con maniglione antipanico per l'uscita di sicurezza, quattro vani per la preparazione delle vivande suddivisi in cella frigo, reparto lavastoviglie, cucina e preparazione piatti, con adiacente un locale per il personale composto da due W.C., antibagno e spogliatoio, oltre a due servizi igienici per il pubblico, ufficio, ripostiglio, locale caldaia e sala macchine dove risiedono i quadri elettrici. Il piano primo ha una Superficie Esterna Lorda di circa **mq. 703,70** con altezza interna **ml. 2,68/2,70** composto da sedici camere con bagno, terrazza comune di circa **mq. 57,24**, balconi esclusivi di circa **mq. 111,13** e **mq. 535,33** dove si trovano il vano scala ed il corridoio centrale ad unione delle camere. I corridoi di entrambe i piani sono corredati di spazio tecnico interstiziale realizzato in cartongesso in corrispondenza dei bagni per accogliere le tubazioni e le canalizzazioni di impianti e scarichi. Le camere hanno una superficie che varia da mq. 21 a 22 mq. compreso il bagno di circa mq. 4 formato da W.C., bidet, doccia e lavabo oltre i balconi di circa 17/18 mq. ciascuno per le camere a sud. Il piano secondo ha una superficie complessiva di circa mq. **535,33** formato da due vani scala, sedici camere con bagno con altezza interna **ml. 2,68/2,70** orientate sui lati nord – sud, unite da un corridoio centrale realizzato con le stesse caratteristiche del piano sottostante con le camere di circa mq. 21/22 privo di terrazza e balconi.

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

**Referenze catastali:** l'immobile è censito presso l'Agenzia delle Entrate di Pisa, in Comune di San Giuliano Terme, al Catasto Fabbricati nei seguenti identificativi: Foglio 42 Particella 733 sub. 2 Categoria D/2 Rendita €. 47.529,00.

*Per la descrizione tecnica dettagliata si rinvia alla consulenza tecnica estimativa redatta dal C.T.U. Geom. Luigi Di Giulio e depositata presso il Tribunale di Lucca reperibile e consultabile sui siti web [www.ivglucca.com](http://www.ivglucca.com) e [www.astagiudiziaria.com](http://www.astagiudiziaria.com)*

**PREZZO BASE: € 438.750,00**

**Oltre iva di legge**

## **MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE**

### **Offerte cartacee:**

Ogni offerente dovrà depositare, in busta chiusa **entro le ore 12:00** del giorno **17 giugno 2026**, presso la sede dell'I.V.G. di Lucca in Lucca in Viale San Concordio, 996/B:

- **Domanda di partecipazione** redatta in **bollo da € 16,00** che dovrà essere sottoscritta con firma autografa dall'offerente/i e 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 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 prodotta visura camerale 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 **“Liquidazione Giudiziale LUCCHESI 1905 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 pari almeno 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 in liquidazione;
- 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 rappresenta di altro soggetto, dovrà essere allegata la visura camerale 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.

Il giorno **18 giugno 2026 ore 12:00**, 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:
  - tutti i partecipanti potranno presentare rilanci per un importo non inferiore ad **€ 10.000,00**;
  - risulterà aggiudicatario provvisorio il soggetto che avrà formulato l'offerta maggiore senza che vi sia stato alcun rilancio nel tempo di **n° 1 (un) minuto** dalla presentazione della stessa.

All'esito della gara di 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 dell'importo del compenso, soggetto ad IVA (22%), spettante all'Istituto Vendite Giudiziarie - So.Fi.R. S.r.l. da calcolarsi sul prezzo dell'aggiudicazione secondo i seguenti scaglioni progressivi cumulabili, detraendo, quindi, quanto già versato al momento del deposito dell'offerta:

FINO AD € 200.000,00 → 2%

DA € 200.001,00 FINO AD € 300.000,00 → 1,5%

DA € 300.001,00 FINO AD € 750.000,00 → 1%

DA € 750.001,00 FINO AD € 1.000.000,00 → FISSO € 10.000,00

DA € 1.000.001,00 FINO AD € 2.000.000,00 → FISSO € 13.000,00

DA € 2.000.001,00 FINO AD € 3.000.000,00 → FISSO € 16.000,00

OLTRE € 3.000.001,00 → FISSO € 20.000,00

- L'offerente ha facoltà di dichiarare che intenderà versare il saldo prezzo usufruendo di mutuo ipotecario con garanzia reale sullo stesso immobile oggetto di vendita.
- Entro il termine perentorio di **60 giorni** decorrenti dall'avvenuta aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà provvedere al pagamento del saldo prezzo comprensivo di IVA di legge, detratta la cauzione già versata. L'adempimento dovrà effettuarsi mediante **versamento sul conto corrente della procedura**. Copia dell'attestazione dell'avvenuto versamento dovrà essere esibita al 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..
- Nel caso in cui si proceda alla vendita, sono a carico dell'aggiudicatario tutte le spese relative al decreto di trasferimento o all'atto notarile, se richiesto dall'aggiudicatario, compresi onorari, imposte, tasse, bolli e quant'altro".
- Le cancellazioni dei gravami saranno a carico della procedura.
- Prima di effettuare il saldo prezzo l'aggiudicatario dovrà rendere dichiarazione antiriciclaggio ai sensi dell'art. 585, co.4 cpc e dell'art.22 d.lgs.231/2007.
- Per tutto quanto non espressamente previsto si rinvia a quanto disposto nel Codice della crisi d'impresa e dell'insolvenza e successive modifiche.

## Offerte telematiche:

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.

Non saranno accettate offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta.

Onde evitare la non completa e quindi mancata trasmissione della documentazione, è consigliabile iniziare il processo di inserimento della stessa con largo anticipo rispetto al termine fissato.

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, 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 IT90D0538713701000001509144 con la seguente causale: "Versamento cauzione Liquid. Giud. 28/2025".

A titolo di acconto sul compenso I.V.G. è richiesto un versamento di un importo pari almeno all' 1% + IVA del prezzo offerto da effettuarsi bonifico bancario sul conto corrente intestato a So.Fi.R S.r.l., le cui coordinate sono: IBAN IT90D0538713701000001509144 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.

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 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.

Gli offerenti che hanno formulato l'offerta in forma tradizionale partecipano comparando innanzi all'I.V.G. nel luogo fisico in cui si svolge la vendita; le buste presentate in forma tradizionale saranno aperte alla presenza del banditore; tali offerte 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. Tra un'offerta ed una successiva offerta potrà trascorrere un tempo massimo di **n°1 (un) minuto**. 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 20.04.2026

LA DIREZIONE