



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



FALLIMENTO N°8403/2013 R.G. Trib. Lucca

Giudice Delegato: Dott. Carmine CAPOZZI

Curatore: Dott. Massimo DE GAETANI

Il giorno 26 gennaio 2024 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
dei seguenti beni immobili e mobili:**

(Termine ultimo per il deposito delle offerte 25 gennaio 2024 ore 12:00 presso la sede I.V.G.)

LOTTO UNICO

I diritti della piena proprietà su complesso immobiliare ad uso produttivo, composto da vari capannoni e manufatti realizzati in tempi diversi, costituenti un unico corpo di fabbrica che si sviluppa al solo piano terreno ed in piccola parte su due piani, corredato da tettoie e resede a piazzale e viabilità il tutto sito nel **Comune di Capannori, frazione Segromigno in Monte, Via delle Ville n.478**. Il complesso immobiliare viene venduto unitamente ad alcuni beni mobili per un valore di **€ 4.270,00** oltre IVA di legge (22%).

Il compendio è formato dai seguenti corpi di fabbrica:

A) Corpo principale: situato in angolo sud-est della resede, a forma di “elle” con struttura portante in cemento armato, si compone da magazzino ed ampio locale per laboratorio, all’interno del quale sono stati realizzati tre vani con pareti in cartongesso un vano per ufficio, lungo il lato di mezzogiorno, si trovano i servizi igienici del personale, locale compressore e ripostiglio con accesso dall’esterno, oltre magazzino con struttura in acciaio costituito da due trapezi sfalsati con all’interno tre vani per ufficio;

B) Palazzina per uffici: situata sul lato di settentrione, del capannone descritto in precedenza, si trova la porzione ad uso uffici amministrativi, elevata su due piani collegati da vano scale ad una sola rampa, con servizio igienico al piano primo;

C) Capannone per magazzino e accessori: situato sul lato di settentrione, collegato da ampia tettoia con struttura in ferro, a copertura dei volumi tecnici, costituiti da silos, vasche, due cabine enel e locale caldaia ed un piccolo fabbricato al grezzo per uso ripostiglio, con sottoscala di proprietà di terzi rappresentato dal subalterno 3. Altro fabbricato con struttura portante in cemento costituito da due capannoni per magazzino con servizi igienici e a ponente con tettoia adiacente a quest’ultimo, sul lato di mezzogiorno si trova l’ampliamento di forma trapezoidale, collegato all’originario fabbricato elevato a due piani, diviso in locali per magazzino e ripostiglio, con accesso al piano primo, inagibile, a mezzo scala esterna protetta da tettoia;

D) La resede con accesso dalla via delle Ville tramite cancello carraio scorrevole a comando elettrico, è recintata e completamente asfaltata, sulla stessa centralmente insistono un manufatto elevato ad un solo piano per magazzino, con ripostigli, corredato da tettoia e garage in muratura ed in angolo sud-ovest un box in lamiera con adiacente altra ampia tettoia.

Stato del possesso: i beni sono liberi da persone, con all’interno beni mobili.

Referenze catastali: il complesso immobiliare risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Capannori, al giusto conto, nel foglio 35, dal mappale 538 subalterno 4 (Allegato n°5), Via delle Ville, piano T-1, categoria C/2, classe 6[^], consistenza mq.134, con la rendita di euro 463,67, per costituzione quale unità afferente del 12 giugno 1996 n.3446/1996 in atti dal 26 giugno 1998 e dal mappale 706 subalterno 1, Via delle Ville n.478, piano T-1, categoria D/1, con la rendita di euro 13.084,00, a seguito variazione per fusione diversa distribuzione degli spazi interni del 20 settembre 2011 n.37438.1/2011 in atti da pari data (protocollo n.LU0151858).

Per la descrizione dettagliata si veda la perizia redatta dal C.T.U. Geom. Giovanni LEONARDI consultabile sul Portale

PREZZO BASE: € 364.270,00

Offerta minima: € 273.202,50

oltre IVA se dovuta

MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE

Ogni offerente dovrà depositare, in busta chiusa **entro le ore 12:00** del giorno **25 gennaio 2024**, 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 della perizia redatta dal C.T.U. Geom. Giovanni Leonardi 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 n. 8403/2013"**, di una somma pari almeno al 10% del prezzo offerto, da imputarsi a cauzione;
- **assegno circolare non trasferibile** intestato a **"So.Fi.R. S.r.l."** di un importo almeno 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 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 **26 gennaio 2024, 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:
 - 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 **€ 3.000,00**;
 - 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 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:
 - 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 € 300.000,01 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.
- Se il Curatore, **entro 15 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.
- Il complesso immobiliare viene venduto unitamente ad alcuni beni mobili vetusti, **come da elenco disponibile a richiesta**, la vendita di questi ultimi è da intendersi a corpo ed è soggetta ad IVA (22%).

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 le cui coordinate sono: IBAN IT 78 C 05387 13700 000001509144 con la seguente causale: "Versamento cauzione Fall. N°8403/2013".

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 indicato con la causale: "Acconto compenso I.V.G.".

Onde consentire il corretto accredito delle cauzioni sul suddetto conto i bonifici dovranno essere effettuati 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, oppure contattare il call-center al numero 848 780013.

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, lì 30 novembre 2023

LA DIREZIONE