

TRIBUNALE DI LUCCA  
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE DELEGATA A PROFESSIONISTA  
NELLA PROCEDURA N. 131/2024

Il professionista delegato Dott. Donato Bellomo con studio in Lucca Via Mazzini n° 70, vista l'ordinanza di delega del G.E. in data 16 ottobre 2025, visti gli artt. 591 bis e 570 c.p.c.;

AVVISA

che **il giorno 28/07/2026 alle ore 09:00, presso la sede dell'I.V.G. ( Istituto Vendite Giudiziarie) sita in Lucca, Viale San Concordio, 996/B, si procederà alla**

**VENDITA SENZA INCANTO SINCRONA MISTA**

**(Termine ultimo per il deposito delle offerte: 27/07/2026 ore 12.00 presso lo studio del delegato Dott. Donato Bellomo, sito a Lucca, via Mazzini n. 70)**

del bene immobile in appresso descritto, nelle condizioni di fatto e di diritto in cui lo stesso si trova, anche in relazione alle leggi urbanistiche ed edilizie, in particolare alla Legge n. 47/1985, al D.M. n.37/08 e loro successive modificazioni e integrazioni oltre a quanto disposto dall'art. 2922 c.c..

**Custode: I.V.G. ( Istituto Vendite Giudiziarie) di Lucca – Tel. 0583 – 418555.**

Da contattare per effettuare la visita dell'immobile pignorato. Si precisa che la richiesta di visita dell'immobile deve essere inoltrata attraverso il portale delle vendite pubbliche (<https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>), che provvederà a contattare il custode giudiziario.

**Lotto unico**

***Descrizione del bene***

Ufficio ubicato a Viareggio (LU) - Via dei Pescatori, n.7, piano 2. Locale ad uso ufficio posto al piano secondo di fabbricato condominiale ad uso artigianale-uffici legato al ciclo produttivo cantieristico in zona di P.R.G. DR3 ed insistente su area demaniale marittima, sito in Comune di Viareggio, Via dei Pescatori n. 7. Si compone di ampio vano ad uso ufficio, antibagno e bagno. Corredato dalla comunanza posta al piano primo, lato retro, dove sono poste le macchine di condizionamento. Vi si accede dalla Via dei Pescatori mediante ingresso coperto, vano scale ed ascensore a comune con i restanti condomini. L'immobile è detenuto dall'esecutato in proprietà superficaria.

**Identificazione catastale:**

Foglio 27 particella 39 sub. 13 (catasto fabbricati), categoria A/10, rendita 1.106,51 Euro, indirizzo catastale: Via dei Pescatori 7, piano 2.

Confini: Via dei Pescatori, Via Paolo Savi, sub.14 (beni comuni condominiali), sub.12 (ufficio/studio), beni di terzi.

**Possesso** : L'unità immobiliare, risultava locata. Attualmente è in corso procedura di sfratto.

**PREZZO BASE € 104.650,88 (centoquattromilaseicentocinquanta/88)**. In caso di gara tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c. le offerte in aumento non potranno essere inferiori ad € 2.000,00 (duemila/00) **sull'offerta più alta**.

#### **MODALITÀ DI VENDITA**

La vendita sarà eseguita mediante **procedura di vendita sincrona mista** (possibilità di ricezione di offerte cartacee e telematiche, ex art. 22 D.M. 32/2015).

Ogni offerente dovrà depositare, in busta chiusa **entro le ore 12,00** del giorno **27/07/2026**, presso lo studio del delegato Dott. Donato Bellomo, sito a Lucca in via Mazzini n. 70, (piano terra).

#### **MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE**

- A. **Le offerte di acquisto cartacee**, sulle quali dovrà essere applicata marca da **bollo da € 16,00**, dovranno essere presentate, in busta chiusa, presso lo studio del professionista delegato Dott. Donato Bellomo, sito a Lucca in via Mazzini n. 70, (piano terra). L'offerta, **irrevocabile** ex art. 571 comma 4 c.p.c., dovrà riportare le generalità complete dell'offerente (cognome, nome, luogo e data di nascita, domicilio, recapito telefonico, compreso un indirizzo mail, eventualmente anche di posta certificata, a cui riferirsi), l'indicazione del codice fiscale / partita iva e, nell'ipotesi di persona congiunta, il regime patrimoniale prescelto (in caso di comunione dei beni anche le generalità del coniuge); 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). La domanda dovrà contenere, inoltre, l'indicazione del lotto e del prezzo offerto, che **non dovrà essere inferiore al 75% del prezzo base**, e la specificazione di aver preso visione del bando e di accettarne integralmente il contenuto. Alla domanda dovrà essere allegata la copia fotostatica del **documento di identità e del codice fiscale** dell'offerente;  
L'offerta dovrà contenere un deposito per cauzione pari al 10% della somma offerta, deposito da effettuarsi mediante **assegno circolare** intestato a "BPER Banca S.p.A. E.I. 131/2024".
- B. **Le offerte di acquisto mediante modalità telematiche**, devono essere redatte 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.

L'offerta per la vendita telematica deve contenere:

- I dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita iva;
- L'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- L'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- Il numero o altro dato identificativo del lotto;
- La descrizione del bene;
- L'indicazione del referente della procedura;
- La data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- Il prezzo offerto, che a pena di inefficacia non potrà essere inferiore al prezzo base indicato nel presente avviso, ridotto in misura non superiore ad 1/4 (un quarto);
- Il termine per il relativo pagamento;
- L'importo versato a titolo di cauzione;
- La data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- Il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui al punto precedente;
- L'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni;
- L'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni;
- Ogni altro documento o elemento utile per la partecipazione all'asta.

Quando l'offerta è formulata da più persone, alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La procura deve essere redatta nelle forme dell'atto pubblico o della

scrittura privata autenticata da notaio e può essere allegata anche in copia per immagine.

L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

**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 della procedura esecutiva R.G.E. 131/2024, intestato "EI 131/24 TRIB LUCCA" le cui coordinate sono: IBAN IT26L0538713702000004741213 con la seguente causale: "Versamento cauzione".

Si evidenzia, che il bonifico dovrà essere effettuato in tempo utile, tenendo conto dei tempi tecnici bancari.

Le cauzioni si riterranno versate solamente se l'importo risulterà effettivamente accreditato sul conto corrente intestato alla procedura con data valuta non successiva al giorno ultimo utile per la presentazione delle offerte.

La copia delle contabili dei versamenti deve essere allegata alla 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.

Si rammenta che unitamente alla cauzione va versato l'importo di **€ 16,00 per la marca da bollo virtuale**, il tutto con le modalità indicate nel portale telematico.

A coloro che, all'esito della gara, non risulteranno aggiudicatari, i bonifici saranno restituiti al netto degli oneri bancari.

## **MODALITÀ DI SVOLGIMENTO DELLA GARA**

Nella formulazione dell'offerta si tenga conto:

- 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 predisporre una sola offerta di acquisto, completa dei dati di tutti gli offerenti, e da essi sottoscritta;
- 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;
- che gli offerenti che senza giustificato e documentato motivo abbiano omissis di partecipare alla gara sono sanzionati con la perdita di 1/10 della cauzione versata, a norma dell'art. 580, comma II C.p.c.;

La descrizione dell'immobile in vendita è effettuata sulla base della relazione tecnica e dei suoi allegati redatta dal Tecnico incaricato Geom. Andrea Mareschi. La partecipazione degli offerenti implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nella predetta relazione e nei suoi allegati.

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.

L'asta si terrà il **giorno 28/07/2026 ore 9:00**, presso la Sala aste dell'I.V.G. in Lucca, Viale San Concordio, 996/B.

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.

Coloro che hanno formulato l'offerta con modalità telematiche partecipano alle operazioni di vendita con modalità telematiche; almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, il gestore della vendita telematica invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta un invito a connettersi al proprio portale con l'indicazione delle credenziali per accesso. L'offerente è tenuto a connettersi alla vendita, altrimenti, ricorrendone i presupposti, il bene gli sarà comunque aggiudicato. Le buste presentate con modalità telematica saranno aperte attraverso il portale e rese note agli offerenti presenti dinnanzi al delegato.

In caso di partecipazione alla gara di un unico offerente, l'immobile verrà comunque allo stesso aggiudicato, a condizione che l'offerta non sia inferiore al 75% del prezzo base.

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;
- i rilanci effettuati dai partecipanti presenti innanzi al delegato saranno riportati nel portale a cura del professionista e resi visibili a coloro che partecipano alle operazioni di vendita con modalità telematiche, mentre i rilanci effettuati dai partecipanti connessi al portale saranno resi visibili, tramite il portale, ai partecipanti presenti innanzi al delegato;
- risulterà aggiudicatario il soggetto che avrà formulato l'offerta maggiore senza che vi sia stato alcun rilancio nel tempo di **1 minuto** dalla presentazione della stessa;

All'esito della gara di aggiudicazione:

- A ciascun offerente che non risulterà aggiudicatario sarà immediatamente restituito l'assegno circolare precedentemente depositato insieme all'offerta, nel caso di offerta telematica il delegato ordinerà alla banca la restituzione della cauzione versata mediante bonifico al netto degli oneri bancari.
- 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..
- Fa carico all'aggiudicatario la presentazione di dichiarazione di cui all'art. 585 ultimo comma c.p.c. (resa ai sensi dell'art. 22 d.lgs 231/2007).
- Sono a carico dell'aggiudicatario le spese necessarie per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento, nonché i diritti di cancelleria ed i bolli dovuti per la copia autentica del decreto ad uso trascrizione.
- L'aggiudicatario, inoltre, dovrà corrispondere la metà del compenso del delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà, maggiorato del 10% per spese generali, oltre Iva ed oneri previdenziali, come da D.M. n. 227 del 15 ottobre 2015.
- Per ciò che attiene le dichiarazioni antiriciclaggio ex art. 585 ultimo comma c.p.c., entro il termine del versamento del saldo prezzo l'aggiudicatario dovrà inviare relativa dichiarazione..

La partecipazione implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nella relazione peritale e nei suoi allegati.

Maggiori informazioni potranno essere assunte gratuitamente dai siti [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), [www.portaleaste.com](http://www.portaleaste.com), [www.asteimmobili.it](http://www.asteimmobili.it), Newspaper Aste versione digitale, [www.astagiudiziaria.com](http://www.astagiudiziaria.com), [www.ivglucca.com](http://www.ivglucca.com), [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), siti internet Immobiliare.it, Idealista.it, Casa.it, Subito.it, Bakeca.it, e <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>, nonché sul sito del Tribunale di Lucca, compreso l'intero avviso di vendita e la perizia di stima dell'immobile, indicando il Tribunale procedente (Lucca) ed il numero della procedura esecutiva (R.G.E. 131/2024) oppure telefonicamente al n. 0583/48198, e-mail: [segreteria@studiobellomo.net](mailto:segreteria@studiobellomo.net).

Lucca, lì 22 maggio 2026

Il Delegato  
Dott. Donato Bellomo