



# 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](mailto:info@ivglucca.com); sito web: [www.ivglucca.com](http://www.ivglucca.com)



**MINERVA società cooperativa in liquidazione IN SCIOGLIMENTO PER ATTO D'AUTORITA'**  
**ai sensi dell'art. 2545-septiesdecies c.c.**

**Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico in data 16 Novembre 2022 114/SAA/2022**

**Publicato sulla G.U. n. 275 del 24 Novembre 2022**

**Sede della società: 20121 MILANO – Via G. Verdi n. 2**

**Cod. Fisc.e P. Iva 07123930963**

**R.E.A. n. MI – 1937412 – Registro Imprese di Milano n. 07123930963**

**Commissario Liquidatore Dottor Alessandro Tantardini**

**Sede della liquidazione: 26100 Cremona Via Gaetano Tibaldi 5**

**Tel. 0372/411994 e-mail [info@studiotantardini.it](mailto:info@studiotantardini.it)**

**Pec [consorziotrec@pecliquidazionigiudiziali.it](mailto:consorziotrec@pecliquidazionigiudiziali.it)**

**Il giorno 12 settembre 2024 alle ore 11:00**

**presso l' I.V.G. di Lucca V.le S. Concordio 996/B,**

**si procederà alla VENDITA senza incanto in modalità telematica sincrona mista  
del seguente bene immobile:**

(Termine ultimo per il deposito delle offerte 11 settembre 2024 ore 12,00 presso la sede I.V.G.)

## **LOTTO UNICO**

I diritti della piena proprietà su edificio pluripiano allo stato grezzo formato da un ampio piano seminterrato collegato con una scala esterna al piano terreno rialzato ed al piano primo, oltre ad un piano sottotetto privo di collegamento con il piano secondo sottostante il tutto sito nel **Comune di Forte Dei Marmi (LU), frazione Vittoria Apuana, Via Matteo Civitali n. 275.**

L'edificio è posto su di un lotto privato interamente recintato, ad eccezione della zona di accesso (strada privata).

**Stato del possesso:** il bene è libero da persone.

**Referenze catastali:** i beni sono censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Forte dei Marmi al foglio 2, particella 434, sub. 2, cat. C/6, classe 3, consistenza 14 m<sup>2</sup>, rendita € 70,86, zona urbanistica UTOE 2 - Zona Urbanistica B2 (La città contemporanea ed i suoi morfotipi) art.52 P.O.C. - sottozona B2d (Tessuto causale con presenza degrado urbanistico) ed al foglio 2, particella 434, sub. 1, cat. A/7, classe 2, consistenza 7,0 vani, rendita € 1.198,44, zona urbanistica UTOE 2 - Zona Urbanistica B2 (La città contemporanea ed i suoi morfotipi) art.52 P.O.C. - sottozona B2d (Tessuto causale con presenza degrado urbanistico).

*Per la descrizione dettagliata si veda la perizia redatta dal C.T.U. Arch.Ing.P.Eur. Angelo BUTTI  
consultabile sul Portale nazionale delle Vendite pubbliche e sui siti web [www.ivglucca.com](http://www.ivglucca.com) e [www.astagjudiziarja.com](http://www.astagjudiziarja.com).*

**PREZZO BASE: € 173.359,00**

**Oltre iva di legge se dovuta**

## **MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE**

Ogni offerente dovrà depositare, in busta chiusa **entro le ore 12:00** del giorno **11 settembre 2024**, 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.

Entro le **ore 12,00** del giorno **26 ottobre 2023** l'offerta tematica dovrà essere presentata tramite l'apposito portale, come di seguito meglio descritto.

- **domanda di partecipazione** redatta in **bollo da € 16,00** che 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; 6) **ad ogni domanda, a pena di esclusione, dovrà essere allegata la copia del presente bando, siglato in ogni pagina e sottoscritto per esteso in calce all'ultima pagina, ad integrale accettazione delle condizioni ivi previste**; 7) l'offerente dovrà altresì precisare eventuali richieste di agevolazioni fiscali che dovrà poi documentare adeguatamente, fatta salva ogni determinazione dell'Agenzia delle Entrate.

Alla domanda dovrà essere allegata la copia fotostatica del **documento di identità e del codice fiscale** dell'offerente. In caso di offerta presentata per conto di una società, dovrà essere prodotto anche il certificato del registro delle imprese dal quale risulti la costituzione della società, regolarmente iscritta ed i poteri conferiti all'offerente, la delibera dell'Organo Amministrativo che autorizza il legale rappresentante all'operazione, se necessario, nonché allegata fotocopia del documento di identità e del codice fiscale del legale rappresentante.

- **In caso di offerta cartacea dovrà essere allegato assegno circolare non trasferibile** intestato a **“MINERVA società cooperativa in liquidazione”**, di una somma pari almeno al 10% del prezzo proposto, da imputarsi a cauzione; mentre in caso di offerta telematica dovrà essere effettuato un bonifico bancario di una somma pari almeno al 10% del prezzo offerto, da imputarsi a cauzione, sul conto corrente le cui coordinate sono: IBAN IT 78 C 05387 13700 000001509144 con la seguente causale: “Versamento cauzione”;
- **in caso di offerta cartacea dovrà essere allegato 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.; mentre in caso di offerta telematica dovrà essere effettuato un bonifico bancario di una somma pari all' 1% + IVA del prezzo offerto, a titolo di acconto sul compenso dell'I.V.G., sul conto corrente le cui coordinate sono: IBAN IT 78 C 05387 13700 000001509144 con la seguente causale: “Acconto compenso I.V.G.”.

### **Nella formulazione dell'offerta si tenga conto:**

- che la stessa è irrevocabile e potrà essere sottoscritta da chiunque tranne il debitore;
- 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 è effettuata nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessori, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo; trova applicazione l'art. 2922 c.c.

La vendita si deve considerare come forzata e quindi 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.

In sintesi, gli aggiudicatari rinunciano quindi a far valere in futuro nei confronti della procedura qualsiasi eccezione e/o pretesa e/o richiesta e/o contestazione in ordine allo stato dei beni oggetto di cessione.

Il giorno **12 settembre 2024, 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 **€ 10.000,00**;
  - o risulterà aggiudicatario provvisorio il soggetto che avrà formulato l'offerta maggiore senza che vi sia stato alcun rilancio nel tempo di n° 2 (due) minuti dalla presentazione della stessa;
- In caso di offerte di pari importo, qualora nessuno degli offerenti effettui il rilancio, i beni saranno aggiudicati a colui che abbia presentato l'offerta per primo presso la sede dell'IVG di LUCCA. In caso di mancata presenza dell'offerente all'asta, qualora ricorrano i presupposti, gli immobili potranno essere aggiudicati ugualmente al medesimo anche se assente. Nel caso in cui, per qualsiasi motivo, non sia possibile effettuare l'aggiudicazione, nessun tipo di risarcimento o spesa verrà riconosciuto agli offerenti. Entro dieci giorni dalla redazione il verbale di aggiudicazione sarà trasmesso al Ministero delle Imprese e del Made in Italy. L'offerente non aggiudicatario avrà in restituzione la cauzione.
- 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 € 300.001,00 ad € 750.000,00: 1% del prezzo di aggiudicazione;**
    - **da € 750.000,01 ad € 1.500.000,00: fisso € 10.000,00;**
    - **da € 1.500.000,01 ad € 3.000.000,00: fisso € 12.000,00;**
    - **oltre € 3.000.000,00: fisso € 15.000,00.**
- Sarà in ogni caso facoltà del Commissario Liquidatore sospendere la vendita nel caso di prezzo non ritenuto congruo.
- 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 bonifico bancario su conto corrente intestato MINERVA soc. coop in liq. IBAN IT55F0839355420001090003348.
- L'aggiudicatario dovrà corrispondere, alla stipula dell'atto notarile di trasferimento, il prezzo, dedotta la cauzione già prestata, mediante assegno circolare non trasferibile intestato "MINERVA società cooperativa

in liquidazione”, sotto comminatoria, in caso di inadempienza, di decadere dal suo diritto, di perdere la cauzione (la quale verrà così definitivamente acquisita all’attivo della procedura) e di pagare eventualmente la differenza fra il prezzo offerto e quello di effettiva aggiudicazione. Il Commissario Liquidatore potrà sospendere le operazioni di vendita qualora ricorrano gravi e giustificati motivi. La presentazione dell’offerta comporta l’automatica accettazione delle condizioni contenute nel presente bando di vendita.

- Contestualmente alla stipula dell’atto notarile di trasferimento degli immobili, l’aggiudicatario definitivo dovrà versare al notaio rogante il saldo delle spese e degli onorari del notaio. Il trasferimento non avrà luogo, se non contestualmente all’integrale versamento del prezzo e del saldo delle spese da parte dell’aggiudicatario.
- Al prezzo di aggiudicazione andranno aggiunti gli eventuali oneri di legge.
- Tutte le spese, le imposte e le tasse di aggiudicazione, intestazione, trascrizione, volturazione catastale, oneri notarili, le spese per la regolarizzazione urbanistica e catastale e quant’altro inerenti la vendita e il trapasso della proprietà dei beni aggiudicati, comprensive (a titolo esemplificativo e non esaustivo) di I.V.A. ove dovuta, imposta di registro calcolata a norma di legge, trascrizione del decreto di trasferimento, volture catastali, oneri notarili, spese di sanatoria ecc., saranno poste a totale carico degli aggiudicatari.
- L’atto di vendita degli immobili verrà stipulato presso lo studio notarile scelto dal Commissario Liquidatore; come già indicato, le competenze dovute al suddetto Notaio per la predisposizione dell’atto pubblico di trasferimento di proprietà, con le relative imposte e tasse, per la regolarizzazione urbanistica e catastale, saranno poste a totale carico dell’aggiudicatario il quale in sede di atto provvederà al relativo pagamento.
- La vendita sarà pubblicizzata sui siti Internet [www.pvp.giustizia.it](http://www.pvp.giustizia.it), [www.tribunale.cremona.giustizia.it](http://www.tribunale.cremona.giustizia.it) e [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) (e siti Internet collegati). Nei suddetti siti verranno evidenziate le condizioni generali di gara e verrà messa a disposizione copia della perizia di stima dei beni oggetto di cessione e copia del presente bando di vendita.
- Il suddetto bando verrà altresì pubblicato sul portale delle vendite pubbliche gestito dal Ministero <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>.
- Infine il commissario liquidatore potrà utilizzare ogni altra forma idonea a conferire al presente bando la massima visibilità.
- Eventuali informazioni supplementari e/o chiarimenti sul contenuto del presente bando potranno essere richiesti al commissario liquidatore tramite P.E.C. all’indirizzo [consorziotrec@pecliquidazionigiudiziali.it](mailto:consorziotrec@pecliquidazionigiudiziali.it) o al numero telefonico 0372/411994 o all’TVG di LUCCA tramite e-mail all’indirizzo [custodieivg@gmail.com](mailto:custodieivg@gmail.com) o allo 0583/418555.
- Il presente avviso non costituisce offerta al pubblico ex art. 1336 Codice civile né sollecitazione del pubblico risparmio. Esso inoltre non comporta per la procedura e per i suoi Organi alcun obbligo od impegno nei confronti di eventuali offerenti sino al momento della comunicazione dell’aggiudicazione.
- Qualora una o più clausole del presente bando siano dichiarate o da considerarsi invalide o inefficaci, le altre clausole rimarranno valide ed efficaci e la clausola invalida o inefficace sarà sostituita, ove possibile, dalla corrispondente disposizione di legge. Si precisa che alla presente procedura di scelta del contraente avente natura coattiva a tutti gli effetti saranno applicabili le disposizioni di cui agli artt. 107 e 108 Legge Fallimentare.
- Si precisa che l’acquisto degli immobili oggetto del presente bando è da intendersi effettuato come segue: “visto e piaciuto nello stato di fatto in cui si trovano e l’aggiudicatario non potrà muovere obiezione alcuna sui beni acquistati successivamente all’aggiudicazione”.
- Sino al momento del perfezionamento della cessione, il commissario liquidatore si riserva la facoltà di sospendere, interrompere o modificare i termini e le condizioni della procedura competitiva ovvero di modificare o integrare il presente bando di gara, senza che gli offerenti possano per tale motivo avanzare nei confronti del commissario liquidatore alcuna pretesa a titolo di risarcimento del danno o a titolo di indennizzo.

## **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](http://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 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 IBAN sono: IT78C0538713700000001509144 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 sul conto corrente intestato a So.Fi.R. S.r.l. con la causale: "Acconto compenso I.V.G.".

Onde consentire il corretto accredito delle cauzioni sul suddetto conto si consiglia di effettuare i bonifici almeno 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.

La copia 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.

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](http://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](http://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) CON IL CUSTODE INCARICATO È  
NECESSARIO PRENOTARSI TRAMITE IL SITO: [www.ivglucca.com](http://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: [custodieivg@gmail.com](mailto:custodieivg@gmail.com) o consultare i siti web [www.ivglucca.com](http://www.ivglucca.com), [www.astagiudiziaria.com](http://www.astagiudiziaria.com), [www.portalevenditepubbliche.giustizia.it](http://www.portalevenditepubbliche.giustizia.it) e [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it).

Lucca, lì 09 luglio 2024

LA DIREZIONE