ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE
DEI TRIBUNALI DI LUCCA E MASSA
Viale San Concordio, 996/B – 55100 Lucca; tel.: 0583 418555;
e-mail: info@gmail.com; sito web: www.ivglucca.com

EREDITÀ GIACENTE N° 987/2025 V.G. Trib. Lucca

Curatore: Dott. Luca PARDINI

Il giorno 15 dicembre 2026 alle ore 10:00 presso l'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 14 dicembre 2026 entro le ore 12:00 presso la sede I.V.G.)

LOTTO UNO (Cespite E della perizia di stima)

I **diritti della piena proprietà su fondo artigianale** posto al piano terra di un complesso edilizio artigianale-residenziale di maggior mole suddiviso in quattro fabbricati, sito nel **Comune di Viareggio, località "Migliarina", Via Bottego civico n° 4/H e via Ponchielli civici n° 42-44**. Il bene è contraddistinto con il numero interno 1 posto al piano terra del fabbricato "D". L'unità immobiliare è composta da un unico vano, oltre bagno, antibagno e ripostiglio sottoscala ed è corredata da piccola resede esclusiva. Ad essa si accede dal civico numero 4/H della via Bottego tramite resede ed ingresso entrambi condominiali e da via Ponchielli dai civici numeri 42 e 44 tramite resede esclusiva a corredo dell'unità immobiliare in oggetto. Per poter regolarizzare le difformità riscontrate ed indicate nella perizia di stima dovrà essere presentato un accertamento di Conformità in Sanatoria ai sensi dell'art. 209 dello L.R. 65/2014 per miglior rappresentazione dei confini, visto che il fabbricato nel suo complesso risulta conforme ai titoli precedentemente citati. La definizione della suddetta pratica comporta una spesa complessiva di circa € 4.000,00.

Stato del possesso: il bene è libero.

Referenze catastali: l'unità immobiliare risulta censita presso l'Agenzia delle Entrate di Lucca al Catasto Fabbricati del comune di Viareggio nel foglio 20 particella 1171 subalterno 78, via Aurelia Nord n° 45/B interno 1, Piano T, categoria C/3, classe 7, consistenza 37 metri quadrati, superficie catastale totale 49 metri quadrati, totale escluse aree scoperte 77 metri quadrati, rendita catastale € 208,29. La planimetria catastale in atti risulta regolarmente intestata e conforme allo stato dei luoghi. La planimetria catastale in atti risulta regolarmente intestata e conforme allo stato dei luoghi.

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

PREZZO BASE: € 52.000,00

LOTTO DUE (Cespiti F e G della perizia di stima)

Cespiti F-G: i **diritti della piena proprietà su fondo artigianale unico** posto al piano primo di un complesso edilizio artigianale-residenziale di maggior mole suddiviso in quattro fabbricati, sito nel **Comune di Viareggio, località "Migliarina", Via Bottego civico n° 4/H e via Ponchielli civici n° 45/B**. Il bene è posto al piano

primo ed è caratterizzato da due accessi all'interno del fabbricato "D" contraddistinti con il numero interno 3 e 4. L'unità immobiliare è composta da ingresso, quattro locali, due servizi igienici con antibagno e vano sottotetto accessibile mediante scala a chiocciola quadrata in lamiera. Vi si accede dal civico numero 4/H della via Bottego tramite accesso carraio ed accesso pedonale da via Aurelia Nord 45/B. Il cespite viene venduto unitamente ai beni mobili presenti all'interno il cui valore è stato stimato in € 1.000,00 già ricompreso nel prezzo base. La vendita dei beni mobili è da intendersi a corpo. Si fa presente inoltre che le unità centrali dei pc verranno conservate presso lo studio Curatore.

Si prega di prendere visione di tutti gli allegati comprese le relazioni di stima integrative.

Stato del possesso: il bene è libero.

Referenze catastali: è in corso l'aggiornamento catastale in quanto si è reso necessario provvedere ad una rettifica di intestazione, pertanto la pratica sarà integrata non appena disponibile la ricevuta di evasione da parte dell'Agenzia del Territorio.

Per la descrizione dettagliata si vedano le perizie redatte dal C.T.U. Arch. Fabrizio MENICONI consultabile sul Portale nazionale delle Vendite pubbliche e sui siti web www.ivglucca.com e www.astagiudiziaria.com.

PREZZO BASE: € 100.000,00

MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE

Ogni offerente dovrà depositare, in busta chiusa **entro le ore 12:00** del giorno **14 dicembre 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 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**; 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 "**Eredità giacente Lauro Cima**", 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 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;
- 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 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 **15 dicembre 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:
- 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;
- tutti i partecipanti potranno presentare rilanci per un importo non inferiore ad **€ 2.000,00**;
- risulterà aggiudicatario 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 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%

  - 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

  Oltre IVA di legge.

- L'aggiudicatario ha facoltà di versare il saldo prezzo usufruendo di mutuo ipotecario.

- Entro il termine perentorio di **60 giorni dalla vendita** l'aggiudicatario dovrà provvedere al pagamento del saldo prezzo, detratta la cauzione già versata. Il saldo prezzo dovrà effettuarsi mediante **bonifico sul conto corrente della procedura**. Copia dell'attestazione dell'avvenuto versamento dovrà essere esibita entro tre giorni presso lo studio del Curatore. Il trasferimento della proprietà si perfezionerà con atto pubblico dinanzi ad un Notaio di fiducia della procedura con spese a carico dell'aggiudicatario acquirente. Dovendosi provvedere alla cancellazione di un'ipoteca il rogito avverrà entro il termine perentorio di **120 giorni** dalla data del saldo prezzo.
- 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 e spese dell'aggiudicatario. Ogni onere e/o spesa e/o imposta di qualunque genere conseguenti la vendita sarà a carico dell'aggiudicatario, come sono a suo carico tutti i costi per l'ottenimento di eventuali sanatorie e, ove dovuto, l'attestato di prestazione energetica (APE).
- Lo smaltimento dei beni mobili e dei materiali presenti nei cespiti è a carico dell'aggiudicatario acquirente.
- 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..

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.
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. le cui coordinate sono: IBAN IT90D0538713701000001509144 con la seguente causale: "Versamento cauzione".
A titolo di acconto sul compenso I.V.G. è richiesto un ulteriore versamento di un importo pari all' 1% + IVA del prezzo offerto da effettuarsi tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato a So.Fi.R S.r.l. le

cui coordinate sono: IBAN IT90D0538713701000001509144 con la seguente causale: "Acconto compenso I.V.G.".

Onde consentire il corretto accredito delle cauzioni sul suddetto conto si consiglia di effettuare i bonifici almeno 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, oppure contattare il call-center.

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.

Le offerte presentate in forma cartacea 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. 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 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 lì 09 novembre 2026

LA DIREZIONE