

**TRIBUNALE DI LUCCA**  
**SEZIONE CRISI D'IMPRESA E DELL'INSOLVENZA**

FALLIMENTO: N. **74/2018**

GIUDICE DELEGATO: **DOTT. CARMINE CAPOZZI**

CURATORE: **DOTT. MARCO MARCHI**

**AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO**  
**IN MODALITÀ TELEMATICA SINCRONA MISTA**

Il sottoscritto Dott. Marco Marchi, in qualità di Curatore del fallimento dichiarato in data 27/07/2018 della società Linea Oro Srl, con sede legale in Lucca, Via Buia n. 35, Codice Fiscale e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di Lucca 00437970460, autorizzato dal Giudice Delegato ai fallimenti dott. Carmine Capozzi con provvedimento del 24 giugno 2024,

**AVVISA**

Il giorno **18 dicembre 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 di proprietà della Società in epigrafe, nelle condizioni di fatto e di diritto in cui si trovano, secondo le disposizioni che seguono.

(Termine ultimo per il deposito delle offerte: **17 dicembre 2024** ore **12,00** presso la sede I.V.G. di Lucca)

**Beni oggetto di vendita:**

**LOTTO 2:**

*La piena proprietà di un ampio ambiente destinato a centro medico polivalente*, posto al piano terreno di un fabbricato condominiale, sito in zona semiperiferica della città di Pistoia denominato "Medical Center" interno alla via comunale Gora e Barbatole con ingresso principale al n° civico 148/G. E' dotato di alcuni spazi a parcheggio. Il tutto così articolato; ingresso principale con reception che si affaccia su un'ampia sala centrale di attesa; n° *dodici studi medici che compongono il complesso medico* posizionati lungo tre lati, del perimetro della zona di attesa, e hanno consistenza variegata, dotati di vetrate, in parte apribili, che si affacciano in gran parte su tre parti dell'edificio Condominiale. Completano: tre servizi igienici con anti bagno; un servizio igienico per portatori di handicap; piccoli locali di servizio tipo spogliatoi, ripostigli, disimpegni e/o corridoi. All'esterno è dotato di due aree scoperte pertinenziali per parcheggio.

**Consistenza: superficie commerciale ponderata, mq 568 circa**

L'unità immobiliare è censita al giusto conto al Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia nel foglio 178 con il mappale 967 sub 57 con graffate le aree urbane 1011 e 1014, categoria A/10, classe 3, vani 18.

**Stato conservativo e possesso:** L'immobile si presenta in ottime condizioni di uso e manutenzione. È locato alla società DIDOMI srl (Medical Center) con contratto di locazione del 23.02.2012 registrato a Pistoia il 14.03.2012 al n. 1602 della durata 6+6 dal 01.03.2012 al 28.02.2018 rinnovabile di sei anni in sei anni. Allo stato l'immobile risulta occupato per il tacito rinnovo del contratto con scadenza il 28 febbraio 2024 di cui è stata data disdetta per lo scioglimento del contratto alla prossima scadenza del 28 febbraio 2024. Ad oggi l'affitto mensile ammonta a € 3.084,73 pari a complessivi € 37.016,76 annui.

**Oneri condominiali:** L'unità immobiliare oggetto del presente "Lotto" fa parte del condominio denominato "Condominio Vecchio Mulino" amministrato dal Sig. Mario Giuntini. All'immobile è stata attribuita la quota proporzionale di proprietà generale pari a 117 °/ °°.

**Prezzo base:** il prezzo base della vendita è fissato **euro 216.000,00 (euro duecentosedicimila/00)**.

**Offerta minima euro 162.000,00 (euro centosessantaduemila/00).**

In caso di gara tra gli offerenti le offerte in aumento non potranno essere inferiori a euro 3.000,00 (tremila/00) sull'offerta più alta.

**N.B. Gli interessati dovranno visionare la I^ Perizia del C.T.U., depositata il 02.02.2022 presso il Curatore, per avere un quadro descrittivo dettagliato, grafico, fotografico, urbanistico, catastale, economico, etc.**

\*\*\*\*\*

### **LOTTO 4:**

Si tratta di un complesso immobiliare composto di due fabbricati poco distanti tra loro che insistono su un comodo corpo di terreno, posto nell'abitato del comune di Chiesina Uzzanese, (PT) lungo la via San Giuseppe ai n° civici 37 che formano un unico lotto e ad oggi così composti:

**A) Fabbricato commerciale e per civile abitazione** di consistenti dimensioni, in fase di ristrutturazione e ampliamento elevato in gran parte al piano terreno e in minore entità al piano primo così articolati; il piano terreno tutto coperto composto da vani fronteggianti la via pubblica destinati a pizzeria, bar e ristorazione; vani centrali destinati a cucine e deposito, servizi igienici, con vano scale con cavedio per l'ascensore e corridoio che raggiunge la via pubblica; sul retro delle cucine futura sala da pranzo su pilastri; il piano primo, di minore consistenza, la parte sul fronte via pubblica è destinata ad abitazione con terrazza centrale; sul retro locali di servizio al ristorante che si affacciano su ampia terrazza che pare destinata ai pranzi e/o rinfreschi all'aperto;

**B) Fabbricato destinato a laboratorio artigianale**, posto all'interno della via pubblica a cui si accede con passo carrabile che insiste in aderenza al precedente edificio, con andamento nord-sud, indipendente e di forma quadrata, elevato al solo piano terreno destinato a laboratorio artigianale, coperto a terrazza-lastrico. Nelle vicinanze sono presenti tre modesti e ammalorati edifici elevati al solo piano terreno, che insistono sull'area di pertinenza dell'intero complesso tutti destinati alla demolizione, compresa la scala esterna del laboratorio poiché il loro volume è stato utilizzato, nel progetto di ristrutturazione, destinato ad ampliamento del fabbricato A).

**Consistenza: Superficie commerciale ponderata dei fabbricati A e B**

- Fabbricato A superficie complessiva commerciale ponderata mq. 910 circa

- Fabbricato B superficie complessiva commerciale ponderata mq. 300 circa

**Totale superficie mq. 1.210 circa**

**Referenze catastali:** L'immobile di cui al punto A) è censito al N.C.E.U. del comune di Chiesina Uzzanese, al giusto conto della soc. Linea Oro S.r.l. nel foglio 7 mappale 77:

sub.3 - categoria C/1 classe 6 mq. 238 totale catastale mq. 263 R.C. 4.904,38 – variazione del 09-11-2015;

sub.4 - categoria A/3 classe 4 vani 6,5 sup. totale mq. 182 R.C. 241,70 – variazione catastale del 09-11-2015;

sub.5 - in corso di costruzione; variazione del 25 giugno 2009 prot. PT0100211 e variazione catastale del 09-11-2015.

Mappale 894 - categoria C/1 classe 6 mq. 5 R.C. 103,03 variazione di cui sopra.

L'immobile di cui al punto B) è attualmente censito al Catasto Fabbricati del Comune di Chiesina Uzzanese, al giusto conto, nel foglio 7 con il mappale 421, categoria C/3, classe 8, mq. 300, R.C. € 852,15.

A lavori ultimati l'aggiudicatario dovrà provvedere al nuovo accampionamento delle varie unità immobiliari che avrà realizzato in conformità di quanto assentito o ad eventuali diverse destinazioni che siano compatibili con le norme tecniche di attuazione del Regolamento Urbanistico in vigore.

**Stato conservativo e possesso:** il complesso dei due fabbricati e pertinenze, allo stato è in fase di ristrutturazione avanzata e ampliamento il fabbricato A con lavori interrotti dal 2010 con strutture abbastanza protette, mentre il fabbricato B è completo. Il tutto libero da persone e cose;

**Prezzo base:** il prezzo base complessivo della vendita dei due fabbricati e pertinenze è fissato **euro 177.750,00 (euro centosettantasettemila settecentocinquanta/00).**

**Offerta minima per i due fabbricati e pertinenze euro 133.312,50 (euro centotrentatremila trecentododici e cinquanta/00).**

In caso di gara tra gli offerenti le offerte in aumento non potranno essere inferiori a euro 3.000,00 (tremila/00) sull'offerta più alta.

*N.B. Gli interessati hanno dovranno visionare la I^ Perizia del C.T.U., depositata il 02.02.2022 presso il Curatore, per avere un quadro descrittivo dettagliato, grafico, fotografico, urbanistico, catastale, economico, etc. e per i presunti oneri e costi dei lavori relativi alle difformità riscontrate che sono a carico dell'aggiudicatario di cui si è tenuto conto nel prezzo a base di vendita;*

\*\*\*\*\*

I beni descritti nei lotti da 1 a 4 sono stati oggetto di perizia estimativa redatta dal C.T.U. classificata come "Perizia I^" dove sono rubricati con il medesimo numero di lotto assegnato nel presente bando. Si rinvia a tale elaborato per la descrizione dettagliata degli immobili, le consistenze catastali, la provenienza, la situazione urbanistica, lo stato di possesso e ogni altra informazione relativa ai beni de quibus.

Tali relazioni peritali, depositate presso il Tribunale di Lucca, sono consultabili sul portale <https://pvp.giustizia.it/> sul sito [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), sul sito [www.asteimmobili.it](http://www.asteimmobili.it), sul sito [www.ivglucca.com](http://www.ivglucca.com), sul sito [www.astagiudiziaria.com](http://www.astagiudiziaria.com), o facendone richiesta al sottoscritto Curatore attraverso i seguenti contatti: [f74.2018lucca@pecfallimenti.it](mailto:f74.2018lucca@pecfallimenti.it) - tel. 0583/418584.

Si raccomanda quindi di prenderne attenta visione essendo in esse rappresentato lo stato giuridico e di fatto in cui i beni saranno ceduti. La presentazione dell'offerta costituirà quindi da parte dell'offerente riconoscimento espresso della conoscenza dello stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni.

#### MODALITÀ DI SVOLGIMENTO DELLA VENDITA TEMPI, MODI E CONTENUTO DELLE OFFERTE DI ACQUISTO

**Ogni offerente dovrà depositare, in busta chiusa entro le ore 12,00 del giorno 17 dicembre 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:

- 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; 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 intestato a "Fallimento Linea Oro S.r.l.", di una somma non inferiore ad 1/10 del prezzo proposto, da imputarsi a cauzione;
- assegno circolare 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 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 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 **18 dicembre 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:
  - 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 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:
  - 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 € 300.000,01 ad € 750.000,00: 1% del prezzo di aggiudicazione;
  - o da € 750.000,01 ad € 1.500.000,00: fisso € 10.000,00;

o da € 1.500.000,01 ad € 3.000.000,00: fisso € 12.000,00;

o oltre € 3.000.000,00: fisso € 15.000,00;

- se il Curatore entro 10 giorni dall'aggiudicazione provvisoria dovesse ricevere un'offerta irrevocabile d'acquisto migliorativa che superi il prezzo di aggiudicazione di almeno il 10% (dieci per cento), può sospendere la vendita. In questo caso, verrà indetta nuova gara alla quale avranno il diritto di partecipare il nuovo offerente, il precedente aggiudicatario provvisorio e gli altri precedenti concorrenti;

- 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 assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura;

- entro il termine perentorio di 90 giorni decorrenti dall'avvenuta aggiudicazione, l'aggiudicatario provvisorio dovrà provvedere al pagamento del saldo prezzo, detratta la cauzione già versata. L'adempimento 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. 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.;

- le imposte di legge e tutte le spese relative alla vendita, al passaggio di proprietà, nonché tutte le altre spese necessarie, incluso la cancellazione di iscrizioni e trascrizioni, saranno a carico dell'acquirente;

- l'emissione del decreto di trasferimento avverrà a cura di un collaboratore di fiducia dell'Ivg di Lucca. 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'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;

- il compenso del professionista che redigerà il decreto di trasferimento sarà a carico dell'aggiudicatario acquirente e verrà corrisposto sul conto corrente bancario indicato dal professionista stesso.

### **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 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 ulteriore versamento di un importo pari all'1% + IVA del prezzo offerto da effettuarsi tramite bonifico sul c/c indicato con la causale: "Acconto compenso I.V.G.".

Onde consentire il corretto accredito delle cauzioni sul suddetto conto i bonifici dovranno essere effettuati 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 deve essere allegata 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), oppure contattare il call-center al numero 848 780013.

#### **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.

Maggiori informazioni potranno essere reperite gratuitamente sul portale <https://pvp.giustizia.it/>, sul sito [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), sul sito [www.asteimmobili.it](http://www.asteimmobili.it), sul sito [www.ivglucca.com](http://www.ivglucca.com), sul sito [www.astagiudiziaria.com](http://www.astagiudiziaria.com) o facendone richiesta al sottoscritto Curatore Dott. Marco Marchi attraverso i seguenti contatti: tel.0583/418584 – fax 0583/312775 o all' I.V.G. di Lucca, Viale San Concordio, 996/B, tel.: 0583 418555; e-mail: [ivg-lucca@email.it](mailto:ivg-lucca@email.it).

Lucca, lì 30 ottobre 2024

Il Curatore

Dott. Marco Marchi