



**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)



**PROCEDURA N°2421/2023 Trib. Lucca**

*Giudice tutelare: Dott.ssa Giulia Nicolai*

*Amministratore di sostegno: Avv. Michele GIORGETTI*

**Il giorno 29 luglio 2026 alle ore 11:00**

**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  
del Lotto Unico di seguito descritto:**

(Termine ultimo per la presentazione delle offerte entro le ore 12:00 del 28 luglio 2026 presso la sede  
dell'I.V.G. di Lucca in Lucca in Viale San Concordio, 996/B)

**LOTTO UNICO**

I diritti dell'intera piena proprietà di un fabbricato isolato ad uso civile abitazione corredato da resede esclusiva, elevato a due piani fuori terra oltre al sottotetto sito nel **Comune di Lucca, frazione Sant'Anna, Via Sarzanese n. 262**. Il cespite è così composto: al piano terra da due locali per cantina adibiti a cucina e tinello, disimpegno, ripostiglio attrezzato come servizio igienico ed altro ampio vano per cantina; al piano primo da ingresso, ampio soggiorno, disimpegno, due camere e bagno; il piano sottotetto è costituito da ampio locale per soffitta, allo stato grezzo e da resede pertinenziale esclusiva sui quattro lati del fabbricato, gravata in parte da servitù di passo a favore di terzi per l'accesso al fabbricato retrostante. I piani risultano tutti collegati da scale interne; il piano primo risulta accessibile altresì da rampa di scale esterne posta sul lato sud del fabbricato.

**Stato di possesso:** il custode è nel possesso del cespite.

**Referenze catastali:** il fabbricato in esame con la resede esclusiva, risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Lucca al giusto conto della proprietà, nel foglio 120, dal mappale 4686 subalterno 3, di categoria A/7, classe 3, consistenza 9,5 vani, superficie catastale Totale 178 mq., escluse aree scoperte 177 mq., e rendita pari ad Euro 1.030,33.

*Per la descrizione dettagliata si veda la perizia redatta dal C.T.U. Geom. Gabriele RINALDI consultabile sul Portale nazionale delle Vendite pubbliche e sui siti web [www.ivglucca.com](http://www.ivglucca.com) e [www.astagiudiziarie.com](http://www.astagiudiziarie.com).*

**PREZZO BASE: € 310.000,00**

# **MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE**

## **Offerte cartacee:**

Ogni offerente dovrà depositare, in busta chiusa **entro le ore 12:00** del giorno **28 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 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 **“So.Fi.R. S.r.l.”** 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 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 **29 luglio 2026 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:
- 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° 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.
- 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 le modalità che verranno comunicate dall'Amministratore di sostegno Avv. Michele Giorgetti. 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..
- Saranno a carico dell'aggiudicatario tutti gli oneri fiscali (imposta di registro/IVA, ipotecarie e catastali, bolli);
- L'espletamento delle formalità di cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie e di qualsiasi altra iscrizione o trascrizione conseguenti avverrà a cura e spese dell'aggiudicatario;
- Il trasferimento della proprietà sarà perfezionato entro il termine di **60 giorni** dall'integrale versamento del prezzo, come sopra specificato, mediante atto notarile da stipularsi innanzi a un Notaio scelto dall'aggiudicatario, da individuarsi nel Distretto notarile di Lucca, con spese a carico dell'aggiudicatario. Restano pertanto a carico dell'aggiudicatario e dovranno essere corrisposte direttamente al Notaio incaricato, secondo le modalità e tempistiche dallo stesso indicate, le imposte indirette dovute in sede di trasferimento diverse dall'IVA (ove applicabili) nonché le spese connesse (quali, a titolo esemplificativo, imposte ipotecarie e catastali, spese di trascrizione e voltura, diritti, onorario notarile e spese vive).
- L'espletamento delle formalità di cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie laddove presenti e di qualsiasi altra iscrizione o trascrizione conseguenti all'atto pubblico redatto dal Notaio incaricato avverrà a cura e spese dell'aggiudicatario.

## 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. - 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](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 18.06.2026

LA DIREZIONE