



**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°22/2024 R.G. Trib. Lucca**

*Giudice Delegato: Dott. Carmine CAPOZZI*

*Curatore: Rag. Fabio VERGAMINI*

**Il giorno 13 novembre 2024 alle ore 11:00**

**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: 12 novembre 2024 entro le ore 12:00

**LOTTO UNICO**

I **diritti della piena proprietà su porzione di un più ampio complesso immobiliare**, costituito da 7 unità immobiliari ad uso artigianale, sito nel **Comune di Viareggio, località "Comparini" tra Via Grecale e via Tramontana**, realizzato sul "Lotto 33" del piano di Lottizzazione "E2 Comparini". Il capannone, ad uso artigianale, distinto con il numero interno 7, con accesso diretto dalla via di lottizzazione denominata Grecale mediante l'area concessa in uso esclusivo, si eleva in maggior consistenza al solo piano terra ed in minor parte con soppalco ed è così composto: al piano terra, da un unico ampio vano oltre servizi, spogliatoi e scala interna di collegamento con il soprastante piano; al piano soppalco, da reception, archivio, due uffici, spogliatoio, piccolo disimpegno e w.c.. È corredato dall'uso esclusivo di un'area scoperta condominiale su due lati.

L'unità immobiliare viene venduta unitamente ai seguenti beni mobili di cui ai Lotti 30,31,32,33,34,36 e 38 dell'inventario, il cui valore complessivo è stato stimato in € 1.980,00, che verrà sommato al prezzo dell'immobile.

La vendita dei beni mobili è da intendersi a corpo.

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

**Referenze catastali:** il bene è censito all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale- Territorio di Lucca, al Catasto Fabbricati del Comune di Viareggio, nel foglio 31, particella 1348 subalterno 7, Via Grecale n.31-33, piano T-1, categoria C/3, classe 7<sup>^</sup>, consistenza mq.443, superficie catastale totale mq.480, con la rendita di Euro 2.493,82.

*Per la descrizione dettagliata si veda la perizia redatta dal C.T.U. Geom. Giovanni LEONARDI consultabile sul Portale nazionale delle Vendite pubbliche e sui siti web [www.ivglucca.com](http://www.ivglucca.com) e [www.astagiudiziarja.com](http://www.astagiudiziarja.com).*

**PREZZO BASE: € 321.980,00**

**Offerta minima: € 257.584,00**

*Oltre iva di legge se dovuta*

**Modalità della vendita**

La vendita verrà eseguita con modalità telematica sincrona mista, regolata dall'art. 22 del Decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32, è quindi possibile presentare offerte di acquisto in via analogica o telematica.

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;
- che l'offerta dovrà contenere specifica dichiarazione di ben conoscere ed accettare tutte le indicazioni e condizioni contenute nel presente avviso di vendita e nella relazione di stima del Geom. Leonardi più sopra citata e di rinunciare a qualsiasi successiva eccezione.

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.

La vendita dei beni mobili venduti congiuntamente all'immobile è da intendersi a corpo. L'inventario verrà esibito previa richiesta che dovrà pervenire a mezzo e-mail all'indirizzo [info@ivglucca.com](mailto:info@ivglucca.com).

Nello stesso giorno ed ora fissati per la vendita, 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 **€ 3.000,00**;
  - 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 e/o verranno restituiti gli importi bonificati a titolo di cauzione e di acconto sul compenso dell'Ivg;

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:

- 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 € 3.000.000,00: Fisso € 13.000,00
- Oltre € 3.000.001,00: Fisso € 18.000,00.

L'offerente ha facoltà di dichiarare che intenderà versare il saldo prezzo usufruendo di mutuo.

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 o con assegno circolare con le modalità che saranno indicate dal Curatore**. 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 vulture catastali, mediante **bonifico sul conto corrente della procedura**.

Il decreto di trasferimento sarà redatto da un tecnico scelto dal Curatore con spese a carico dell'aggiudicatario acquirente. 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 acquirente.

## **Rinvio**

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).

## **Modalità di presentazione delle offerte di acquisto cartacee**

Ogni offerente dovrà depositare, in busta chiusa **entro il termine sopra indicato** presso la sede dell'II.V.G. di Lucca in Lucca, Viale San Concordio n°996/B **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 all'offerta minima indicata**;
- 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) l'eventuale 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 **“Liquidazione giudiziale n. 22/2024 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.

## **Modalità di presentazione delle offerte di acquisto 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](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 ultimo fissato per la presentazione delle offerte. Onde evitare la non completa e quindi mancata trasmissione della documentazione, è consigliabile iniziare il processo di inserimento della stessa con congruo 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 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: "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 dei bonifici 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.

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.

Per ricevere assistenza l'utente potrà inviare una e-mail all'indirizzo [garaimmobiliare@astalegale.net](mailto:garaimmobiliare@astalegale.net).

### **Partecipazione alle 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.

### **Visite e informazioni**

**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 09 ottobre 2024