



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



LIQUIDAZIONE CONTROLLATA N°24/2024 R.G. Trib. Lucca

Giudice Delegato: Dott.ssa Cecilia CIOLFI

Liquidatore: Dott. Maurizio ANDRES

Il giorno 08 luglio 2026 alle ore 10:00

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

si procederà alla VENDITA senza incanto in modalità telematica sincrona mista dei seguenti beni immobili:

(Termine ultimo per la presentazione delle offerte entro le ore 12:00 del 07 luglio 2026 presso la sede dell'I.V.G. di Lucca in Lucca in Viale San Concordio, 996/B)

LOTTO UNICO

Complesso immobiliare costituito dai diritti della piena proprietà sui seguenti beni:

I **diritti della piena proprietà su alcuni terreni collinari** di varia forma e **su fabbricato** di forma rettangolare elevato su due piani completamente da ristrutturare corredato di tettoia su due lati e di resede esclusiva, in parte pavimentata, con accesso carrabile sterrato da Via Degli Olivi, gravato da servitù di passo a favore dei terreni soprastanti, che s'immette su Via Comunale Della Fontana, il tutto **sito nel Comune di Massarosa, Fraz. Bozzano, Via Fontana di Bozzano**. L'immobile, sorge su una porzione di terreno semi-pianeggiante, lasciato in abbandono e utilizzato come locale di deposito, con altezza interna ml. 2,70/2,95 il piano terreno e 2,40/2,45 in gronda e ml. 3,10 in colmo il piano primo, realizzato in muratura portante mista in pietra e mattoni, con solai in travi, travicelli e tabelle, falde di copertura a capanna a faccia vista, manto in "Marsigliesi", di superficie esterna lorda mq. 70,35 a piano per un totale di circa mq. 140,70 corredato di due tettoie a falda unica poste in aderenza, realizzate in legno a sostegno della copertura in lamiera grecata di superficie circa mq. 54,90 ed h. in gronda ml. 3,80 e in colmo ml. 4,80/5,00 quella ad ovest e circa mq. 41,30 con h. in gronda ml. 3,90 e in colmo ml. 4,80 la tettoia a nord per una superficie totale di mq. 96,20. I terreni, in parte uniti fra loro, formano due corpi di forma pressoché rettangolare e trapezoidale di superficie catastale complessiva mq. 24.744 posti in prevalenza in zona collinare destinati ad oliveto nella parte alta e a prato la parte bassa semi-pianeggiante, con accesso dal sentiero sterrato che s'immette su Via Comunale Della Fontana. Ad oggi gli oliveti sono ricoperti da rovi e piante spontanee ad alto fusto anche nella fascia che corre lungo il Rio Fontana.

Stato di possesso: i beni sono liberi da persone.

Referenze catastali: gli immobili sopra descritti sono censiti presso l'Agenzia Delle Entrate di Lucca, Ufficio Provinciale – Territorio, Servizi Catastali, Comune di Massarosa nei seguenti identificativi: Catasto Fabbricati Foglio 49 Particella 1533, Categoria C/2, Classe 4, Consistenza 129 mq. Rendita €. 326,45 e al Catasto Terreni Foglio 49 Particella 1510, Sup. totale mq. 10.570 Reddito Dom.le €. 29,51 Agr. €. 41,77. Suddivisa in due porzioni "AA" e "AB" così definite: AA Reddito Dom.le €. 2,31, Agr. €. 3,24, Sup. mq. 1.792, Qualità Seminativo, Classe 4. AB Reddito Dom.le €. 27,20, Agr. €. 38,53, Sup. mq. 8.778, Qualità Uliveto, Classe 2. Foglio 49 Mappale 1531 Sup. totale mq. 13.014 Reddito Dom. €. 37,08 Agr. €. 52,50. Suddivisa in porzioni "AA" e "AB" così definite: AA Reddito Dom.le €. 2,31, Agr. €. 3,24, Sup. mq. 1.792, Qualità Seminativo, Classe 4. AB Reddito Dom.le €. 34,77, Agr. €. 49,26, Sup. mq. 11.222, Qualità Uliveto, Classe 2. Foglio 49 Mappale 1258 Superficie mq. 1.160 Reddito Dominicale €. 3,59 Agrario €. 5,09, Qualità Uliveto, Classe 2.

I **diritti della piena proprietà su terreno sito nel Comune di Massarosa** di natura pianeggiante di forma rettangolare ad uso seminativo di superficie catastale mq. 1680 di cui circa mq. 264,89 ricadenti in fascia di rispetto ferroviario, posto in prossimità della linea Firenze – Viareggio, con accesso carrabile da un piccolo ponte in muratura che si affaccia su **Via Delle Lenze** e si unisce alla Via Sarzanese Sud, tramite Via Delle Sirti.

Stato del possesso: il bene è libero da persone.

Referenze catastali: l'immobile sopra descritto è censito presso l'Agenzia Delle Entrate, Ufficio Provinciale – Territorio, Servizi Catastali, Comune di Massarosa nei seguenti identificativi: Catasto Terreni Foglio 53 Particella

548, Superficie mq. 1.680 Reddito Dominicale €. 8,07 Agrario €. 6,07 Qualità Seminativo, Classe 2.

Per la descrizione dettagliata si veda la perizia redatta dal C.T.U. Geom. Luigi DI GIULIO consultabile sul Portale nazionale delle Vendite pubbliche e sui siti web www.inglucca.com e www.astagiudiziaria.com.

PREZZO BASE: € 48.750,00

Offerta minima: € 36.562,50

Oltre iva di legge se dovuta

MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE

Offerte cartacee:

Ogni offerente dovrà depositare, in busta chiusa **entro le ore 12:00** del giorno **07 luglio 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 all'offerta minima indicata**; 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 **“BPER Banca S.p.A.”** di una somma pari almeno al 10% del prezzo offerto, 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 sul compenso dell'I.V.G..

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 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.

Il giorno **08 luglio 2026 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:
- tutti i partecipanti potranno presentare rilanci per un importo non inferiore ad **€ 2.000,00**;
- 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% del prezzo di aggiudicazione;
 - da € 200.001,00 ad € 300.000,00: 1,5% del prezzo di aggiudicazione;
 - da € 300.001,00 ad € 750.000,00: 1% del prezzo di aggiudicazione;
 - da € 750.000,01 ad € 1.000.000,00: fisso € 10.000,00;
 - da € 1.000.001,00 fino a Euro 3.000.000,00: fisso € 13.000,00;
 - oltre € 3.000.000,00: fisso € 18.000,00.
- 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 fissato per il versamento del saldo prezzo le somme dovranno essere erogate direttamente dall'Istituto mutuante mediante consegna di assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura.
- Entro il termine perentorio di **120 giorni** decorrenti dall'avvenuta aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà provvedere al pagamento del saldo prezzo, detratta la cauzione già versata. L'adempimento dovrà effettuarsi mediante **versamento sul conto corrente della procedura**. 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..
- Ogni onere e/o spesa e/o imposta di qualunque genere, conseguenti la vendita, ivi compresi quelli relativi al trasferimento dei beni, saranno a carico dell'aggiudicatario, così come la eventuale regolarizzazione urbanistica del fabbricato oggetto di vendita, sia mediante sanatoria edilizia (ove possibile) sia mediante rimozione dell'abuso; saranno altresì a carico dell'aggiudicatario gli oneri di cancellazione dei gravami sull'immobile, ivi compresa la cancellazione della trascrizione della sentenza di Liquidazione Controllata.
- Sarà altresì a carico dell'aggiudicatario lo smaltimento dei beni mobili, materiali e rifiuti presenti.
- L'atto di trasferimento sarà redatto a mezzo decreto di trasferimento. L'espletamento delle spese per 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.
- 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. 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. - SOCIETÀ FIDUCIARIA, le cui coordinate sono: IBAN IT90D0538713701000001509144 con la seguente causale: "Versamento cauzione".

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. - SOCIETÀ FIDUCIARIA, 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.

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.

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 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**

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, www.portalevenditepubbliche.giustizia.it e www.spazioaste.it.

Lucca li 11.05.2026

LA DIREZIONE