



**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 GIUDIZIALE N°50/2025 R.G. Trib. Lucca

Giudice Delegato: Dott.ssa Cecilia CIOLFI

Liquidatore: Dott. Cristiano BARSI

Il giorno 20 ottobre 2026 alle ore 10:00

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
dei seguenti beni immobili:**

(Termine ultimo per la presentazione delle offerte entro le ore 12:00 del 19 ottobre 2026 presso la sede
dell'I.V.G. di Lucca in Lucca in Viale San Concordio, 996/B)

LOTTO UNO

I **diritti dell'intera piena proprietà (1/1)** su fondo artigianale-industriale posto al solo piano terra e primo all'interno del condominio denominato xxx, costituito da un complesso immobiliare di tre fabbricati similari tra loro, elevato su due piani fuori terra, ubicato il tutto in **Comune di Lucca, frazione di San Filippo, via di Guglielmo Lippi Francesconi n. 1611/C**. Trattasi di fondo artigianale-industriale, libero su due lati, facente parte di un fabbricato di maggiore mole composto da 11 unità immobiliari elevato su due piani fuori terra.

I **diritti di 1169/37500 di piena proprietà** sui terreni pertinenziali che consentono l'accesso e l'uscita al complesso immobiliare cui fa parte il bene oggetto di stima della complessiva superficie catastale di mq. 338.

Stato del possesso: il bene oggetto di stima alla data dell'ultimo sopralluogo, eseguito nell'anno 2026, risulta libero da locazioni, pertanto si trova nella disponibilità della procedura di Liquidazione Giudiziale.

Referenze catastali: i beni sono censiti presso l'Agenzia delle Entrate di Lucca, Ufficio Provinciale del Territorio di Lucca, Sezione Servizi Catastali, come segue: foglio 136 mappale 1567 sub. 11, categoria D/1, Rendita Catastale Euro 3.450,00, indirizzo catastale via Guglielmo Lippi Francesconi n. 1256 Piano T-1 (fabbricato), foglio 136 mappale 1698 qualità seminativo arborato irriguo classe 2 superficie mq. 237 deduzione C2; B1, Reddito Dominicale € 1,56 e Reddito Agrario € 1,65 e foglio 136 mappale 1700 qualità seminativo arborato irriguo classe 2 superficie mq. 101 deduzione C2; B1, Reddito Dominicale € 0,67 e Reddito Agrario € 0,70 (terreni).

Per la descrizione dettagliata si veda la perizia redatta dal C.T.U. Geom. Fabio DINELLI consultabile sul Portale nazionale delle Vendite pubbliche e sui siti web www.ivglucca.com e www.astagiudiziarie.com.

PREZZO BASE: € 192.000,00

Oltre iva di legge se dovuta

LOTTO DUE

I **diritti dell'intera piena proprietà (1/1)** su fondo artigianale-industriale posto al solo piano terra e primo all'interno del condominio denominato xxx, costituito da un complesso immobiliare di tre fabbricati simili tra loro, elevato su due piani fuori terra, ubicato il tutto in **Comune di Lucca, frazione di San Filippo, via di Guglielmo Lippi Francesconi n. 1611/X**. Trattasi di fondo artigianale-industriale, libero su tre lati, facente parte di un fabbricato di maggiore mole composto da 2 unità immobiliari elevato su due piani fuori terra.

I **diritti dell'intera piena proprietà (1/1)** su cabina ENEL gravata da servitù di elettrodotto.

I **diritti di 1169/37500 di piena proprietà** sui terreni pertinenziali che consentono l'accesso e l'uscita al complesso immobiliare cui fa parte il bene oggetto di stima della complessiva superficie catastale di mq. 338.

Stato del possesso: Il bene oggetto di stima alla data del sopralluogo, eseguito nell'anno 2026, risulta libero da locazioni, pertanto si trova nella disponibilità della procedura di Liquidazione Giudiziale.

Referenze catastali: il bene è censito presso l'Agenzia delle Entrate di Lucca, Ufficio Provinciale del Territorio di Lucca, Sezione Servizi Catastali, Catasto Fabbricati del Comune di Lucca nel foglio 136 mappale 1567 sub. 43, categoria D/1, Rendita Catastale Euro 4.550,00, indirizzo catastale via Guglielmo Lippi Francesconi n. 1256/X Piano T-1 (fabbricato); foglio 136 mappale 1567 sub. 8, categoria D/1, Rendita Catastale Euro 100,00, indirizzo catastale via Guglielmo Lippi Francesconi n. 1256 Piano T (cabina ENEL) e al Catasto Terreni del Comune di Lucca al foglio 136 mappale 1698 qualità seminativo arborato irriguo classe 2 superficie mq. 237 deduzione C2; B1, Reddito Dominicale € 1,56 e Reddito Agrario € 1,65; foglio 136 mappale 1700 qualità seminativo arborato irriguo classe 2 superficie mq. 101 deduzione C2; B1, Reddito Dominicale € 0,67 e Reddito Agrario € 0,70 (terreni)

Per la descrizione dettagliata si veda la perizia redatta dal C.T.U. Geom. Fabio DINELLI consultabile sul Portale nazionale delle Vendite pubbliche e sui siti web www.inglucca.com e www.astagiudiziaria.com.

PREZZO BASE: € 236.000,00

Oltre iva di legge se dovuta

LOTTO TRE

I **diritti dell'intera piena proprietà (1/1)** su fondo artigianale-industriale posto al solo piano terra del condominio denominato PULSAR, costituito da un complesso immobiliare di tre fabbricati simili tra loro, elevato su due piani fuori terra, ubicato il tutto in **Comune di Lucca, frazione di San Filippo, via di Guglielmo Lippi Francesconi snc**. Trattasi di fondo artigianale-industriale, libero su tre lati, facente parte di un fabbricato di maggiore mole composto da 2 unità immobiliari elevato su due piani fuori terra.

I **diritti di 1169/37500 di piena proprietà** sui terreni pertinenziali che consentono l'accesso e l'uscita al complesso immobiliare cui fa parte il bene oggetto di stima della complessiva superficie catastale di mq. 338.

Stato del possesso: Il bene oggetto di stima alla data del sopralluogo, eseguito nell'anno 2026, risulta libero da locazioni, pertanto si trova nella disponibilità della procedura di Liquidazione Giudiziale.

Referenze catastali: il bene è censito presso l'Agenzia delle Entrate di Lucca, Ufficio Provinciale del Territorio di Lucca, Sezione Servizi Catastali, Catasto Fabbricati del Comune di Lucca nel foglio 136 mappale 1567 sub. 40, categoria D/8, Rendita Catastale Euro 2.548,00, indirizzo catastale via di Tiglio n. 1611-X piano T.; e al

Catasto Terreni del Comune di Lucca al foglio 136 mappale 1698 qualità seminativo arborato irriguo classe 2 superficie mq. 237 deduzione C2; B1, Reddito Dominicale € 1,56 e Reddito Agrario € 1,65; e foglio 136 mappale 1700 qualità seminativo arborato irriguo classe 2 superficie mq. 101 deduzione C2; B1, Reddito Dominicale € 0,67 e Reddito Agrario € 0,70.

Per la descrizione dettagliata si veda la perizia redatta dal C.T.U. Geom. Fabio DINELLI consultabile sul Portale nazionale delle Vendite pubbliche e sui siti web www.ivglucca.com e www.astagiudiziaria.com.

PREZZO BASE: € 70.000,00

Oltre iva di legge se dovuta

MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE

Offerte cartacee:

Ogni offerente dovrà depositare, in busta chiusa **entro le ore 12:00** del giorno **19 ottobre 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 **“Liquid.Giudiziale n.50/2025 Arca Impresa Srl”** 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 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 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 **20 ottobre 2026 alle ore 10:00**, 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% del prezzo di aggiudicazione;
da € 200.001,00 ad € 300.000,00: 1,5% del prezzo di aggiudicazione;
da € 300.001,00 ad € 750.000,00: 1% del prezzo di aggiudicazione;
da € 750.000,01 ad € 1.000.000,00: fisso € 10.000,00;
da € 1.000.001,00 fino a Euro 3.000.000,00: fisso € 13.000,00;
oltre € 3.000.000,00: fisso € 18.000,00.

- 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..
- Saranno a carico dell'aggiudicatario tutti gli oneri fiscali (imposta di registro/IVA, ipotecarie e catastali, bolli);
- Sarà altresì a carico dell'aggiudicatario lo smaltimento dei beni mobili, materiali e rifiuti presenti.
- 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 verrà effettuato con atto notarile da Notaio scelto dal Liquidatore e con spese a carico dell'aggiudicatario acquirente.
- 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.

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 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.

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 01.09.2026

LA DIREZIONE