



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

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



PROCEDURA N°1099/2020 V.G. R.G. Trib. Lucca

Giudice tutelare: dott.ssa Giulia NICOLAI

Amministratore: Avv. Eleonora BILANCERI

Il giorno 22 giugno 2026 alle ore 10:00 e seguenti

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
dei seguenti beni immobili:**

(Termine ultimo per il deposito delle offerte entro le ore 12:00 del 19 giugno 2026 presso la sede dell'I.V.G. di Lucca sita in Lucca, Viale San Concordio n.996/B)

LOTTO UNICO

I diritti della piena proprietà su negozio-esercizio di vicinato corredato da terreno pertinenziale, elevato su due piani fuori terra, ubicato nel **Comune di Lucca, lungo la via Pesciatina n. 1899**. Il bene è composto al piano terra da negozio-esercizio di vicinato, anti-bagno e w.c., al piano primo da ampio sottotetto accessibile da scala interna non direttamente collegata con il piano terra. Correda il fabbricato resede esclusiva sui quattro lati liberi, sulla quale insiste una porzione del passo per accedere alla retrostante corte e da terreno limitrofo della superficie catastale di mq. 130 dove insiste pergolato in metallo. Si accede al complesso immobiliare direttamente dalla resede esclusiva che immette nella via Pesciatina.

Stato del possesso: il bene è locato in virtù di contratto di locazione stipulato il 04/12/2014 e registrato a Lucca il 22/12/2014 al n. 4236 serie 3T. La durata della locazione è stabilita per anni 6 a partire del 04/12/2014, rinnovata per ulteriori 6 anni e pertanto con scadenza al 04/12/2026. Il canone locativo anno pattuito è di € 7.200,00 pari a rate mensili di € 600,00. Il conduttore ha comunicato avviso di recesso anticipato.

Referenze catastali: il negozio è censito presso l'Agenzia delle Entrate di Lucca, Ufficio del Territorio del Comune di Lucca al Catasto Fabbricati nel foglio 114 mappale 1482 sub. 1, categoria C/1, classe 7, consistenza mq. 39, superficie catastale mq. 69, Rendita Catastale € 890,27. Il terreno è censito al Catasto Terreni nel foglio 114 mappale 719 qualità seminativo irriguo arborato classe 1, superficie 130 mq., Reddito Dominicale € 1,16 e Reddito Agrario € 0,97. Dati provenienti dall'Impianto meccanografico del 13/09/1974.

*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 e www.astagiudiziaria.com.*

PREZZO BASE: € 100.000,00

Il giudice con provvedimento del 06.09.2025 ha disposto che per il primo tentativo di vendita non opera la
riduzione del 20%

LOTTO DUE

I diritti della piena proprietà su casa di corte per civile abitazione, in posizione centrale, elevata su due piani fuori terra oltre sottotetto, in scarso stato di conservazione, a schiera con altre similari, **corredata da resede e manufatti pertinenziali**, il tutto sito nel **Comune di in Lucca, via dei Lombardi n. 122**. Trattasi di civile abitazione composta al piano terra da: ingresso, sala, cucina, ripostiglio sottoscala e locale ad uso w.c. centrale termica e forno accessibile dalla resede posta a nord; al piano primo disimpegno numero tre camere e bagno; al sottotetto: da bassi locali per soffitta; i piani sono tutti collegati tra loro da scala interna. Corredano l'abitazione due resedi esclusive poste, sui due lati liberi del fabbricato una nord e l'altra a sud. A servizio della abitazione, posti a sud della stessa, sono presenti tre manufatti indipendenti tra loro, elevati al solo piano terra, ad uso garage e locali di sgombero oltre a tettoia chiusa nei due lati liberi ad uso pollaio, corredati da poco terreno esclusivo. Due manufatti sono composti ognuno da un unico locale, mentre uno è composto da un unico locale al cui interno è presente piccola e bassa struttura in muratura, utilizzata come pollaio. Relativamente al terreno di corredo ai manufatti pertinenziali si vuole evidenziare che tramite l'apposizione di cancello, recinzione e siepe è stata inglobata alla proprietà una porzione della corte comune di cui al mappale 711 foglio 114 di Lucca, il tutto come individuato nella planimetria colorata allegata alla presente relazione. Si accede all'abitazione e pertinenze dalla via Lombardi attraverso la corte comune identificata dal mappale 697 del foglio 114 di Lucca ed anche dalla via Pesciatina attraverso la corte comune di cui al mappale 711 foglio 114 di Lucca. La casa di corte presenta una superficie netta a pavimento, escluso vano scale, al piano terra di circa mq. 55 ed altezza interna ricompresa tra i circa ml. 3,72 ed i ml. 2,43; al piano primo superficie di circa mq. 46 ed altezza libera di circa ml. 2,90; al sottotetto superficie di circa mq. 48. I locali accessori hanno una superficie complessiva utile calpestabile di circa mq. 76 ed altezza interna ricompresa tra i ml. 2,00 ed i ml. 3,57; la tettoia adibita a pollaio ha una superficie di circa mq. 5.

Stato del possesso: l'immobile è libero da persone, mentre i due manufatti a corredo della abitazione sono utilizzati senza titolo.

Referenze catastali: i beni sono censiti presso l'Agenzia delle Entrate di Lucca, Ufficio del Territorio Catasto Fabbricati del Comune di Lucca, per la piena proprietà, come segue:

- abitazione: foglio 114 mappale 700 sub. 7, categoria A/3, classe 8, consistenza 5,5 vani, superficie catastale totale mq. 127, totale escluse aree scoperte mq. 124, Rendita Catastale € 369,27;
- fabbricati di pertinenza: foglio 114 mappale 1987 categoria C/2 classe 8, consistenza 1 mq., superficie catastale 2 mq., rendita € 2,94.

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.astagiudiziaria.com.

PREZZO BASE: € 137.600,00

LOTTO TRE

I diritti della piena proprietà su terreno pianeggiante di natura agricola sito nel **Comune di in Lucca, via dei Lombardi**. Trattasi terreno pianeggiante di forma rettangolare con destinazione agricola della complessiva superficie catastale di mq. 1.420, in completo stato di abbandono in parte ricoperto da piante infestanti tipo "rovi", sul quale insiste struttura metallica sormontata da telone di forma semicircolare in pessimo stato manutenzione, sotto il quale sono presenti dei rifiuti metallici ed altro materiale. Il terreno risulta essere parzialmente recintato con pali in c.a. e rete metallica; si accede allo stesso direttamente dalla via dei Lombardi attraverso l'esistente cancello carrabile.

Stato del possesso: il bene è libero.

Referenze catastali: il bene è censito presso l'Agenzia delle Entrate di Lucca, Ufficio del Territorio Catasto Terreni del Comune di Lucca nel foglio 114 mappale 668, qualità seminativo arborato irriguo, classe 2, superficie 1.470, reddito Dominicale € 9,37 e Reddito Agrario € 9,90.

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.inglucca.com e www.astagiudiziaria.com.

PREZZO BASE: € 6.800,00

LOTTO QUATTRO

I diritti della piena proprietà su terreno pianeggiante di natura agricola sito nel Comune di in Lucca, in via Pesciatina. Trattasi terreno pianeggiante di forma rettangolare con destinazione agricola della complessiva superficie catastale di mq. 1.970, in parte sembrerebbe essere curato tramite il taglio dell'erba ed in parte in completo stato di abbondato ricoperto da piante infestanti tipo "rovi"; si accede allo stesso direttamente dalla via Pesciatina attraverso passo esclusivo posto sopra canaletta.

Stato del possesso: il bene è libero.

Referenze catastali: il bene è censito presso l'Agenzia delle Entrate di Lucca, Ufficio del Territorio Catasto Terreni del Comune di Lucca nel foglio 138 mappale 46, categoria seminativo arborato irriguo, classe 2, superficie 1.970, reddito Dominicale € 17,57 e Reddito Agrario € 14,57.

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.inglucca.com e www.astagiudiziaria.com.

PREZZO BASE: € 11.200,00

MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE

Ogni offerente dovrà depositare, in busta chiusa **entro le ore 12:00** del giorno **19 giugno 2026**, 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 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**; 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.

La vendita dei beni mobili venduti congiuntamente all'immobile è da intendersi a corpo.

Il giorno **22 giugno 2026** alle **ore 10:00 e seguenti** 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 **€ 2.000,00** per i **Lotti N°1 e N°2**, **€ 500,00** per il **Lotto N°3** ed **€ 1.000,00** per il **Lotto N°4**;
- risulterà aggiudicatario 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 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 € 1.000.000,00: fisso € 10.000,00;
 - da € 1.000.000,01 ad € 2.000.000,00: fisso € 13.000,00;
 - da € 2.000.000,01 ad € 3.000.000,00: fisso € 16.000,00;
 - oltre € 3.000.000,01: fisso € 20.000,00.
- 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 perentorio di **120 giorni** decorrenti dall'avvenuta aggiudicazione per i **Lotti N°1 e N°2**, entro il termine perentorio di **90 giorni** decorrenti dall'avvenuta aggiudicazione per i **Lotti NN°3 e 4**, l'aggiudicatario dovrà provvedere al pagamento del saldo prezzo, detratta la cauzione già versata. L'adempimento dovrà effettuarsi mediante **bonifico sul conto corrente della procedura**. Il trasferimento della proprietà si perfezionerà con atto pubblico dinanzi ad un Notaio di fiducia dell'aggiudicatario, purché della Provincia di Lucca, con spese a carico dell'aggiudicatario acquirente entro il termine perentorio di **60 giorni** dalla data dell'avvenuto saldo prezzo.
- 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..
- Contestualmente all'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 vulture catastali, con le modalità che verranno indicate. 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 della procedura. 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).

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. 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 intestato a SO.FI.R. S.R.L. - SOCIETÀ FIDUCIARIA le cui coordinate sono: IBAN: IT90D0538713701000001509144 con la seguente causale: **“Versamento cauzione procedura n°1099/2020”**. Inoltre a titolo di acconto sul compenso I.V.G. è richiesto un ulteriore versamento di un importo pari almeno all’ 1% + IVA del prezzo offerto da effettuarsi tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato a SO.FI.R. S.R.L. - SOCIETÀ FIDUCIARIA le cui coordinate sono: IBAN: IT90D0538713701000001509144 con la seguente causale **“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 di scadenza della 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.

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 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 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

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 o consultare i siti web www.ivglucca.com, www.astagiudiziaria.com.

Lucca li 16.04.2026

LA DIREZIONE