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

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N°21/2026 R.G. Trib. Lucca

Giudice Delegato: Dott.ssa Giulia SIMONI
Curatore: Rag. Francesco VACCHELLI

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 Lotto Unico infra descritto al prezzo di € 74.026,00,

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 22 dicembre 2026 alle ore 11:00 presso la sede dell'I.V.G. in Lucca, Viale S. Concordio n.996/B si procederà all'apertura delle buste e all'aggiudicazione.

(Termine ultimo per il deposito delle offerte 21 dicembre 2026 entro le ore 12:00 presso la sede I.V.G.)

LOTTO UNICO

I **diritti della piena proprietà su un'unità immobiliare per civile abitazione** ubicata al piano primo di un fabbricato di maggior mole sito **in Comune di Olgiate Comasco (CO), Via Roma. 22**. L'abitazione si compone di ingresso, cucina, soggiorno, disimpegno, due camere e bagno. L'unità è corredata da: accesso ad ampio terrazzo sul lato est direttamente collegato al balcone sul lato nord; ulteriore balcone sul lato sud; ripostiglio sottoscala al piano terra e cantina al piano seminterrato. Inoltre è corredata da tutte le parti condominiali del fabbricato e l'area su cui sorge lo stesso a norma dell'art.1117 c.c. ed in particolare, senza che l'indicazione specifica deroghi alla generalità, sull'area esterna comune a tutte le unità del compendio e sul vano scale comune agli appartamenti al piano primo e secondo e comunque da tutte quelle parti dell'edificio che per uso o per legge risultino comuni. Si accede al fabbricato e alla corte comune, lasciata la Via Roma, transitando attraverso un'area oggi identificata dalla particella catastale 11413 del foglio 17, destinata a passaggio, transito ed accesso pedonale e carraio con qualsiasi veicolo ed autoveicolo ruotabile e mezzi di trasporto in genere, così come indicato nell'atto di divisione e vendita ai rogiti del Notaio Francesco Tarchini di Olgiate Comasco (CO) del 13 maggio 1969, repertorio n. 20913 trascritto a Como il 2 giugno 1969 al n. 4888, nel quale la suddetta area veniva identificata dal mappale 2070 sub. "d" di mq. 65.

Stato del possesso: il bene è occupato e verrà liberato dopo la vendita.

Referenze catastali: l'abitazione, con il ripostiglio sottoscala e la cantina, è censita al Catasto Fabbricati del Comune di Olgiate Comasco (CO), al giusto conto della proprietà, nel foglio di mappa 17, mappale 11428 subalterno 4, categoria A/3, classe 2, consistenza 6,0 vani, superficie catastale totale mq. 105, totale escluse le aree scoperte mq. 93, rendita catastale € 371,85, dati derivanti dalla variazione identificativi per allineamento mappe n. 165055.1/2022 del 9 novembre 2022 Pratica n. CO0165055 in atti dal 9 novembre 2022. I beni comuni risultano così rappresentati:
- l'area esterna comune a tutte le unità del compendio risulta rappresentata al Catasto Fabbricati di Olgiate Comasco (CO) nel foglio di mappa 17, mappale 11428 subalterno 6, bene comune non censibile, area esterna comune a tutti i subalterni;
- la loggia di ingresso e il vano scale comuni agli appartamenti al piano primo e secondo, risultano rappresentati al Catasto Fabbricati di Olgiate Comasco (CO) nel foglio di mappa 17, mappale 11428 subalterno 7, bene comune non censibile, vano scale a comune ai subalterni 4 e 5.

Per la descrizione tecnica dettagliata si rinvia alla consulenza tecnica estimativa redatta dal C.T.U. Geom. Luca TURRI e depositata presso il Tribunale di Lucca reperibile e consultabile sui siti web www.ivglucca.com e www.astagiudiziaria.com

PREZZO BASE: € 74.026,00

Oltre iva di legge se dovuta

MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE

Offerte cartacee:

Ogni offerente dovrà depositare, in busta chiusa **entro le ore 12:00** del giorno **21 dicembre 2026**, presso la sede dell'I.V.G. di Lucca in Lucca in 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 **dovrà essere superiore 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.
  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 prodotta visura camerale 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 **"Liquid. Giudi. n. 21/2026"** 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 almeno 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 allegata la visura camerale 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 **22 dicembre 2026 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:

  - tutti i partecipanti potranno presentare rilanci per un importo non inferiore ad **€ 1.000,00**;

  - risulterà aggiudicatario provvisorio il soggetto che avrà formulato l'offerta maggiore senza che vi sia stato alcun rilancio nel tempo di **n° 1 (un) minuto** 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 (22%), spettante all'Istituto Vendite Giudiziarie - So.Fi.R. S.r.l. da calcolarsi sul prezzo dell'aggiudicazione secondo i seguenti scaglioni progressivi cumulabili, 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 € 2.000.000,00 →FISSO € 13.000,00

  DA € 2.000.001,00 FINO AD € 3.000.000,00 →FISSO € 16.000,00

  OLTRE € 3.000.001,00 →FISSO € 20.000,00

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

  - Entro il termine perentorio di **120 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. 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;

  - Saranno a carico dell'aggiudicatario tutti gli oneri fiscali (imposta di registro/IVA, ipotecarie e catastali, bolli).

  - L'espletamento delle formalità di cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie e di qualsiasi altra iscrizione o trascrizione conseguenti avverrà a cura e spese dell'aggiudicatario.

- Il trasferimento della proprietà si perfezionerà con decreto di trasferimento a cura di un tecnico di fiducia del Curatore, con spese a carico dell'aggiudicatario acquirente.

- Prima di effettuare il saldo prezzo l'aggiudicatario dovrà rendere dichiarazione antiriciclaggio ai sensi dell'art.22 d.lgs.231/2007.

- Per tutto quanto non espressamente previsto si rinvia a quanto disposto nel Codice della crisi d'impresa e dell'insolvenza e successive modifiche.

Offerte telematiche:

Le offerte di acquisto mediante modalità telematica dovranno essere presentate, **entro e non oltre le ore 12.00 del giorno 21 dicembre 2026**, previa compilazione del modulo web "Offerta Telematica" fornito dal Ministero della Giustizia, accessibile dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del gestore della vendita telematicawww.spazioaste.it di titolarità di Astalegale.net S.p.a., secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia. L'offerta per la vendita telematica deve contenere: dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA; l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura; l'anno e il numero di ruolo generale della procedura; il numero o altro dato identificativo del lotto; la descrizione del bene; l'indicazione del referente della procedura; la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita; il prezzo offerto, che a pena di inefficacia non potrà essere inferiore al prezzo base indicato nel presente avviso; il termine per il relativo pagamento; l'importo versato a titolo di cauzione; la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione; il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui al punto precedente; l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni; l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni.
Il file criptato in formato zip.p7m, contenente l'offerta integrale e gli allegati all'offerta, ricevuto al termine del processo di compilazione dell'offerta, dovrà essere inviato all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it utilizzando la "casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica" appositamente rilasciata da un gestore PEC o, in alternativa, mediate casella di posta certificata priva dei predetti requisiti ove l'offerta sia firmata digitalmente utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati prima di essere criptata.
L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia. Nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. n. 32 del 2015, l'offerta sia formulata mediante invio a casella di posta elettronica certificata all'indirizzo d i posta elettronica certificata del curatore dell'eredità giacente; nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. n. 32 del 2015, l'offerta si intende depositata nel momento in cui venga generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e, in tale eventualità, previa documentazione a cura dell'offerente della tempestiva presentazione dell'offerta, il gestore della vendita è tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita.
All'offerta dovranno essere allegati: a) copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente; b) nel caso di soggetto straniero, non comunitario, oltre ai documenti suddetti, copia del permesso di soggiorno ovvero indicazione del Trattato internazionale tra lo Stato italiano e quello di appartenenza che legittimi l'acquisto di beni nel territorio Italiano, ovvero se sussista la cd. "condizione di reciprocità" tra lo Stato di appartenenza e lo Stato italiano; c) se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo); d) se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata; e) nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale, cioè di avvocato, occorre allegare copia anche per immagine della procura speciale o della procura generale rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata; f) se il soggetto offerente è una società o per sona giuridica , copia della visura camerale della società attestante i poteri del legale rappresentante della persona giuridica offerente , risalente a non più di tre mesi, ovvero copia della delibera assembleare che autorizzi un soggetto interno alla società alla partecipazione alla vendita in luogo del legale rappresentante e originale della procura

speciale o copia autentica della procura generale rilasciate da questi attestanti i poteri del soggetto interno delegato; g) se il soggetto offerente è minorenne, occorre allegare copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del giudice tutelare; h) se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare; i) copia anche per immagine della dichiarazione del coniuge autenticata da pubblico ufficiale di voler escludere il bene dalla comunione legale, in caso di acquisto del bene da parte dell'altro coniuge a titolo personale; l) le dichiarazioni relative allo stato civile, di aver preso visione della perizia di stima etc., effettuate in separato modulo; m) la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della/e contabili di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario dell'importo della cauzione e dell'acconto dell'I.V.G., da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico.

Ai fini della presentazione dell'offerta telematica si precisa quanto appresso:

Quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato, e non risulti attribuito il codice fiscale, si deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166 1 alpha 2code dell'International Organization for Standardization. Le dichiarazioni ed i dati richiesti non previsti dal modulo ministeriale dovranno essere oggetto di separata dichiarazione da allegare telematicamente all'offerta.

La normativa di riferimento (d.m. 32/2015) individua le figure offerente e del presentatore dell'offerta

L'"offerente" è il soggetto cui l'offerta è direttamente riferibile e che beneficerà degli effetti dell'eventuale aggiudicazione. Il "presentatore dell'offerta" è il titolare della casella di posta elettronica certificata attraverso la quale l'offerta viene materialmente inviata all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia. La figura dell'offerente e quella del presentatore dell'offerta possono venire a coincidere tra di loro, ma possono anche rimanere distinte. In particolare, al momento della presentazione dell'offerta, possono verificarsi tre ipotesi: a) l'offerente e il presentatore coincidono: in tal caso, per la presentazione dell'offerta con modalità telematiche, l'offerente deve necessariamente trovarsi in una delle seguenti condizioni: disporre di una casella di posta elettronica certificata "tradizionale" e di un dispositivo di firma digitale; disporre di una "casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica" (si tratta di una particolare casella pec identificativa, rilasciata da un gestore autorizzato dal Ministero di Giustizia ai sensi dell'art. 12, comma 4, del D.M. n. 32/2015, il cui utilizzo è limitato alla sola partecipazione alla vendita telematica). N.B. ad oggi il servizio non è ancora disponibile in quanto non vi sono gestori iscritti nel registro PEC per la vendita telematica; b) l'offerente e il presentatore non coincidono, l'offerente è munito di firma digitale ma non possiede una casella di posta elettronica certificata in tal caso, per la presentazione dell'offerta con modalità telematiche, l'offerente, firmata l'offerta con la propria firma digitale, potrà utilizzare la PEC di qualunque altro soggetto detto presentatore per inviare l'offerta; gli effetti di una eventuale aggiudicazione si produrranno direttamente in favore dell'offerente firmatario dell'offerta, costituendo la PEC del presentatore soltanto il mezzo di invio dell'offerta; non occorre pertanto che l'offerente conferisca alcuna procura al presentatore dell'offerta (N .B. Al fine di consentire la partecipazione alle operazioni di vendita, le credenziali personali per l'accesso al portale del gestore della vendita telematica vengono trasmesse da quest'ultimo almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita esclusivamente alla casella di posta elettronica certificata, ovvero alla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica, utilizzata per trasmettere l'offerta); c) l'offerente e il presentatore non coincidono, l'offerente non possiede una firma digitale né una PEC: in tal caso, chi intenda formulare un'offerta con modalità telematiche dovrà avvalersi di un avvocato, munito di procura redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata (la procura non potrà essere autenticata dallo stesso avvocato mandatario). Sarà necessario avvalersi di un avvocato (munito di procura rilasciata nelle suddette forme) anche nel caso in cui l'offerta di acquisto sia formulata da più persone ai sensi del combinato disposto dell'a rt. 12, commi 4 (terzo periodo) e 5, del D.M. n. 32/2015.

L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

Il versamento della cauzione pari almeno al 10% del prezzo offerto, deve essere eseguito con bonifico bancario con accredito sul conto della procedura intestato a "SO.FI.R. S.R.L. L." aperto presso la Cassa di Risparmio di Volterra filiale di Lunata, le cui coordinate sono: IBAN: IT66V0637024700000010003738 con causale "cauzione per offerta di acquisto", con data di valuta non successiva al giorno ultimo utile per la presentazione delle offerte. Il versamento a titolo di acconto sul compenso I.V.G. di un importo pari almeno all' 1% + IVA del prezzo offerto deve essere eseguito con bonifico bancario sul conto corrente intestato a

SO.FI.R. S.R.L. L." aperto presso la Cassa di Risparmio di Volterra filiale di Lunata, le cui coordinate sono: IBAN: IT66V0637024700000 10003738 con causale: "Acconto compenso I.V.G.".
Le ricevute di avvenuta disposizione dei bonifici complete del numero di identificazione del versamento stesso, devono essere allegate al l'offerta. Si precisa che il bonifico dovrà essere effettuato in tempo utile, tenendo conto dei tempi tecnici bancari e che il mancato accredito del bonifico entro il termine sopra indicato entro le ore 12,00 del 21 dicembre 2026 determina l'invalidità dell'offerta. Nessuna responsabilità potrà essere addebitata agli organi della procedura per la mancata visibilità dei bonifici istantanei effettuati oltre l'orario utile per la loro lavorazione da parte della Banca ricevente e per la conseguente dichiarazione di inammissibilità dell'offerta. Nel caso di bonifico estero in modalità "OUR", lo stesso andrà inoltrato all'istituto con la clausola "senza spese per il beneficiario"; in difetto le commissioni saranno automaticamente decurtate dall'importo versato da parte della banca ricevente; se la cauzione così decurtata non dovesse essere congrua rispetto a quanto previsto nell'avviso, sarà motivo di esclusione dell'offerta. Deve inoltre essere versato l'importo di € 16,00 per la marca da bollo virtuale, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo virtuale dovrà essere versato sul Portale dei Servizi Telematici (all'indirizzo web http://pst.giustizia.it, sezione Servizi, Pagamenti online tramite pagoPA utenti non registrati, Bollo su documento, tramite la funzione Nuova richiesta di paga mento), fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo). La ricevuta di avvenuto pagamento del bollo in formato xml scaricata dal Portale dei Servizi Telematici andrà allegata alla PEC con cui viene inviato il pacchetto dell'offerta generato tramite il modulo web ministeriale.
All'esito della gara, i bonifici saranno restituiti al netto degli oneri bancari a coloro che non risulteranno aggiudicatari.

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 lì 13 novembre 2026 LA DIREZIONE