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; sito web: www.ivglucca.com

FALL. 78/2017 R.G. Trib. Lucca

Giudice Delegato: Dott.ssa Giulia SIMONI

Curatore: Dott.ssa Patrizia PANDOLFI

Il giorno 14 gennaio 2027 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 il deposito delle offerte: 13 gennaio 2027 entro le ore 12.00 presso la sede I.V.G.)

LOTTO UNICO

I **diritti di 2/9 della piena proprietà** su alcuni appezzamenti di terreno siti in una **zona interposta tra il Comune di Poggibonsi e di San Gimignano (SI)**.

Referenze catastali: i beni posti nel Comune di San Gimignano sono censiti al Catasto Terreni di detto Comune nel foglio 76, mapp. 16: terreno agricolo di forma regolare; foglio 76, mapp. 17: terreno boschivo di forma regolare e foglio 76 mapp. 82: terreno boschivo di forma regolare. I beni posti nel Comune di Poggibonsi sono censiti al Catasto Terreni di detto Comune nel foglio 17, mapp. 218: terreno ad uso di fossa per scolo delle acque; nel foglio 17, mapp. 388: terreno incolto con presenza di alberi ad alto fusto avente forma regolare; nel foglio 17, mapp. 394: terreno incolto con presenza di alberi ad alto fusto avente forma regolare; foglio 17, mapp. 501: terreno incolto avente forma regolare e foglio 17, mapp. 507: terreno incolto con presenza di alberi a basso fusto avente forma regolare.

Per la descrizione dettagliata si veda la perizia redatta dall'Ing. Vincenzo SANTORO consultabile sul Portale nazionale delle Vendite pubbliche e sui siti web www.ivglucca.com e www.astagiudiziaria.com.

PREZZO BASE: € 2.432,67

Oltre iva se dovuta o imposte di legge

MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE

Ogni offerente dovrà depositare, in busta chiusa entro le ore **12.00 del giorno 13 gennaio 2027**, 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 che dovrà riportare: 1) le generalità complete dell'offerente: cognome, nome, luogo e data di nascita, domicilio, codice fiscale/partita IVA, recapito telefonico, (N.B.: non sarà possibile intestare l'immobile a

soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta), copia di valido documento d'identità, dichiarazione di stato civile e, in caso di comunione legale dei beni, anche le generalità del coniuge o dell'unito civile, nonché la specificazione del regime patrimoniale prescelto; 2) l'indicazione del lotto, della procedura, del curatore 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) l'indicazione del tempo e modo di pagamento ed ogni elemento utile alla valutazione dell'offerta; 5) un recapito telefonico e di posta elettronica; 6) 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 o del rappresentante legale, se l'offerente è una società.

Alla domanda dovranno altresì essere allegati:

• assegno circolare intestato a **"Fallimento n. 78/2017"**, 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 se la persona fisica non ha capacità o piena capacità di agire (es.: minore, interdetto, inabilitato, persona sottoposta ad amministrazione di sostegno, etc.), l'offerta dovrà essere sottoscritta da chi ne esercita la rappresentanza legale (es.: genitori, tutore, amministratore di sostegno, etc.), e dovrà essere allegata una copia autentica cartacea del provvedimento giudiziale di autorizzazione all'acquisto;

- che la persona giuridica, oltre all'indicazione delle generalità del legale rappresentante, corredata da copia del documento d'identità di questi, dovrà indicare i dati della società rappresentata, fornire prova della propria legittimazione ad agire in nome e per conto della società medesima, allegando all'offerta una certificazione camerale aggiornata; qualora la documentazione esibita non sia sufficiente a dimostrare i poteri di legittimazione dovranno essere esibiti, in formato cartaceo, delibera del consiglio di amministrazione e/o dell'assemblea dei soci;

- che l'offerta è irrevocabile e potrà essere sottoscritta da chiunque tranne il soggetto fallito, personalmente o a mezzo di avvocato, ai sensi dell'art. 579 c.p.c. (non sono ammesse offerte presentate da procuratori speciali che non siano avvocati), la procura deve essere notarile, di data antecedente la vendita, ed esibita in originale o in copia autentica, in formato cartaceo;

- 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 l'offerta di acquisto potrà essere presentata anche per persona da nominare 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.

Si raccomanda di prendere attenta visione della relazione tecnica estimativa, essendo in essa rappresentato lo stato giuridico e di fatto in cui il bene sarà ceduto. La presentazione dell'offerta costituirà quindi da parte dell'offerente riconoscimento espresso della conoscenza dello stato di fatto e di diritto in cui si trova il bene.

Il giorno **14 gennaio 2027** 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 a **€ 500,00** per qualsiasi lotto;

- 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:

- 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

- Se il Curatore, **entro e non oltre 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), 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 ha facoltà di versare il saldo prezzo usufruendo di mutuo ipotecario. 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 bonifico bancario o assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura.

- Entro il termine perentorio di **30 giorni** dalla vendita, 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. 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.

Sarà a carico dell'aggiudicatario acquirente anche il compenso del professionista che redigerà l'atto di trasferimento.

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 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 intestato a So.Fi.R S.r.l., le cui coordinate sono: IBAN IT90D0538713701000001509144 con la seguente causale: "Versamento cauzione Fall. N°78/2017".
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 bancario sul conto intestato a So.Fi.R S.r.l., le cui coordinate sono: IBAN IT90D0538713701000001509144 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 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.
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, www.astalegale.net, www.immobiliare.it.

Lucca lì 18 novembre 2026

LA DIREZIONE