

## TRIBUNALE DI LUCCA

### AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

#### IN MODALITA' SINCRONA MISTA

- Sezione Crisi d'Impresa e dell'Insolvenza -

Il Dottor Michele Molino, in esecuzione dei programmi di liquidazione approvati dal Giudice Delegato Dott.ssa Cecilia Ciolfi in data 30/07/2026 nella Liquidazione Controllata n°12/2023 e dal Giudice Delegato Dott.ssa Giulia Simoni in data 03/08/2026 nella Liquidazione Controllata n°6/2023

#### AVVISA

che è disposta la vendita senza incanto in modalità sincrona mista della seguente consistenza immobiliare, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in relazione alla situazione edilizia ed urbanistica, meglio descritta nella consulenza estimativa in atti della procedura alla quale si rinvia per ogni ulteriore riferimento cognitivo.

Eventuali ulteriori informazioni si potranno ottenere consultando il CUSTODE: ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE DI LUCCA - TEL. 0583 – 418555 – p.e.: [custodieivg@gmail.com](mailto:custodieivg@gmail.com)

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> o tramite il sito [www.ivglucca.com](http://www.ivglucca.com)), a mezzo del quale è possibile contattare il custode giudiziario; potrà essere contattato a questo proposito anche il Dott. Mirko Pardini – tel. 0583-418661 – p.e.: [mirkopardini.commercialista@gmail.com](mailto:mirkopardini.commercialista@gmail.com)

#### LOTTO UNO

#### DESCRIZIONE DEL BENE

- Unità immobiliare parte di più ampio fabbricato adibito a civile abitazione edificato in epoca remota e presumibilmente all'inizio del secolo scorso vista la conformazione strutturale e di materiali da costruzione presenti. La porzione di abitazione è ubicata nel

centro della frazione di Filicaia del Comune di Camporgiano (LU) lungo la strada pubblica denominata via dei Vecchiacchi, posta al piano primo del fabbricato. L'accesso all'unità immobiliare avviene attualmente tramite, l'unità immobiliare posta al piano terra (di fatto anche se divisa catastalmente risulta ancora unita al piano terra, di proprietà di terzi). Attualmente l'unità immobiliare si presenta in stato di degrado con condizioni di manutenzione scarsa. L'unità risulta quindi non abitabile, vista anche l'assenza di cucina e bagno. L'unità immobiliare risulta gravata di tutte le servitù attive e passive di cui agli atti di provenienza oltre che derivanti dall'edificazione della stessa e delle altre unità immobiliari presenti nell'immobile. Fa corredo all'immobile principale resede e annesso composto da tre vani oltre a portico, elevato ad un solo piano fuori terra.

#### *Identificazione catastale dell'immobile*

Il tutto è rappresentato presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Lucca Territorio, Catasto Fabbricati del Comune di Camporgiano, alla Sezione C, Foglio 8, Particella 3113, Sub. 8, 3167 Sub. 5 (graffati) cat. A/4, classe 1, vani 6, rendita € 87,38, per l'abitazione, Sezione C, Foglio 8, Particella 3113, Sub. 6, cat. C/2, classe 1, mq. 45, rendita € 37,18 per il locale di deposito e Foglio 3, Particella 3593, qualità PRATO IRRIG, classe 1, mq 250, Reddito Dominicale € 0,84 e reddito Agrario € 0,58, il tutto intestato a XXX, nat\_ a Camporgiano il 04 Luglio 1940, proprietà per 1/1.

#### *Confini*

A nord viabilità pubblica, ed est distacco su area con altri fabbricati, a sud con mappale 3167, ed a ovest con mappale 3551, salvo se altri o meglio di fatto.

#### **POSSESSO**

L'immobile risulta occupato dal debitore e dalla sua famiglia e verrà liberato a cura del custode.

Il bene sarà posto in vendita al PREZZO BASE di €. 30.896,00 (Euro trentamilaottocentonovantasei/00).

In caso di gara tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c. le offerte in aumento non potranno essere inferiori a € 1.000,00 (Euro mille/00) sull'offerta più alta.

OFFERTA MINIMA AMMISSIBILE: €. 23.172,00 (Euro ventitremilacentosettantadue/00)

## LOTTO DUE

### DESCRIZIONE DEL BENE

Terreni ad uso agricolo, prato, oggi totalmente abbandonati, ed in parte coperti da rovi, del quale XXXX è proprietario della quota di 1/3. I terreni risultano di natura collinare. Ai terreni si accede direttamente dalla pubblica viabilità.

#### *Identificazione catastale dell'immobile*

Il tutto è rappresentato presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Lucca Territorio, Catasto Terreni del Comune di Camporgiano, al Foglio 3, Particella 1398, qualità SEMIN IRR ARB, classe 2, mq. 1.660, reddito Dominicale €. 7,93 e Reddito Agrario € 7,09; al Foglio 3, Particella 1399, qualità PRATO IRRIG, classe 2, mq. 22, reddito Dominicale €. 0,07 e Reddito Agrario € 0,05, proprietà di XXX per 1/3.

#### *Confini*

A sud via Vecchiacchi, particella 1396 a nord, ed est particella 1400 a ovest particella 1343, salvo se altri o meglio di fatto.

### POSSESSO

Al momento del sopralluogo i terreni risultano totalmente abbandonati.

Il bene sarà posto in vendita al PREZZO BASE di €. 874,00 (Euro ottocentosettantaquattro/00).

In caso di gara tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c. le offerte in aumento non potranno essere inferiori a € 100,00 (Euro cento/00) sull'offerta più alta.

OFFERTA MINIMA AMMISSIBILE: €. 655,00 (Euro seicentocinquantacinque/00)

## INFORMAZIONI SULLA VENDITA

La vendita è eseguita a corpo e non a misura e pertanto eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo di aggiudicazione.

La vendita forzata, i cui effetti sono regolati dagli artt. 2919 c.c. e seguenti del codice civile:

- non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, ne potrà essere oggetto di impugnativa per tali motivi; conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, compresi quelli occulti, la mancanza di qualità o le difformità del bene venduto, i pesi e gli oneri di qualsiasi tipo e genere (ivi compresi, a titolo esemplificativo ma non esaustivo, quelli relativi all'accesso, all'esistenza di eventuali servitù passive, alla situazione urbanistica, alla situazione degli impianti e alla loro conseguente eventuale necessità di adeguamento, alle spese condominiali gravanti sull'immobile e non adempiute dal debitore) non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;
- non è soggetta alle disposizioni in materia di conformità catastale e di attestazione di prestazione energetica prevista per gli atti di trasferimento volontari, pertanto, eventuali indicazioni sul punto contenute nella relazione di stima dell'esperto hanno valore puramente indicativo.

Si fa presente che i beni lotto uno e lotto due sono intestati a XXX, deceduta in data 01/09/2020, lasciando come eredi XXXX e XXXX che hanno accettato in modo puro e semplice l'eredità con provvedimento del Tribunale di Lucca R.G. n. 1392/2021 V.G. che non è stato trascritto nei Registri immobiliari relativamente ai beni in oggetto. In caso di aggiudicazione, la Procedura provvederà alla trascrizione della suddetta accettazione di eredità n. 1392/2021.

Si precisa che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art.40 della legge 28 febbraio 1985, n.47 come integrato e modificato dall'art.46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380.

La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali.

Si precisa che tutte le attività di cui agli artt. 571 e segg. c.p.c. relative al lotto unico saranno effettuate dal Liquidatore il quale all'uopo:

#### FISSA

la vendita il giorno 27 ottobre 2026 alle ore 11.30 presso Istituto Vendite Giudiziarie di Lucca in Viale San Concordio n. 996/B, Lucca, con le modalità della vendita senza incanto con gara sincrona mista.

#### MODALITÀ DI VENDITA

La vendita sarà eseguita mediante PROCEDURA DI VENDITA SINCRONA MISTA (possibilità di ricezione offerte cartacee e telematiche, ex art. 22 D.M. 32/2015).

Le offerte di acquisto dovranno pervenire entro le ore 12.00 del giorno 26 ottobre 2026.

Ognuno, tranne il debitore, è ammesso a fare offerte per l'acquisto del bene, 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 al Liquidatore in originale o in copia autentica, in formato cartaceo; in caso di aggiudicazione per persona da nominare l'avvocato dovrà dichiarare, entro e non oltre tre giorni dalla vendita, le generalità del soggetto a cui l'immobile dovrà essere definitivamente intestato, ai sensi dell'art. 583 c.p.c.

#### MODALITA' 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 Liquidatore Dott. Michele Molino, sito in Querceta (LU), Via Emilia 830/E, entro e non oltre le ore 12.00 del giorno 26 ottobre 2026.

L'offerta, irrevocabile ex art. 571 comma 4 c.p.c., deve contenere:

- l'indicazione del prezzo, 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);

- l'indicazione del tempo e modo di pagamento ed ogni elemento utile alla valutazione dell'offerta;
- le generalità complete dell'offerente: cognome, nome, luogo e data di nascita, domicilio, codice fiscale/partita IVA, recapito telefonico, (N.B.: non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta), copia di valido documento d'identità, dichiarazione di stato civile e, in caso di comunione legale dei beni, anche le generalità del coniuge o dell'unito civile; nel caso di soggetto straniero, non comunitario, oltre ai documenti suddetti, copia del permesso di soggiorno ovvero indicazione del Trattato internazionale tra lo Stato italiano e quello di appartenenza che legittimi l'acquisto di beni nel territorio Italiano, ovvero se sussista la cd. "condizione di reciprocità" tra lo Stato di appartenenza e lo Stato italiano;
- qualora l'offerente sia:
  - a) persona fisica non avente 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;
  - b) 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 autentica aggiornata, non antecedente di giorni 10 (dieci) la data di sottoscrizione dell'offerta; 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;
- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- il termine di pagamento del prezzo non potrà essere superiore al termine massimo di giorni 90 (novanta) dalla data di aggiudicazione;

- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima e del presente avviso di vendita, documenti visionabili anche sui siti internet: [www.astagiudiziaria.com](http://www.astagiudiziaria.com), [www.ivglucca.com](http://www.ivglucca.com), [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), [www.portaleaste.com](http://www.portaleaste.com), [www.asteimmobili.it](http://www.asteimmobili.it), [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it) e [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it) nonché sul Portale delle Vendite Pubbliche (<https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>) istituito con D.L. n. 83/2015.

L'offerta dovrà contenere un deposito per cauzione pari almeno al 10% della somma offerta, deposito da effettuarsi mediante assegno circolare intestato alla CASTAGNETO BANCA 1910 – FILIALE DI LUCCA, con l'avvertimento che detta cauzione sarà trattenuta e acquisita alla procedura in caso di mancato versamento del saldo prezzo nei termini e con le modalità previste.

L'offerta dovrà contenere anche un 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 sul compenso dell'I.V.G..

Le offerte non saranno efficaci se:

- pervenute oltre il termine stabilito;
- se inferiori di oltre un quarto al prezzo base stabilito dall'avviso di vendita;
- se l'offerente non presti cauzione con le modalità stabilite nell'ordinanza di vendita, in misura non inferiore al decimo del prezzo da lui proposto.

**B) Le offerte di acquisto mediante modalità telematica** dovranno essere presentate, entro e non oltre le ore 12.00 del giorno 26 ottobre 2026, previa compilazione del modulo web “Offerta Telematica” fornito dal Ministero della Giustizia, accessibile dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del gestore della vendita telematica [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it), secondo le indicazioni riportate nel “Manuale Utente” pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia. L'offerta per la vendita telematica deve contenere:

- 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.

Il file criptato in formato zip.p7m, contenente l'offerta integrale e gli allegati all'offerta, ricevuto al termine del processo di compilazione dell'offerta, dovrà essere inviato all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it) utilizzando la "casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica" appositamente rilasciata da un gestore PEC o, in alternativa, mediante casella di posta certificata priva dei predetti requisiti ove l'offerta sia firmata digitalmente utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati prima di essere criptata.

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. Nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia comunicati al

gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. n. 32 del 2015, l'offerta viene formulata mediante invio a casella di posta elettronica certificata all'indirizzo di posta elettronica certificata del delegato alla vendita; nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. n. 32 del 2015, l'offerta si intende depositata nel momento in cui venga generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e, in tale eventualità, previa documentazione a cura dell'offerente della tempestiva presentazione dell'offerta, il gestore della vendita è tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita;

All'offerta sia cartacea che telematica dovranno essere ALLEGATI:

- a) copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- b) nel caso di soggetto straniero, non comunitario, oltre ai documenti suddetti, copia del permesso di soggiorno ovvero indicazione del Trattato internazionale tra lo Stato italiano e quello di appartenenza che legittimi l'acquisto di beni nel territorio Italiano, ovvero se sussista la cd. *"condizione di reciprocità"* tra lo Stato di appartenenza e lo Stato italiano;
- c) se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- d) se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;
- e) nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale, cioè di avvocato, occorre allegare copia anche per immagine della procura speciale o della procura generale rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata;

- f) se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia della visura camerale della società attestante i poteri del legale rappresentante della persona giuridica offerente, risalente a non più di tre mesi, ovvero copia della delibera assembleare che autorizzi un soggetto interno alla società alla partecipazione alla vendita in luogo del legale rappresentante e originale della procura speciale o copia autentica della procura generale rilasciate da questi attestanti i poteri del soggetto interno delegato;
- g) se il soggetto offerente è minorenni, occorre allegare copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del giudice tutelare;
- h) se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;
- i) copia - anche per immagine - della dichiarazione del coniuge autenticata da pubblico ufficiale di voler escludere il bene dalla comunione legale, in caso di acquisto del bene da parte dell'altro coniuge a titolo personale;
- l) le dichiarazioni relative allo stato civile, di aver preso visione della perizia di stima etc., effettuate in separato modulo;
- m) la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- n) la dichiarazione di cui all'art. 585 ultimo comma c.p.c. (resa ai sensi dell'art. 22 d.lgs 231/2007).

Ai fini della presentazione dell'offerta telematica si precisa quanto appresso.

Quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato, e non risulti attribuito il codice fiscale, si deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza,

un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'International Organization for Standardization.

Le dichiarazioni ed i dati richiesti non previsti dal modulo ministeriale dovranno essere oggetto di separata dichiarazione da allegare telematicamente all'offerta.

La normativa di riferimento (d.m. 32/2015) individua le figure dell'offerente e del presentatore dell'offerta.

L'“offerente” è il soggetto cui l'offerta è direttamente riferibile e che beneficerà degli effetti dell'eventuale aggiudicazione.

Il “presentatore dell'offerta” è il titolare della casella di posta elettronica certificata attraverso la quale l'offerta viene materialmente inviata all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia. La figura dell'offerente e quella del presentatore dell'offerta possono venire a coincidere tra di loro, ma possono anche rimanere distinte.

In particolare, al momento della presentazione dell'offerta, possono verificarsi tre ipotesi:

a) **l'offerente e il presentatore coincidono:** in tal caso, per la presentazione dell'offerta con modalità telematiche, l'offerente deve necessariamente trovarsi in una delle seguenti condizioni:

- disporre di una casella di posta elettronica certificata “tradizionale” e di un dispositivo di firma digitale;
- disporre di una “casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica” (si tratta di una particolare casella pec identificativa, rilasciata da un gestore autorizzato dal Ministero di Giustizia ai sensi dell'art. 12, comma 4, del D.M. n. 32/2015, il cui utilizzo è limitato alla sola partecipazione alla vendita telematica).

N.B. ad oggi il servizio non è ancora disponibile in quanto non vi sono gestori iscritti nel registro PEC per la vendita telematica;

b) l'offerente e il presentatore non coincidono, l'offerente è munito di firma digitale ma non possiede una casella di posta elettronica certificata:

in tal caso, per la presentazione dell'offerta con modalità telematiche, l'offerente, firmata l'offerta con la propria firma digitale, potrà utilizzare la PEC di qualunque altro soggetto – detto presentatore – per inviare l'offerta; gli effetti di una eventuale aggiudicazione si produrranno direttamente in favore dell'offerente firmatario dell'offerta, costituendo la PEC del presentatore soltanto il mezzo di invio dell'offerta; non occorre pertanto che l'offerente conferisca alcuna procura al presentatore dell'offerta (N.B. Al fine di consentire la partecipazione alle operazioni di vendita, le credenziali personali per l'accesso al portale del gestore della vendita telematica vengono trasmesse da quest'ultimo almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita esclusivamente alla casella di posta elettronica certificata, ovvero alla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica, utilizzata per trasmettere l'offerta);

c) l'offerente e il presentatore non coincidono, l'offerente non possiede una firma digitale né una PEC:

in tal caso, chi intenda formulare un'offerta con modalità telematiche dovrà avvalersi di un avvocato, munito di procura redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata (la procura non potrà essere autenticata dallo stesso avvocato mandatario). Sarà necessario avvalersi di un avvocato (munito di procura rilasciata nelle suddette forme) anche nel caso in cui l'offerta di acquisto sia formulata da più persone ai sensi del combinato disposto dell'art. 12, commi 4 (terzo periodo) e 5, del D.M. n. 32/2015.

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.

Il versamento della cauzione pari almeno al 10% del prezzo offerto, deve essere eseguito con bonifico bancario con accredito sul conto corrente intestato a So.Fi.R S.r.l., le cui coordinate

sono: IBAN IT 78 C 05387 13700 000001509144 con causale “cauzione per offerta di acquisto”,  
con data di valuta non successiva al giorno ultimo utile per la presentazione delle offerte.

Inoltre a titolo di acconto sul compenso I.V.G. è richiesto un versamento di un importo pari all' 1% + IVA del prezzo offerto da effettuarsi tramite bonifico bancario con accredito sul conto corrente intestato a So.Fi.R S.r.l., le cui coordinate sono: IBAN IT 78 C 05387 13700 000001509144 con la causale: “Acconto compenso I.V.G.”.

Le ricevute di avvenuta disposizione del bonifico, complete del numero di identificazione del versamento stesso, devono essere allegate all'offerta.

Si precisa:

- che i bonifici dovranno essere effettuati in tempo utile, tenendo conto dei tempi tecnici bancari e che il mancato accredito degli stessi entro il termine sopra indicato, determina l'invalidità dell'offerta. Nessuna responsabilità potrà essere addebitata agli organi della procedura per la mancata visibilità dei bonifici istantanei effettuati oltre l'orario utile per la loro lavorazione da parte della Banca ricevente e per la conseguente dichiarazione di inammissibilità dell'offerta. Nel caso di bonifico estero in modalità “OUR”, lo stesso andrà inoltrato all'istituto con la clausola “senza spese per il beneficiario”; in difetto le commissioni saranno automaticamente decurtate dall'importo versato da parte della banca ricevente; se la cauzione così decurtata non dovesse essere congrua rispetto a quanto previsto nell'avviso, sarà motivo di esclusione dell'offerta;

- che unitamente alla cauzione deve essere versato l'importo di € 16,00 per la marca da bollo virtuale, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo virtuale dovrà essere versato sul Portale dei Servizi Telematici (all'indirizzo web <http://pst.giustizia.it>, sezione Servizi, Pagamenti online tramite pagoPA - utenti non registrati, Bollo su documento, tramite la funzione Nuova richiesta di pagamento), fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo). La ricevuta di avvenuto pagamento del bollo in formato xml scaricata dal Portale dei Servizi Telematici andrà

allegata alla PEC con cui viene inviato il pacchetto dell'offerta generato tramite il modulo web ministeriale;

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

### **MODALITÀ DI SVOLGIMENTO DELLA GARA**

L'esame delle offerte e la gara tra gli offerenti si svolgerà il giorno successivo alla scadenza del termine ultimo per la presentazione delle offerte di acquisto ovvero il giorno **27 ottobre 2026 ore 11.30**, presso l'Istituto Vendite Giudiziarie di Lucca in Viale San Concordio n. 996/B, Lucca. Coloro che hanno formulato l'offerta cartacea parteciperanno comparendo innanzi al Liquidatore. L'offerente è tenuto a presentarsi personalmente alla vendita, altrimenti, ricorrendone i presupposti, il bene gli sarà comunque aggiudicato. Le buste saranno aperte dal Liquidatore ed inserite nel portale, così rendendole visibili a coloro che partecipano alla vendita con modalità telematiche.

Coloro che hanno formulato l'offerta con modalità telematiche partecipano alle operazioni di vendita con modalità telematiche, collegandosi al portale del gestore della vendita telematica [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it). 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 dinanzi al Liquidatore.

#### **In caso di offerta unica**

Qualora in uno qualsiasi degli esperimenti di vendita sia stata proposta un'unica offerta pari o superiore al prezzo base, essa è senz'altro accolta.

Nel corso del primo esperimento di vendita se l'unica offerta sia inferiore (nei limiti di un quarto) al prezzo base, si opera come segue:

-qualora specifiche circostanze consentano di ritenere che, in tal caso, ricorra una seria possibilità di aggiudicare l'immobile a prezzo superiore, il Liquidatore dispone che si proceda ad un ulteriore tentativo di vendita alle stesse condizioni (e, dunque, telematica, sincronica mista, senza incanto e con identico prezzo base);

-qualora non sussistano tali specifiche circostanze il bene è aggiudicato all'unico offerente.

### **In caso di pluralità di offerte**

Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara con partecipazione degli offerenti telematici che vi prenderanno parte in via telematica e degli offerenti analogici che vi prenderanno parte comparendo personalmente, sulla base della offerta più alta; nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di **un minuto** dall'offerta precedente, secondo i rilanci indicati per i due lotti.

I rilanci effettuati in via telematica dovranno essere riportati nel portale del gestore della vendita telematica e resi visibili a coloro che partecipano personalmente alle operazioni di vendita così come i rilanci effettuati da questi ultimi dovranno essere riportati nel portale del gestore della vendita telematica e resi visibili ai partecipanti in via telematica.

Il termine di un minuto per il rilancio decorrerà dal momento indicato dal banditore, previo accertamento della visibilità per tutti i partecipanti della precedente offerta.

E' rimessa al banditore la valutazione dell'ordine con il quale i rilanci vengono effettuati.

Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il Liquidatore dispone l'aggiudicazione a favore di colui che abbia proposto l'offerta più vantaggiosa (nell'individuare l'offerta più vantaggiosa, si terrà sempre conto del prezzo ma, a parità di prezzo, sarà prescelta l'offerta che preveda il versamento del saldo nel più breve tempo possibile, ovvero, in subordine, quella cui sia allegata la cauzione di maggiore entità, ovvero, in subordine, quella depositata prima).

Quando all'esito della gara tra gli offerenti, ovvero, nel caso di mancata adesione alla gara, all'esito della comparazione delle offerte depositate, l'offerta più alta ovvero la più vantaggiosa risulti pari al prezzo base, il bene è senz'altro aggiudicato.

La gara telematica sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo di un minuto senza che vi siano state offerte migliorative rispetto all'ultima offerta valida.

L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario del bene.

### ADEMPIMENTI

L'aggiudicatario dovrà corrispondere il compenso per il servizio di custodia e vendita a favore dell'Istituto vendite Giudiziarie di Lucca che verrà calcolato secondo le seguenti percentuali da applicare al prezzo di aggiudicazione:

- 2% fino a € 200.000,00;
- 1,5% da € 200.001,00 fino a € 300.000,00;
- 1% da € 300.001,00 fino a € 750.000,00;
- da € 750.001,00 fino a € 1.000.000,00 fisso € 10.000,00;
- da € 1.000.001,00 fino a € 3.000.000,00 fisso € 13.000,00;
- oltre € 3.000.001,00 fisso € 18.000,00.

Oltre IVA di legge (22%).

Il termine per il pagamento del prezzo è di **90 (novanta) giorni dall'aggiudicazione** (o nel minor termine, indicato dall'aggiudicatario, nell'offerta di acquisto). Il detto termine non è soggetto alla sospensione feriale. Il pagamento del saldo prezzo dovrà essere effettuato tramite bonifico bancario a favore del conto corrente intestato alla procedura IBAN: IT20H0846113700000011000519, presso Castagneto Banca 1910.

Successivamente all'aggiudicazione dovrà essere saldato il compenso dell'I.V.G. che verrà calcolato sul prezzo di aggiudicazione secondo le percentuali sopra indicate.

La proprietà dell'immobile verrà trasferita con decreto di trasferimento da redigersi entro il termine di 30 giorni dal versamento del saldo prezzo dal pagamento di tutte le imposte dovute, diritti di cancelleria, marche e quant'altro necessario per la stipula dell'atto di trasferimento. L'eventuale espletamento delle formalità di cancellazioni delle trascrizioni dei pignoramenti e/o delle iscrizioni ipotecarie sui beni immobili e mobili registrati conseguenti all'atto di trasferimento avverrà ai sensi dell'art. 217, secondo comma, CCII. a cura e spese dell'aggiudicatario acquirente.

L'aggiudicatario potrà avvalersi delle agevolazioni fiscali previste dalla legge (prima casa, applicazione del prezzo-valore, etc.), ove ne faccia espressa richiesta mediante dichiarazione da effettuarsi in sede di decreto di trasferimento.

L'aggiudicatario che ne abbia fatto espressa richiesta nell'offerta depositata, in luogo del versamento del saldo, potrà ricorrere ad un contratto di finanziamento o di mutuo che preveda l'iscrizione di ipoteca di primo grado ed il versamento diretto delle somme dovute alla procedura. In tal caso il versamento del saldo prezzo sarà effettuato direttamente dall'istituto di credito erogante sul conto corrente intestato alla procedura. Eventuali disguidi od omissioni non potranno essere addotti come giusta causa per il mancato versamento del prezzo e l'aggiudicatario sarà comunque tenuto al pagamento nel termine indicato.

#### INFORMAZIONI ULTERIORI

La partecipazione alla vendita giudiziaria implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nella relazione peritale, comprensiva dei suoi eventuali allegati, redatta dal Geom. Nicola Meschi in data 27/07/2026.

Ulteriori informazioni potranno essere richieste, presso lo studio del Liquidatore posto in Querceta (LU) Via Emilia n. 830/E chiedendo apposito appuntamento previa richiesta telefonica al n. 0584/876384, posta elettronica [molinom@tiscali.it](mailto:molinom@tiscali.it) o dai siti internet [www.astagiudiziaria.com](http://www.astagiudiziaria.com), [www.ivglucca.com](http://www.ivglucca.com), [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), [www.portaleaste.com](http://www.portaleaste.com), [www.asteimmobili.it](http://www.asteimmobili.it), [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it) e <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>.

Per partecipare alle vendite giudiziarie non è necessaria alcuna forma di intermediazione e nello specifico il Tribunale di Lucca non ha conferito alcun incarico a intermediari/agenzie immobiliari per la pubblicità giudiziaria e l'assistenza alla partecipazione all'asta.

Lucca, lì 5 agosto 2026

Il Liquidatore

Dott. Michele Molino