



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°7/2026 R.G. Trib. Lucca

Giudice Delegato: Dott.ssa Cecilia CIOLFI

Liquidatore: Dott. Claudio DEL PRETE

Il giorno 16 ottobre 2026 alle ore 11:00

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 15 ottobre 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 su un appartamento ad uso civile abitazione posto al primo piano di un fabbricato condominiale di maggior mole elevato su quattro piani fuori terra corredato di cantina esclusiva al piano seminterrato e resede su due lati ad uso giardino comune, con parcheggio pubblico, su Via Carlo Gianni, con accesso pedonale su **Via Giuseppe Giovannetti n. 25** sito in **Comune di Lucca, frazione San Marco**. L'immobile è corredato inoltre dai corrispondenti e proporzionali diritti di comproprietà condominiale sulle parti comuni interne (vano scala pianerottoli, disimpegni etc.) ed esterne (resede, giardino etc.) e su tutte le opere ed impianti condominiali non espressamente riportate in perizia ai sensi degli articoli 1117 e seguenti del Codice Civile. L'appartamento posto al piano primo ha una superficie interna lorda di circa mq. 118,14 con h. ml. 3,00 raggiungibile da scala interna, con porta d'ingresso blindata. Il cespite è formato da ingresso, disimpegno centrale che unisce cucina con balcone di mq. 4, ripostiglio, sala, bagno con doccia, W.C., lavabo e bidet, quattro camere di cui una con balcone di mq. 4,6. Il bene viene venduto congiuntamente agli arredi presenti all'interno, il cui valore è stato stimato in € 450,00, già ricompreso nel prezzo base sotto indicato. La vendita dei beni mobili è da intendersi a corpo.

Stato del possesso: l'immobile è libero e nel possesso del custode nominato.

Referenze catastali: i beni sono intestati al giusto conto limitatamente ai diritti di 2/3 della piena proprietà per mancata presentazione Dichiarazione di Successione e sono censiti presso l'Agenzia Delle Entrate, al Catasto Fabbricati, nel Comune di Lucca, Foglio 111 Particella 201 Sub. 9, Categoria A/3 (Abitazione di tipo economico), Classe 11, Consistenza vani 7,5, Superficie Catastale mq. 140, Rendita €. 852,15, corredato dalla proporzionale quota di comproprietà su tutte le parti comuni dell'intero fabbricato, come per legge, uso e destinazione d'uso in particolare sul vano scala e accesso comune alla cantina.

Per la provenienza per cui risulta mancante l'accettazione espressa di eredità sarà a cura e spese della procedura procedere con la relativa trascrizione contestualmente alla trascrizione della vendita.

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 e www.astagindiziaria.com

PREZZO BASE: € 159.450,00

MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE

Offerte cartacee:

Ogni offerente dovrà depositare, in busta chiusa **entro le ore 12:00** del giorno **15 ottobre 2026**, presso la sede dell'I.V.G. di Lucca in Lucca in Viale San Concordio, 996/B:

- **Offerta di acquisto** 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 coniugata, 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.

All'offerta 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 **"BPER BANCA SPA"** 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 rappresentante 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. 579 e 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. Lo smaltimento dei beni mobili e dei materiali presenti all'interno sarà a cura e spese dell'aggiudicatario acquirente.

Si dà atto che l'immobile è gravato da oneri condominiali alla data odierna per l'anno 2026 e 2025 per complessivi euro 5.989,00 pertanto trova applicazione l'art. 63, comma 4 disp. di attuazione del c.c..

Il giorno **16 ottobre 2026 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 **€ 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%

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.
- Entro il termine perentorio di **60 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 di liquidazione controllata. 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 nonché alle norme del c.c. e c.p.c. in quanto richiamate e/ compatibili con la presente vendita.

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 mancato perfezionamento 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. Controllata 7/2026.

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.

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 27.07.2026

LA DIREZIONE