



ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE

DEI TRIBUNALI DI LUCCA E MASSA

Viale San Concordio, 996/B – 55100 Lucca; tel.: 0583 418555; fax: 0583 418557;
e-mail: info@ivglucca.com; sito web: www.ivglucca.com



EREDITÀ RILASCIATA N°4884/2023 R.G. Trib. Lucca

Tribunale di Lucca in composizione collegiale

Curatore: Avv. Michele GIORGETTI

Il giorno 12 novembre 2026 alle ore 11:00

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

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

(Termine ultimo per il deposito delle offerte 11 novembre 2026 entro le ore 12:00 presso la sede
dell'I.V.G.)

LOTTO UNO

I diritti della piena proprietà su compendio immobiliare posto in area pedecollinare sito nel **Comune di Pietrasanta, loc. Pomaranci, avente accesso dalla Via Lago d'Orta** per tramite di una strada sterrata privata, così composto: *Fabbricato principale*: costituito da un edificio con destinazione d'uso di civile abitazione in muratura elevato a n. 3 piani fuori terra collegati tramite scala interna, corredato da ampia terrazza ed ampio locale ad uso garage e rimessa. *Fabbricato secondario*: costituito da un più piccolo edificio poco discosto da quello principale con destinazione d'uso a locale di sgombero in muratura elevato a n. 2 piani fuori terra collegati internamente tramite scaletta a chiocciola. *Terreni* i fabbricati anzidetti sono circondati da terreni di proprietà, perlopiù a balze, coltivati per la maggior parte ad ulivo e solo in parte a bosco o incolti, per un'estensione complessiva di c.a. 11.600 mq.

Stato del possesso: il bene è occupato dalla moglie e dal figlio del defunto, che vi abitano.

Referenze catastali: L'intero complesso immobiliare risulta censito all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Lucca - Territorio, Servizi Catastali, con i seguenti dati:

a) al Catasto Fabbricati del Comune di Pietrasanta (LU), al giusto conto, nel foglio 7, particella 2003, sub. 1 cat. A/7, classe 2, vani 9, rendita di €. 1.533,88 (fabbricato principale insieme all'annesso fabbricato secondario); b) al Catasto Fabbricati del Comune di Pietrasanta (LU), al giusto conto, nel foglio 7 particella 2003, sub. 2, cat. C/6, classe 2, consistenza 73 mq., rendita di €. 191,61 (garage); c) al Catasto Terreni del Comune di Pietrasanta (LU), al giusto conto, nel foglio 7, particella 124, vigneto r.d. € 14,01, particella 125 prato r.d. € 0,51, particella 126 bosco alto r.d. € 0,79, particella 1261 incolto r.d. € 0,02, particella 2135 uliveto r.d. € 0,39, particella 2372 uliveto r.d. € 5,77, particella 2373 uliveto r.d. € 0,54, particella 2374 uliveto r.d. € 0,15, particella 2378 uliveto r.d. € 14,67, particella 2379 uliveto r.d. € 1,43, particella 2380 uliveto r.d. € 0,45. (terreni)

*Per la descrizione dettagliata si veda la perizia redatta dal C.T.U. Dott. Ing. Paolo DE SANTI
consultabile sul Portale nazionale delle Vendite pubbliche e sui siti web www.ivglucca.com e www.astagindiziaria.com.*

PREZZO BASE: € 880.000,00

MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE

Ogni offerente dovrà depositare, in busta chiusa **entro le ore 12:00** del giorno **11 novembre 2026**, presso gli Uffici dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Lucca (I.V.G.) - So.Fi.R. S.r.l. in Lucca, Viale San Concordio, 996/B:

- **domanda di partecipazione** redatta in **bollo da € 16,00** che dovrà essere sottoscritta con firma autografa 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 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 e della società e i poteri conferiti all'offerente (con allegazione delle eventuali delibere necessarie).

Alla domanda dovranno altresì essere allegati due assegni circolari non trasferibili intestati come di seguito:

- **assegno circolare non trasferibile** intestato a "**So.Fi.R. S.r.l.**", di una somma non inferiore 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 all' 1% + IVA (al 22%) del prezzo offerto, a titolo di acconto su compenso.

Nella formulazione dell'offerta si tenga conto:

- che se la persona fisica non ha 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;
- che la 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 aggiornata; 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;
- che l'offerta è irrevocabile e potrà essere sottoscritta da chiunque 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 in originale o in copia autentica, in formato cartaceo;**
- 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 l'offerta di acquisto potrà essere presentata anche per persona da nominare secondo le forme previste dall'art. 583 del Codice di procedura civile;

- che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, servitù attive e passive;
- che il bene è posto in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore e pubblicata sui siti www.ivglucca.com, www.astagiudiziaria.com, www.pvp.giustizia.it, www.astalegale.net, di cui l'offerente espressamente dichiara di averne preso visione, unitamente ai documenti visionabili anche sui predetti siti internet;
- che la vendita è a corpo e non a misura e che eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;
- che la vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità ai sensi dell'art. 2922 c.c., né potrà essere revocata per alcun motivo;
- conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere (ivi compresi quelli urbanistici, ecologici e ambientali, ovvero quelli condominiali per l'anno corrente e per quello precedente la vendita, eventuali adeguamenti alle normative vigenti in ambito di prevenzione e sicurezza, per qualsiasi motivo non considerati – anche se occulti o non evidenziati nelle relazioni peritali – non potranno dar luogo ad alcuna indennità, risarcimento, riduzione del prezzo, i cui oneri e spese saranno a carico dell'aggiudicatario, essendosi tenuto conto di tale alea nella determinazione del valore dei beni;

Il giorno **12 novembre 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:
 - o 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;
 - o tutti i partecipanti potranno presentare rilanci per un importo non inferiore ad **€ 5.000,00**;
 - o risulterà aggiudicatario il soggetto che avrà formulato l'offerta maggiore senza che vi sia stato alcun rilancio nel tempo di n° 1 (uno) minuti dalla presentazione della stessa;

All'esito dell'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 del compenso, soggetto ad IVA (22%), spettante all'Istituto Vendite Giudiziarie - So.Fi.R. S.r.l., detraendo quanto già versato al momento del deposito dell'offerta, da calcolarsi sul prezzo di aggiudicazione secondo i seguenti scaglioni progressivi cumulabili fino ad € 750.000,00 ed applicando un prezzo fisso oltre tale cifra come specificato di seguito:
 - fino ad € 200.000,00: 2% del prezzo di aggiudicazione;
 - da € 200.000,01 ad € 300.000,00: 1,5% del prezzo di aggiudicazione;
 - da € 300.000,01 ad € 750.000,00: 1% del prezzo di aggiudicazione;
 - 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'aggiudicatario ha facoltà di versare il saldo prezzo usufruendo di mutuo ipotecario con garanzia reale sullo stesso immobile oggetto di vendita ai sensi dell'art. 585, comma II C.p.c.. Entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo dovrà dichiarare di avvalersi di tale mutuo e le somme dovranno essere erogate direttamente dall'Istituto mutuante mediante 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 **bonifico sul conto corrente della procedura**. Il trasferimento della proprietà si perfezionerà con atto pubblico dinanzi ad un Notaio di fiducia dell'aggiudicatario, purché nella Provincia di Lucca, con spese a carico dell'aggiudicatario acquirente entro il termine perentorio di **90 giorni** dal saldo prezzo.
- Le spese relative dell'atto pubblico notarile di trasferimento della proprietà (compenso del notaio) e di trascrizione/voltura, le spese di registrazione, l'eventuale IVA, le altre imposte e tutti gli altri oneri e diritti sono a carico della parte aggiudicataria, come pure le spese per l'eventuale acquisizione del certificato energetico previsto dal d.lgs. 192/2005 come modificato dal d.lgs. 311/2006 e successive integrazioni e modificazioni, così come sono a totale carico dell'aggiudicatario tutti i costi per l'ottenimento di eventuali sanatorie e permessi edilizi.
- 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..
- Prima dell'emissione dell'atto di trasferimento l'aggiudicatario dovrà provvedere al pagamento di tutte le imposte dovute, spese di trascrizione, diritti di cancelleria, marche e quant'altro necessario per l'emissione, registrazione e trascrizione dell'atto di trasferimento e relative volture catastali, mediante **bonifico sul conto corrente della procedura**. Laddove presenti l'espletamento delle 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 dell'aggiudicatario acquirente.

VENDITA TELEMATICA

Modalità di presentazione dell'offerta telematica:

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 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. - SOCIETA' FIDUCIARIA REALIZZI - S.R.L., le cui coordinate sono: IBAN IT 90 D0538713701000001509144 con la seguente causale: "Versamento cauzione R.G. 4884/2023".

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 sul c/c indicato 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. - SOCIETA' FIDUCIARIA REALIZZI - 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 (uno) 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) È NECESSARIO EFFETTUARE LA PRENOTAZIONE 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.astagindizjaria.com

Lucca, lì 31.08.2026

LA DIREZIONE