



**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)



**LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N. 71/2023 R.G. Trib. Lucca**

***Giudice Delegato: dott. Carmine CAPOZZI***

***Curatore: dott. Donato BELLOMO***

**Invito a offrire**

**L'Istituto Vendite Giudiziarie di Lucca e Massa,**

**PREMESSO**

**che il Curatore della procedura in oggetto**

**ha ricevuto un'offerta irrevocabile d'acquisto**

**per il bene immobile infra descritto al prezzo di € 400.000,00,**

**INVITA**

**i soggetti interessati a presentare ulteriori proposte irrevocabili di acquisto migliorative rispetto a quella già acquisita con le modalità di seguito indicate,**

**ED AVVISA**

**che il giorno 24 settembre 2024 alle ore 14:30 presso la sede dell'I.V.G. in Lucca, V.le S. Concordio, 996/B si procederà all'apertura delle buste e all'aggiudicazione.**

(Termine ultimo per il deposito delle offerte: 23 settembre 2024 ore 12.00 presso la sede I.V.G.)

**LOTTO UNICO (Cespite D della perizia di stima)**

I diritti della piena proprietà su edificio ad uso industriale/produttivo in parte utilizzato a direzionale funzionale della parte produttiva sito nel Comune di Viareggio, via Aurelia Nord n.138. Si tratta di un fabbricato terra tetto elevato a due piani ad uso Industriale-produttivo in parte utilizzato a direzionale funzionale all'attività produttiva, che insistente su di un'area di mq. catastali 4170 (nella concessione è indicata una superficie del lotto leggermente inferiore e pari a mq. 4116), di cui circa mq.1630 coperti dal fabbricato e dalle tettoie a parcheggio.

Trattasi di un edificio disposto su due livelli (piano terreno con altezza interna di progetto circa di ml 4,10 e piano primo con altezza interna di progetto di circa ml 3,60-3,45), con pianta a forma di Elle, corredato di ampia area di pertinenza pavimentata dove sono presenti cinque tettoie per ricovero autoveicoli della superficie complessiva di circa mq 655,00. Il fabbricato ha forma ad L, la porzione che fronteggia la Via Aurelia ha altezza sottogronda di circa ml 8,75 misurata sul lato strada e circa ml 8,70 misurata lato piazzali interni, mentre la porzione perpendicolare alla via Aurelia ha altezza misurata sottogronda di circa ml 8,10.

Al complesso si accede sia dalla via Aurelia tramite cancello carrabile che dalla via Monte Nona tramite altri due cancelli carrabili e uno pedonale, all'immobile si accede anche direttamente dalla via Aurelia tramite alcune porte pedonali.

**Data la peculiarità dell'immobile si comunica che le visite verranno svolte in data 11.09.2024 ore 15,00 ed in data 18.09.2024 ore 15,00.**

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

**Referenze catastali:** l'unità immobiliare è censita al Catasto Fabbricati del Comune di Viareggio, al giusto conto, foglio 15 mappale 465 sub.3, categoria D/7, R.C. € 13.593,15 privo di dati censuari.

*Per la descrizione dettagliata si veda la perizia redatta dal C.T.U. Ing. Stefano KOSTNER consultabile sul Portale nazionale delle Vendite pubbliche e sui siti web [www.inglucca.com](http://www.inglucca.com) e [www.astagiudiziaria.com](http://www.astagiudiziaria.com).*

**PREZZO BASE: € 400.000,00**

## **MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE**

Ogni offerente dovrà depositare, in busta chiusa entro le ore **12,00** del giorno **23 settembre 2024**, presso la sede dell'IVG di Lucca, V.le S. Concordio, 996/B la 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.

Considerata la presenza di offerta di acquisto ad un prezzo che costituisce la base d'asta, per la partecipazione alla procedura l'offerta non potrà essere inferiore alla base d'asta stessa, non risultando applicabili le disposizioni dell'art. 571 del c.p.c.

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 **“Liquidazione giudiziale n. 71/2023 Tribunale di Lucca”** di una somma pari almeno 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 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 **24 settembre 2024** alle ore **14:30**, 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 **€ 5.000,00**;
  - 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.

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, spettante all'Istituto Vendite Giudiziarie - So.Fi.R. S.r.l. da calcolarsi sul prezzo dell'aggiudicazione secondo i seguenti scaglioni progressivi, detraendo, quindi, quanto già versato al momento del deposito dell'offerta:
  - o fino ad € 200.000,00: 2% del prezzo di aggiudicazione;
  - o da € 200.000,01 ad € 300.000,00: 1,5% del prezzo di aggiudicazione;
  - o da € 300.001,00 ad € 750.000,00: 1% del prezzo di aggiudicazione;
  - o da € 750.000,01 ad € 1.000.000,00: fisso € 10.000,00;
  - o da € 1.000.001,00 ad € 3.000.000,00: fisso € 13.000,00;
  - o oltre € 3.000.001,00: 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 perentorio di **90 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. Copia dell'attestazione dell'avvenuto versamento dovrà essere esibita al Curatore. 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.
- L'atto di trasferimento sarà redatto a mezzo decreto di trasferimento o atto notarile, a scelta della curatela, a cura e spese dell'aggiudicatario acquirente. L'espletamento delle spese per 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 acquirente.
- Per tutto quanto non espressamente previsto si rinvia a quanto disposto nel Codice della crisi d'impresa e dell'insolvenza (Decreto Legislativo 12 gennaio 2019, n. 14 aggiornato al D.Lgs. 6 dicembre 2023, n. 224).

## **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. 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 S.r.l., le cui coordinate sono: IBAN IT 78 C 05387 13700 000001509144 con la seguente causale: "Versamento cauzione". 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 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 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](mailto: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](http://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](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. Tra un'offerta ed una successiva offerta potrà trascorrere un tempo massimo di n° 2 (due) minuti. 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: [info@ivglucca.com](mailto:info@ivglucca.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 08.08.2024

LA DIREZIONE