



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



FALLIMENTO N°7924/2010 R.G. Trib. Lucca

Giudice Delegato: Dott.ssa Giulia SIMONI

Curatore: Rag. Domenico BALDASSARI

Il giorno 30 luglio 2026 alle ore 11:00

presso la sede dell'I.V.G. di Lucca, viale San 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 29 luglio 2026 entro le ore 12:00 presso la sede I.V.G. in Lucca, viale San Concordio 996/B)

LOTTO DUE

I **diritti della piena proprietà** su di un'unità immobiliare ad uso di civile abitazione sito al piano secondo, interno 6 di un fabbricato condominiale di maggior mole sito nel **Comune di Ercolano (NA), Via Nicolò Marcello Venuti n° 31**. L'unità immobiliare si compone di ingresso/soggiorno, sala da pranzo, cucina, disimpegno, tre camere, due ripostigli e due bagni, non è presente la caldaia. Il bene è corredato dalla proprietà esclusiva su terrazzo sul fronte est ed altro più ampio sui fronti sud ed ovest e su locale per autorimessa al piano seminterrato e contraddistinto dall'interno 3.

Il bene è inoltre corredato da tutte le parti condominiali del fabbricato e dall'area su cui lo stesso sorge, a norma dell'art. 1117 e seguenti del Codice Civile e comunque da tutte quelle parti dell'edificio che per uso o per Legge risultino a comune.

Stato del possesso: il bene è libero da persone.

Referenze catastali: l'abitazione risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune di Ercolano (NA) nel foglio di mappa 11, mappale 62, subalterno 12, Categoria A/2, classe 6, vani 8,5 e Rendita Catastale pari ad€ 724,33. L'autorimessa risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune di Ercolano (NA) nel foglio di mappa 11, mappale 62, subalterno 25, Categoria C/6, classe 5, consistenza mq. 16 e Rendita Catastale pari ad€ 42,97.

Per la descrizione dettagliata si veda la perizia redatta dai C.T.U. Geom. Luca TURRI, Geometra Gabriele RINALDI e Architetto Giuseppe MONTICELLI e si veda l'aggiornamento di perizia redatto dal Geom. Luca TURRI consultabili sul Portale nazionale delle Vendite pubbliche e sui siti web www.ivglucca.com e www.astagiudiziaria.com.

PREZZO BASE: € 182.000,00

Offerta minima: € 136.500,00

MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE

Ogni offerente dovrà depositare, in busta chiusa **entro le ore 12:00 del giorno 29 luglio 2026**, 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 essere sottoscritta con firma autografa dall'offerente/i e 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 redatta dai C.T.U. Geom. Luca TURRI, Geometra Gabriele RINALDI e Architetto

Giuseppe MONTICELLI e si veda l'aggiornamento di perizia redatto dal Geom. Luca TURRI 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 non trasferibile** intestato a **“Fallimento Rosa Immobiliare S.R.L. unipersonale”**, di una **somma pari almeno al 30% del prezzo proposto**, da imputarsi a cauzione;
- **assegno circolare non trasferibile** intestato a **“So.Fi.R. S.r.l.”** di un importo almeno pari almeno al 2% + IVA (al 22%) del prezzo offerto, a titolo di acconto sul compenso dell'IVG.

Nella formulazione dell'offerta si tenga conto:

- che la stessa è irrevocabile e potrà essere sottoscritta da chiunque tranne il soggetto in fallimento;
- 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 **30 luglio 2026 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 provvisorio 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 € 300.000,01 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.
- Se il Curatore, entro **20 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), potrà 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.
 - L'aggiudicatario provvisorio 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 **120 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..
 - 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**. Saranno a carico dell'aggiudicatario tutti gli oneri fiscali (imposta di registro/Iva, ipotecarie e catastali, bolli). 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'emissione del decreto di trasferimento avverrà a cura di un perito individuato dal Curatore il cui compenso sarà a carico dell'aggiudicatario acquirente.
 - Ogni onere e/o spesa e/o imposta di qualunque genere, conseguenti la vendita sarà a carico dell'aggiudicatario acquirente.
 - Gli oneri legati allo smaltimento di beni mobili da considerarsi *res derelictae* presenti all'interno dei beni oggetto di vendita e di eventuali rifiuti sono 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.

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 versare una **cauzione a garanzia dell’offerta per un importo pari almeno al 30% del prezzo offerto**, che sarà trattenuta in caso di decadenza dall’aggiudicazione. Il versamento della cauzione si effettua tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato a SO.FI.R. S.R.L. - SOCIETÀ FIDUCIARIA le cui coordinate sono: IBAN IT90D0538713701000001509144 con la seguente causale: “Versamento cauzione Fall. N°7924/2010”.

A titolo di acconto sul compenso I.V.G. è richiesto un ulteriore versamento di un **importo pari almeno al 2% + IVA del prezzo offerto** da effettuarsi tramite bancario sul conto corrente intestato a SO.FI.R. SRL - SOCIETÀ FIDUCIARIA le cui coordinate sono: IBAN IT90D0538713701000001509144 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.

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.

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 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

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, www.portalevenditepubbliche.giustizia.it e www.spazioaste.it.

Lucca li 08.06.2026

LA DIREZIONE