

**TRIBUNALE DI LUCCA**  
**SEZIONE CRISI DELL'IMPRESA E DELL'INSOLVENZA**  
**AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO**  
**IN MODALITA' TELEMATICA SINCRONA MISTA**  
**QUARTO TENTATIVO DI VENDITA**

**Il Rag. Nicola Andreucci, curatore della liquidazione giudiziale N. 9/2023 Trib. Lucca, in esecuzione del programma di liquidazione ex art. 216, comma secondo, CCI autorizzato in data 09.06.2023 dal G.D. Dott. Carmine Capozzi**

**AVVISA**

che il giorno **25 giugno 2024 alle ore 16.00** 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, si darà luogo allo svolgimento della vendita senza incanto, in modalità telematica sincrona mista, dell'immobile sotto descritto, alle condizioni e modalità di seguito indicate.

**LOTTO UNO**

*Bene aggiudicato in data 12 settembre 2023*

**LOTTO DUE**

*Bene aggiudicato in data 12 settembre 2023*

**LOTTO TRE**

**Descrizione dei beni:**

*Piena proprietà Diritti di 1/1 di proprietà su complesso immobiliare in parte diroccato sito nel Comune di Montecarlo (LU), frazione di S. Piero, Via di San Piero 60-61, composto da due corpi fabbricati poco discosti tra loro e corredati da resede.*

*In espansione di parte del lato Sud della proprietà è sito un ulteriore terreno, pure esclusivo, che lambisce la curva della pubblica via. I fabbricati sono in parte diroccati o pericolanti.*

*Il primo fabbricato, elevato a due piani fuori terra, è posto più a Nord del lotto e si compone di due abitazioni corredate da vari locali accessori quali rimessa, stalla, soffitte e magazzini.*

*La prima abitazione è composta da cucina, soggiorno, scala e due ripostigli al piano terra; n. 5 camere, un w.c., un disimpegno ed un vano scala al primo piano. La seconda abitazione è composta da cucina, soggiorno, vano scala, un ripostiglio ed un forno al piano terra; n. 5 camere, un w.c., un disimpegno ed un vano scala al primo piano. Le due ulteriori unità che si trovano sempre nel fabbricato principale sono dislocate al piano terreno ed articolate come segue: due vani ad uso stalla ed un ripostiglio al piano terreno, la prima, ed un ampio vano ad uso rimessa con altro ripostiglio, la seconda.*

**Referenze catastali:**

*Al Catasto Fabbricati del Comune di Montecarlo i beni sono censiti come segue:*

- *Foglio 1, mappale 483, subalterno 1, categoria C/6 di classe 1, consistenza mq 80, per una superficie catastale totale di mq 94, Rendita catastale Euro 177,66. Indirizzo catastale: VIA SAN PIERO Piano T.*
- *Foglio 1, mappale 483, subalterno 2, categoria A/4 di classe 1, consistenza 8,5 vani, per una superficie catastale totale di mq 165, escluse aree scoperte mq 165, Rendita catastale Euro 377,53. Indirizzo catastale: VIA SAN PIERO Piano T-1.*
- *Foglio 1, mappale 483, subalterno 3, categoria A/4 di classe 1, consistenza 8,5 vani, per una superficie catastale totale di mq 208, escluse aree scoperte mq 208, Rendita catastale Euro 377,53. Indirizzo catastale: VIA SAN PIERO Piano T-1.*
- *Foglio 1, mappale 483, subalterno 4, categoria C/6 di classe 1, consistenza mq 58, per una superficie catastale totale di mq 68, Rendita catastale Euro 128,80. Indirizzo*

- catastale: VIA SAN PIERO Piano T.*
- *Foglio 1, mappale 483, subalterno 5, categoria C/6 di classe 1, consistenza mq 82, per una superficie catastale totale di mq 61, Rendita catastale Euro 182,10. Indirizzo catastale: VIA SAN PIERO Piano T-1.*
  - *Foglio 1, mappale 483, subalterno 6, categoria C/2 di classe 1, consistenza mq 82, per una superficie catastale totale di mq 97, Rendita catastale Euro 224,45. Indirizzo catastale: VIA SAN PIERO Piano T-1.*
  - *Foglio 1, mappale 483, subalterno 7, categoria C/6 di classe 1, consistenza mq 147, per una superficie catastale totale di mq 120, Rendita catastale Euro 326,45. Indirizzo catastale: VIA SAN PIERO Piano T-1.*

*N.B.: Le unità sono corredate dalla piena proprietà sulla resede comune identificata catastalmente dal sub. 8 quale Bene Comune Non Censibile. Si precisa che detta resede è comune esclusivamente alle unità sopra descritta dai subb. da 1 a 7.*

*L'area su cui gravano le suddette unità è censita nel Catasto Terreni di detto Comune nel Foglio 1, mappale 483, come ENTE URBANO di mq 2280 a Partita speciale n. 1 e perciò esente da rendita, per Tipo Mappale n.6469.1/2003 del 12/08/2003 prat. n. 165948.*

*Al Catasto Terreni dello stesso comune, il terreno posto a Sud del lotto urbano è censito come segue:*

- *Foglio 1, mappale 451, qualità FRUTTETO di classe 1, superficie mq 500, deduzioni A28; B29; A1, Reddito Dominicale Euro 9,85, Reddito Agrario Euro 3,74.*

***Provenienza:***

*Il bene pervenne al debitore per la quota di 1/1 di proprietà, in ordine a Decreto di Trasferimento del Tribunale di Lucca del 23/11/2021 al n. 942 di repertorio, trascritto a Pescia in data 23/12/2021 ai nn. reg. part. 4793 e reg. gen. 7147.*

***Situazione urbanistica e conformità:***

*Il fabbricato di cui le unità sono parte è di vetusta costruzione, iniziata antecedentemente al 1° settembre 1967, come dimostrato dalla presenza dell'edificio sulle mappe di impianto del Catasto, seppur con sagoma leggermente differente, il che indica l'esistenza dell'originario corpo fabbrica in data antecedente il 1942. Le ricerche effettuate presso gli archivi del Comune di Montecarlo non hanno fornito alcuna indicazione circa l'esistenza di titoli abilitativi.*

*Lo stato dei luoghi pare coerente con quanto dichiarato sull'atto di provenienza, ai rogiti Notaio Martinelli anzidetto, ove veniva dichiarato che il complesso immobiliare è stato edificato in data antecedente il 1° settembre 1967 e successivamente a tale data non è stato oggetto di alcun tipo di opera o mutamento di destinazione d'uso che avrebbe necessitato di permesso edilizio di sorta.*

*I fabbricati sono pertanto da ritenersi commerciabili.*

*Il terreno oggetto del presente lotto per effetto del "Piano Operativo Comunale" vigente, approvato, con delibera di C.C. n.11 del 28.04.2022, l'area ricade in zona: "aree agricole ortoflorovivaistiche (art.45)" come risulta da Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Montecarlo in data 25/05/2023.*

*I beni sono sottoposti a vincoli territoriali e aree di rispetto.*

***Difformità catastali:***

*Per quanto possibile accertare visivamente non emergono differenze rilevanti ai fini censuari, fatte salve più precise misurazioni e rilievi da eseguirsi eventualmente dopo una pulizia e messa in sicurezza dei luoghi.*

***Impiantistica:*** *Dall'esame visivo pare non vi sia alcun impianto.*

***Corrispondenza atti:*** *Nulla da evidenziare.*

*Per maggiori dettagli si rinvia alla perizia di stima redatta dal nominato CTU.*

**PREZZO:**

**Il prezzo base dell'immobile posto in vendita è di € 33.750,00 (trentatremilasettecentocinquanta/00) e in caso di gara tra offerenti ex art. 573 c.p.c. con offerte minime in aumento di € 1.000,00 (mille/00).**

**Offerta minima ex art 572 3 comma c.p.c.: € 25.312,50 (venticinquemilatrecentododici/50)**

#### **MODALITA' DI VENDITA**

La vendita sarà eseguita mediante PROCEDURA DI VENDITA SINCRONA MISTA (possibilità di ricezione offerte cartacee e telematiche, ex art. 22 D.M. 32/2015).

**Le offerte di acquisto dovranno pervenire entro le ore 12,00 del giorno 24 giugno 2024.**

#### **MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE**

**A) Le offerte di acquisto cartacee**, sulle quali dovrà essere applicata marca da bollo da € 16,00, dovranno essere presentate, in busta chiusa recante unicamente il nome del presentatore e la scritta “**LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE 9/2023 Trib. Lucca**”, presso lo studio del curatore alla vendita Rag. Nicola Andreucci, in Lucca (LU), via di Poggio n. 48, **entro e non oltre le ore 12,00 del giorno 24 giugno 2024.**

L'offerta, irrevocabile ex art. 571 comma 4, c.p.c., deve contenere l'indicazione del prezzo, che a pena di inefficacia **non potrà essere inferiore di oltre un quarto al prezzo base indicato per il lotto**, del tempo e del modo del pagamento, ed ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta (per i quali si rimanda alle lettere da b) a g) del paragrafo per la vendita in modalità telematica). Inoltre, dovranno essere fornite le generalità complete dell'offerente (cognome, nome, luogo e data di nascita, domicilio, codice fiscale, partita iva, recapito telefonico, indirizzo di posta elettronica, copia di valido documento d'identità, stato civile e, in caso di comunione dei beni anche le generalità del coniuge). Qualora l'offerente fosse una 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 ed allegare all'offerta una certificazione del Registro Imprese in originale aggiornata. Qualora l'offerente sia 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. L'istanza, contenente l'offerta, deve essere sottoscritta da tutti i soggetti a favore dei quali l'immobile deve essere intestato, con la precisazione della misura delle quote dei diritti che ciascuno intende acquistare.

L'offerta dovrà **contenere un deposito per cauzione pari al 10% della somma offerta, deposito da effettuarsi mediante assegno circolare non trasferibile intestato a “Liquidazione Giudiziale 9/2023”**, con l'avvertimento che detta cauzione sarà trattenuta ed acquisita alla procedura in caso di mancato versamento del saldo prezzo nei termini e con le modalità previste.

Le offerte non saranno efficaci se pervenute oltre il termine stabilito, se inferiori di oltre un quarto al prezzo stabilito dall'avviso di vendita o se l'offerente non presti cauzione con le modalità stabilite nell'ordinanza di vendita, in misura non inferiore al decimo da lui proposto.

**B) Le offerte di acquisto mediante modalità telematica** dovranno essere redatte 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. Il tutto entro e non oltre **le ore 12,00 del giorno 24 giugno 2024**.

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.

L’offerta per la vendita telematica deve contenere:

- a) dati identificativi dell’offerente, con l’espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;
- b) l’ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c) l’anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- e) la descrizione del bene;
- f) l’indicazione del referente della procedura;
- g) la data e l’ora fissata per l’inizio delle operazioni di vendita;
- h) il prezzo offerto, che a pena di inefficacia **non potrà essere inferiore di oltre un quarto al prezzo base indicato per il lotto**;
- i) il termine per il relativo pagamento;
- j) l’importo versato a titolo di cauzione;
- k) la data, l’orario, e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- l) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui al punto precedente;
- m) l’indirizzo della casella di posta certificata utilizzata per trasmettere l’offerta e per ricevere le comunicazioni;
- n) l’eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni;
- o) ogni altro documento o elemento utile per la partecipazione all’asta.

Quando l’offerta è formulata da più persone, alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La procura deve essere redatta nella forma dell’atto pubblico o della scrittura privata autenticata da notaio e può essere allegata anche in copia per immagine.

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 al 10% del prezzo offerto**, va eseguito con bonifico bancario con accredito sul conto corrente della procedura presso la BPER BANCA SPA, intestato LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE 9/2023 e le cui coordinate IBAN sono: “**IT 28 S 05387 13702 000003803788**”, con causale “cauzione per offerta di acquisto, numero lotto”.

Le cauzioni si riterranno versate **solamente se l’importo risulterà effettivamente accreditato sul conto corrente intestato alla procedura sopra indicato entro le ore 12:00 del giorno 24 giugno 2024**. Il mancato accredito del bonifico sul conto indicato è causa di nullità dell’offerta ed è ad esclusivo carico dell’offerente.

La ricevuta, completa del numero di identificazione del versamento stesso, va allegata alla busta

telematica contenente l'offerta.

Si rammenta che, unitamente alla cauzione, va versato l'importo di Euro 16,00 per la marca da bollo virtuale, il tutto con le modalità indicate nel portale telematico. A coloro che, all'esito della gara, non risulteranno aggiudicatari, i bonifici saranno restituiti al netto degli oneri bancari.

### **MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELLA GARA**

Le offerte irrevocabili pervenute sia in modo telematico sia cartaceo saranno esaminate e valutate dal curatore Rag. Nicola Andreucci, 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, alla presenza degli offerenti, nel seguente giorno ed orario: **25 giugno 2024 alle ore 16.00.**

Coloro che hanno formulato l'offerta cartacea parteciperanno comparando innanzi al curatore. L'offerente è tenuto a presentarsi personalmente alla vendita, altrimenti, ricorrendone i presupposti, il bene gli sarà comunque aggiudicato. Le buste saranno aperte dal curatore ed inserite dallo stesso nel portale, così rendendole visibili a coloro che partecipano alla vendita con modalità telematiche.

Coloro che hanno formulato l'offerta con modalità telematiche partecipano alle operazioni di vendita con modalità telematiche, collegandosi al portale [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it).

Almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita il gestore della vendita telematica invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta un invito a connettersi al proprio portale con l'indicazione delle credenziali di accesso. L'offerente è tenuto a connettersi alla vendita, altrimenti, ricorrendone i presupposti, il bene gli sarà comunque aggiudicato. Le buste presentate con modalità telematica saranno aperte attraverso il portale e rese note agli offerenti presenti innanzi al curatore.

In caso di pluralità di offerte valide, al termine del loro esame avrà inizio la gara, che si svolgerà con modalità sincrona mista, partendo dall'offerta più alta con rilanci non inferiori ad Euro 1.000,00.

E' rimessa al curatore la valutazione dell'ordine con il quale i rilanci vengono effettuati.

Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il curatore dispone la aggiudicazione a favore di colui che abbia proposto la offerta più vantaggiosa (nell'individuare la offerta più vantaggiosa, si terrà sempre conto del prezzo ma, a parità di prezzo, sarà prescelta l'offerta che preveda il versamento del saldo nel più breve tempo possibile, ovvero, in subordine, quella cui sia allegata la cauzione di maggiore entità, o in ancora ulteriore subordine, quella depositata per prima (art 573 cpc)).

I rilanci effettuati dai partecipanti presenti innanzi al curatore saranno riportati nel portale a cura del curatore, e resi visibili a coloro che parteciperanno alle operazioni con modalità telematiche. I rilanci effettuati dai partecipanti connessi al portale saranno resi visibili tramite il portale ai partecipanti presenti innanzi al curatore.

La gara telematica sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo (**un minuto**) senza che vi siano state offerte migliorative rispetto all'ultima offerta valida.

L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario del bene.

In riferimento al disposto di cui all'art. 574 c.p.c., il curatore, se farà luogo alla vendita, disporrà il modo del versamento del prezzo da eseguirsi nel termine di giorni 100 (cento) dall'aggiudicazione.

La vendita sarà compiuta nello stato di fatto e di diritto in cui si trova il bene, 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. 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, 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.

Prima dell'emissione del decreto di trasferimento, l'aggiudicatario dovrà provvedere al versamento, tramite bonifico bancario sul conto corrente della procedura, delle somme necessarie per la registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento, nonché per i diritti di cancelleria e bolli dovuti per la copia autentica del decreto ad uso trascrizione.

L'espletamento delle formalità di cancellazione delle trascrizioni, dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie conseguenti al decreto di trasferimento, pronunciato dal Giudice Delegato ai sensi dell'art. 586 c.p.c., avverrà a spese della procedura.

La partecipazione implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nella relazione peritale e nei suoi allegati.

Ulteriori informazioni potranno essere assunte gratuitamente dai siti [www.ivglucca.com](http://www.ivglucca.com), [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) nonché sul sito del Tribunale di Lucca, compresa la perizia di stima dell'immobile, indicando il Tribunale di Lucca ed il numero della procedura di liquidazione giudiziale, o richieste via mail all'indirizzo [nicola@studioandreucci.it](mailto:nicola@studioandreucci.it) oppure, nei quindici giorni che precedono la vendita, presso lo studio del curatore, previa richiesta telefonica al n. 0583/418646.

Lucca, 19 aprile 2024

Il Curatore  
Rag. Nicola Andreucci