



ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE

DEI TRIBUNALI DI LUCCA E MASSA

Viale San Concordio, 996/B – 55100 Lucca; tel.: 0583 418555;
e-mail: info@ivglucca.com; sito web: www.ivglucca.com



TRIBUNALE DI LUCCA

FALLIMENTO N° 61/2017 R.G. Fall.

Giudice Delegato: Dott. Carmine CAPOZZI

Curatore: Dott.ssa Alessia CAVALLINI

Il giorno 30 gennaio 2025 alle ore 10:00

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 il deposito delle offerte: 29 gennaio 2025 alle ore 12.00 presso la sede I.V.G.)

LOTTO 31

I **diritti della piena proprietà su appezzamento di terreno di natura seminativo irriguo arborato** avente una superficie catastale di mq. 8.625 sito in un'area agricola, con terreni contigui e confinanti sempre ad uso agricolo sito nel Comune di Massarosa, Via Calagrande. Il terreno è raggiungibile dalla viabilità privata esistente che si diparte dalla Via Calagrande ed in direzione sud raggiunge i terreni in oggetto; detta viabilità ha una carreggiata molto ristretta, che non consente il transito contemporaneo di due veicoli. Tale terreno ricade nello Strumento Urbanistico vigente all'interno della UTOE 2 BOCCHETTE zona TSI è di fatto inedificabile anche in considerazione dell'esistenza del Vincolo imposto dalla Autorità di Bacino del Fiume Serchio, pertanto trattasi di terreno meramente agricolo a tutti gli effetti. Si precisa che l'appezzamento di terreno è gravato da servitù di passo carrabile a favore di terzi lungo tutto il confine lato Sud e Nord per una superficie di circa Mq. 380,00.

Stato del possesso: il bene è libero da persone.

Referenze catastali: il bene è censito nel Catasto Terreni del Comune di Massarosa nel Foglio 7, mappale 152 seminativo irriguo arborato classe 2 di Mq. 8.625 avente un R.D. di €. 28,51 ed un R.A. di €. 49,00.

Provenienza: Atto notaio Raspini del 17/10/2007 Rep. n° 134.875 registrato il 18/10/2007 al n° 9102 e trascritto a Lucca il 19/10/2007 al part. n° 12726.

Gravami: Decreto di ammissione al concordato preventivo Tribunale di Lucca del 28/02/2017 Rep. 14/2016 iscritta il 16/03/2017 al part. n° 2691. Sentenza dichiarativa di fallimento Tribunale di Lucca del 17/05/2017 Rep. n° 63/2017 iscritta il 15/06/2017 al part. n° 6422.

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

PREZZO BASE: € 124.000,00

Offerta minima: € 93.000,00

LOTTO 32

I **diritti della piena proprietà su appezzamento di terreno di natura seminativo irriguo arborato** avente una superficie catastale di Mq. 16.757 sito in un'area agricola, con terreni contigui e confinanti sempre ad uso agricolo sito nel Comune di Massarosa, Via Calagrande. Il terreno è raggiungibile dalla viabilità privata esistente che si diparte dalla Via Calagrande ed in direzione sud raggiunge i terreni in oggetto; detta viabilità ha una carreggiata molto ristretta che non consente il transito contemporaneo di due veicoli.

Tale terreno ricade nello Strumento Urbanistico vigente all'interno della UTOE 2 BOCCHETTE zona TSI è di fatto inedificabile anche in considerazione dell'esistenza del Vincolo imposto dalla Autorità di Bacino del Fiume Serchio, pertanto trattasi di terreno meramente agricolo a tutti gli effetti. Si precisa che questo appezzamento di terreno è gravato da servitù di passo carrabile a favore di terzi lungo tutto il confine lato Sud per una superficie di circa Mq. 520,00.

Stato del possesso: il bene è libero da persone.

Referenze catastali: il bene è censito nel Catasto Terreni del Comune di Massarosa Foglio 5, mapp.le 372 seminativo irriguo arborato classe 2 di Mq. 8.132 avente un R.D. di €. 28,56 ed un R.A. di €. 46,20.

Provenienza: Atto notaio Raspini del 17/10/2007 Rep. n° 134.875 registrato il 18/10/2007 al n° 9102 e trascritto a Lucca il 19/10/2007 al part. n° 12726.

Gravami: Decreto di ammissione al concordato preventivo Tribunale di Lucca del 28/02/2017 Rep. n° 14/2016 iscritta il 16/03/2017 al part. n° 2691.

Sentenza dichiarativa di fallimento Tribunale di Lucca del 17/05/2017 Rep. n° 63/2017 iscritta il 5/06/2017 al part. n° 6422.

Per la descrizione dettagliata si veda la perizia redatta dal C.T.U. Arch. Sergio TAMBELLINI consultabile sul Portale nazionale delle Vendite pubbliche e sui siti web www.inglucca.com e www.astagiudiziarja.com.

PREZZO BASE: € 115.000,00

Offerta minima: € 86.250,00

MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE

Ogni offerente dovrà depositare, in busta chiusa **entro le ore 12,00** del giorno **29 gennaio 2025**, 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 indicata**; 3) la specificazione di aver preso visione delle perizie redatte dall'Arch. Sergio Tambellini 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 “**Curatela fallimento N° 61/2017 Tribunale di Lucca**”, 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 soggetto fallito;
- che la stessa dovrà essere presentata in busta chiusa e recante all'esterno la sola dicitura “**Fallimento n° 61/2017 – curatore Dott.ssa Alessia Cavallini – offerta di acquisto**”;
- 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;

Il bene è posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in relazione alla Legge n. 47/1985 e sue successive modificazioni e integrazioni nonché al D.P.R. 380/01, a corpo e non a misura, con tutte le eventuali pertinenze, accessori, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, apparenti e non. La vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo.

Il giorno **30 gennaio 2025** 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:
 - 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 **€ 2.000,00**;
 - 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;

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 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 € 300.001,00 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.
- 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 fissato per il versamento del saldo prezzo le somme dovranno essere erogate direttamente dall'Istituto mutuante mediante consegna di assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura.
- Se il Curatore, prima della firma dell'atto di trasferimento, 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 ai sensi dell'art. 107, comma IV, L. Fall.. 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.

- 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 **versamento 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..

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**. Il compenso per il professionista che redigerà il decreto di trasferimento è a carico dell'aggiudicatario acquirente e dovrà essere versato sul conto corrente che verrà indicato dal tecnico incaricato. 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. L'aggiudicatario definitivo potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli articoli 40, comma sesto, della legge 47/85 e 46 comma quinto del D.P.R. 380/2001. Conseguentemente l'eventuale esistenza di vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere (ivi compresi quelli urbanistici), 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.

Eventuali adeguamenti alle prescrizioni di legge o al contenuto di atti e regolamenti emanati dalle autorità preposte alla loro osservanza saranno ad esclusivo carico dell'aggiudicatario.

Il presente avviso non costituisce offerta al pubblico ex art. 1336 C.C. né sollecitazione del pubblico risparmio ai sensi delle leggi vigenti. Il presente avviso non costituisce obbligo per gli organi della procedura fallimentare o impegno di alienazione nei confronti di eventuali offerenti fino al momento della firma del decreto di trasferimento e, per questi ultimi, alcun diritto a qualsivoglia prestazione o rimborso, compreso il pagamento di mediazioni o consulenze.

Per i lotti facenti parte di un condominio trova applicazione il principio dell'ambulatorietà passiva in quanto l'art. 63 comma 4 delle disp. att. cod. civ. dispone che "chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e quello precedente"; ossia l'acquirente di un'unità immobiliare condominiale può essere chiamato a rispondere dei debiti condominiali del suo dante causa, solidalmente con lui, ma non al suo posto, ed opera nel rapporto tra il condominio ed i soggetti che si succedono nella proprietà di una singola unità immobiliare, non anche nel rapporto tra questi ultimi. Potranno pertanto fare carico al soggetto acquirente gli oneri condominiali eventualmente non pagati dalla procedura per l'anno in corso e per quello precedente.

Per quanto non disposto, si applicano, in quanto compatibili, le norme del C.P.C. in tema di vendita senza incanto. Sono comunque fatti salvi i poteri del Curatore e del Giudice Delegato di cui agli artt. 107 e 108 L. fall.. Gli oneri legati all'eventuale smaltimento di beni mobili, materiali e rifiuti saranno a carico dell'aggiudicatario acquirente.

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.

Non saranno accettate offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell’offerta d’asta.

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 c/c 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 le cui coordinate sono: IBAN IT 78 C 05387 13700 000001509144 con la causale: “Acconto compenso I.V.G.”.

Onde consentire il corretto accredito delle cauzioni sul suddetto conto si consiglia di eseguire i bonifici n. 5 giorni lavorativi prima del termine ultimo per la presentazione delle offerte e quindi **entro le ore 12:00 del 29 dicembre 2025**.

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 anzidetto.

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.

Per ricevere assistenza l’utente potrà inviare una e-mail all’indirizzo 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 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 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.

La gara telematica sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo senza che vi siano state offerte migliorative rispetto all’ultima offerta valida. L’offerente che avrà fatto l’ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario provvisorio del bene.

PER CONCORDARE VISITE (GRATUITE) CON IL CUSTODE INCARICATO 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 e www.spazioaste.it.

Lucca, lì 16 dicembre 2024

LA DIREZIONE