

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N.5/2023/RG

Giudice delegato dott.ssa Chiara D'Alfonso
Curatore dott. Andrea Colantonio

AVVISO DI VENDITA

Il curatore della liquidazione giudiziale in epigrafe, in esecuzione del programma di liquidazione approvato, avvisa che **il giorno 26.03.2026, alle ore 10:30 presso la sede dell'I.V.G. di Lucca in Lucca in Viale San Concordio, 996/B**, si procederà alla vendita senza incanto in modalità telematica sincrona mista del compendio immobiliare di seguito descritto, secondo le "Condizioni di vendita" di cui al presente avviso.

LOTTO UNICO:

Diritti dell'intera piena proprietà su un compendio immobiliare di grandi dimensioni, sul quale una volta era presente una cartiera, dismessa ed in disuso, ad oggi in corso di ristrutturazione suddiviso in **sei (n. 6) corpi di fabbrica**, di cui uno non ricompreso all'interno dell'intervento edilizio (unità D), il tutto corredato da aree esterne, ubicato in Comune di Coreglia Antelminelli (LU), frazione Ghivizzano, Via della Molina. Il compendio immobiliare è venduto nella consistenza e nello stato di fatto e di diritto descritto nella relazione di stima del 21.01.2026 redatta dal tecnico incaricato dalla procedura, nella quale sono dettagliati tutti i relativi vizi e vincoli e che si intende integralmente conosciuta e accettata dall'offerente senza riserva alcuna, anche per la parte non espressamente riportata nel presente avviso.

A)- Fabbricato sito sull'area identificata al Catasto Fabbricati di Coreglia Antelminelli (LU) foglio 40 mappale 448 da sub 1 a sub 9 compresi e mappale 449 (bene non di proprietà della società oggetto di procedura e pertanto escluso dalla vendita). Immobile in posizione isolata, elevato su quattro piani fuori terra compreso il terrestre, in corso di ristrutturazione, composto:

- 1) piano terra: parte destinata ad autorimessa, parte commerciale, oltre a zona da destinarsi ad ingresso condominiale a servizio degli appartamenti posti ai piani superiori, accessibili attualmente da scala;
- 2) piano primo: numero tre appartamenti per civile abitazione, accessibili mediante le parti comuni quali scala e ballatoio sul lato nord, ad oggi già suddivisi in locali da utilizzarsi per ingresso-soggiorno con zona cottura, disimpegno, camera matrimoniale, camera singola, bagno e ripostiglio;
- 3) piano secondo: numero tre appartamenti ad uso civile abitazione, accessibili mediante le parti comuni quali scala e ballatoio sul lato nord, ad oggi già suddivisi in locali da utilizzarsi per ingresso-soggiorno con zona cottura, disimpegno, camera matrimoniale, camera singola, bagno e ripostiglio;
- 4) piano terzo: numero tre appartamenti ad uso a civile abitazione, accessibili mediante le parti comuni quali scala e ballatoio sul lato nord, ad oggi già suddivisi in locali da utilizzarsi per ingresso-soggiorno con zona cottura, disimpegno, camera matrimoniale, camera singola, bagno e ripostiglio.

Come dettagliato nella relazione di stima redatta dal tecnico incaricato dalla procedura, tra il fabbricato sopra descritto ed il terreno di proprietà di cui al mappale 398, **oltre al mappale 399 che non è di proprietà della società oggetto di Liquidazione Giudiziale** foglio 40 del Comune di Coreglia Antelminelli (LU), sulla mappa catastale risulta presente uno stradello di collegamento fra i due rami, direzione da est ad ovest, della via della Molina. **È bene evidenziare che fa parte della ristrutturazione (di fatto unita alla porzione di fabbricato un tempo identificato dal mappale 448 e mappale 450 sub 2 graffiati, del foglio 40 di Coreglia Antelminelli), e quindi ricompreso nell'intero immobile, una porzione individuata al Catasto Fabbricati del Comune di Coreglia Antelminelli (LU), nel foglio 40 del mappale 449 con categoria E/9 ad oggi intestata al Comune di Coreglia Antelminelli (LU), detta porzione da non intendersi inserita nella vendita del presente Lotto Unico, in quanto la stessa non risulta di proprietà della società oggetto di Liquidazione Giudiziale.**

La porzione di fabbricato oggetto di vendita è rappresentata nell'elaborato planimetrico agli atti dell'Agenzia delle Entrate di Lucca, Ufficio del Territorio del 15/12/2025 Protocollo n. LU0141406.

B)- Tre fabbricati indipendenti posti sopra l'area identificata dal mappale 458 dal sub 1 al sub 28 compresi del foglio 40 del Catasto Fabbricati del Comune di Coreglia Antelminelli (LU) e più precisamente:

1)- Unità B1, ubicato nella zona ovest dell'area: fabbricato in corso di ristrutturazione suddiviso ad oggi in complessive dodici unità per civile abitazione, elevato su due piani fuori terra compreso il terrestre, composto da sei appartamenti al piano terra ed altrettanti appartamenti al piano primo, raggiungibili a mezzo delle parti comuni quali resedi, scala e ballatoio posto per l'intera lunghezza dell'immobile;

2)- Unità B2, ubicato nella zona est dell'area: fabbricato in corso di ristrutturazione suddiviso ad oggi in complessive nove unità per civile abitazione, elevato su due piani fuori terra compreso il terrestre, composto da quattro appartamenti al piano terra e da cinque appartamenti al piano primo, raggiungibili a mezzo delle parti comuni quali resedi, scala e ballatoio posto per l'intera lunghezza dell'immobile;

3)- Unità B3, ubicato nella zona nord dell'area: fabbricato in corso di ristrutturazione allo stato grezzo privo di infissi ed impianti, diviso in due unità per civile abitazione, elevato ad un solo piano fuori terra, in posizione sopraelevata rispetto agli immobili sopra descritti, identificati dai punti B1 e B2.

C)- Fabbricato posto tra gli edifici descritti alle lettere A e B1, individuato nel foglio 40 dal mappale 450 sub 3 e sub 4, Catasto Fabbricati del Comune di Coreglia Antelminelli (LU). Immobile di vecchia costruzione e in cattivo stato di manutenzione e necessitante di urgenti opere di ristrutturazione, elevato su tre piani fuori terra compreso il terrestre, oltre piano seminterrato, già destinato a civile abitazione e composto da: piano seminterrato da locale tecnico; al piano terra n.2 locali ad uso cantina, un locale per cabina elettrica, disimpegno e vano scale; al piano primo da: ingresso, cucina, soggiorno, ripostiglio e bagno; al piano secondo da: disimpegno, numero tre camere, terrazzo. I piani sono tutti collegati tra loro da scale interne, con la sola esclusione di quello seminterrato. Si fa presente che tra l'unità sopra descritta, punto C, ed il complesso edilizio di cui al punto B, sulla mappa catastale

risulta presente uno stradello di collegamento fra i due rami, direzione da est ad ovest, della via della Molina.

D)- Fabbricato di antica costruzione a schiera con altri, in posizione isolata rispetto al complesso degli immobili precedentemente descritti, posto oltre l'esistente viabilità in direzione est, identificato nel foglio 40 del Comune di Coreglia Antelminelli dal mappale 404 e mappale 402 sub 4 graffiati, in fatiscente stato di conservazione e manutenzione, praticamente inagibile, destinato a locali ad uso sgombero e ripostiglio, a corredo, si presume, dell'originario complesso industriale per cartiera, elevato a due piani fuori terra compreso il terrestre, composto, al piano terra da tre locali; al piano primo da quattro locali e tettoia. Detto bene è escluso dal progetto di ristrutturazione – riqualificazione dei fabbricati A, B e C, come meglio descritto nella perizia.

E)- Resta a corredo dell'intero complesso immobiliare sopra descritto un appezzamento di terreno che nel progetto di ristrutturazione dell'area era adibito a camminamenti e verde, individuato dal mappale 398 foglio 40 Catasto Terreni del Comune di Coreglia Antelminelli della complessiva superficie catastale di mq. 140. La maggior parte di dette aree, ad oggi, sono in completo stato di abbandono ricoperti da vegetazione infestante e di difficile accessibilità.

Dati catastali:

Fabbricato A: Catasto Fabbricati, Comune di Coreglia Antelminelli (LU), **foglio 40, mappale 448 sub 1**, Cat.F/4, senza rendita catastale, **sub 2**, Cat.F/4, senza rendita catastale, **sub 3**, Cat.F/4, senza rendita catastale, **sub 4**, Cat.F/4, senza rendita catastale, **sub 5**, Cat.F/4, senza rendita catastale, **sub 6**, Cat.F/4, senza rendita catastale, **sub 7**, Cat.F/4, senza rendita catastale. Catasto Terreni, Comune di Coreglia Antelminelli (LU), **foglio 40, mappale 448**, 350 mq, **entre urbano**. I mappali 448 sub 1, sub 2, sub 3, sub 4, sub 5, sub 6 e sub 7 derivano dalla soppressione del mappale 448 e mappale 450 sub 2 graffiati. Tutte le unità sopra riferite godono della comunanza sul mappale 448 sub 8 bene comune non censibile, resede, vano scale e ballatoi comune ai sub da 1 a 7 compresi e mappale 448 sub 9 bene comune non censibile, vano ascensore comune ai sub da 1 a 7 compresi.

Fabbricato B: Catasto Fabbricati, Comune di Coreglia Antelminelli (LU), **foglio 40, mappale 458 sub 1**, Cat.F/4, senza rendita catastale, **sub 2**, Cat.F/4, senza rendita catastale, **sub 3**, Cat.F/4, senza rendita catastale, **sub 4**, Cat.F/4, senza rendita catastale, **sub 5**, Cat.F/4, senza rendita catastale, **sub 6**, Cat.F/4, senza rendita catastale, **sub 7**, Cat.F/4, senza rendita catastale, **sub 8**, Cat.F/4, senza rendita catastale, **sub 9**, Cat.F/4, senza rendita catastale, **sub 10**, Cat.F/4, senza rendita catastale, **sub 11**, Cat.F/4, senza rendita catastale, **sub 12**, Cat.F/4, senza rendita catastale, **sub 13**, Cat.F/4, senza rendita catastale, **sub 14**, Cat.F/4, senza rendita catastale, **sub 15**, Cat.F/4, senza rendita catastale, **sub 16**, Cat.F/4, senza rendita catastale, **sub 17**, Cat.F/4, senza rendita catastale, **sub 18**, Cat.F/4, senza rendita catastale, **sub 19**, Cat.F/4, senza rendita catastale, **sub 20**, Cat.F/4, senza rendita catastale, **sub 21**, Cat.F/4, senza rendita catastale, **sub 22**, Cat.F/4, senza rendita catastale, **sub 23**, Cat.F/4, senza rendita catastale, **sub 24**, Cat.F/4, senza rendita catastale. I mappali 458 da sub 1 a sub 24 derivano dalla soppressione degli originari mappale 458 e mappale 744. I beni comuni alle unità sopra elencate sono così distinti: mappale 458 sub 25 bene comune non censibile

resede comune ai sub da 1 a 24 compresi; mappale 458 sub 26 bene comune non censibile scale e ballatoio comune ai sub da 12 a 22; mappale 458 sub 27 bene comune non censibile vano alloggio ascensore comune ai sub da 12 a 22; mappale 458 sub 28 bene comune non censibile ballatoio comune ai sub da 7 a 10.

Fabbricato C: Catasto Fabbricati, Comune di Coreglia Antelminelli (LU), **foglio 40, mappale 450 sub 3**, Cat.D/1, rendita catastale € 613,20 e **sub 4**, Cat.A/4, classe 5, consistenza 7 vani, Superficie catastale totale 208 mq., totale escluse aree scoperte 197 mq., rendita catastale € 202,45. I sub 3 e 4 derivano dalla soppressione del sub 1. Si precisa che sulle planimetrie sono presenti alcune minori difformità (mancata rappresentazione di finestre ecc.), inoltre agli atti del competente Ufficio del Territorio non è presente l'elaborato planimetrico. L'onere dell'esatta rappresentazione grafica resterà a cura e spesa del futuro aggiudicatario, previa messa in sicurezza dell'unità.

Fabbricato D: Catasto Fabbricati, Comune di Coreglia Antelminelli (LU), **foglio 40, mappale 404 e mappale 402 sub 4 graffiati tra loro**, privo di dati censuari. A causa del dell'inagibilità dell'immobile, non è stato possibile eseguire un rilievo di dettaglio del bene. L'eventuale corretta rappresentazione grafica resterà a cura e spesa del futuro aggiudicatario previa messa in sicurezza dell'unità.

Fabbricato E: Catasto Terreni, Comune di Coreglia Antelminelli (LU), **foglio 40, mappale 398**, qualità seminativo irriguo, classe 2, superficie 140 mq., Reddito Dominicale € 0,98 Reddito Agrario € 0,36.

Confini: il complesso immobiliare individuato dai punti A, B, C ed E confina nel complesso con via della Molina su più lati, beni di cui ai mappali 399, 1004, 1002, 1296, 1101, 474, tutti del foglio 40 di Coreglia Antelminelli salvo se altri o meglio di fatto. Il fabbricato descritto al punto D confina nel complesso con via della Molina, stradello, beni di cui al mappale 402 su più lati, del foglio 40 di Coreglia Antelminelli salvo se altri o meglio di fatto.

Prezzo base d'asta: Euro 745.000,00 (oltre imposte di legge);

Offerta minima: Euro 558.750,00;

Rilancio minimo in caso di gara: Euro 10.000,00.

In caso di vendita deserta verranno fissate ulteriori sei aste con ribasso del prezzo come di seguito descritto:

Data: 9.04.2026, alle ore 10:30

Prezzo base d'asta: Euro 558.750,00 (oltre imposte di legge);

Offerta minima: Euro 419.062,50;

Rilancio minimo in caso di gara: Euro 10.000,00.

Data: 23.04.2026, alle ore 10:30

Prezzo base d'asta: Euro 419.062,50 (oltre imposte di legge);

Offerta minima: Euro 314.296,88;

Rilancio minimo in caso di gara: Euro 5.000,00.

Data: 7.05.2026, alle ore 10:30

Prezzo base d'asta: Euro 314.296,88 (oltre imposte di legge);
Offerta minima: Euro 235.722,66;
Rilancio minimo in caso di gara: Euro 5.000,00.

Data: 21.05.2026, alle ore 10:30

Prezzo base d'asta: Euro 235.722,66 (oltre imposte di legge);
Offerta minima: Euro 176.791,99;
Rilancio minimo in caso di gara: Euro 2.000,00.

Data: 4.06.2026, alle ore 10:30

Prezzo base d'asta: Euro 176.791,99 (oltre imposte di legge);
Offerta minima: Euro 132.593,99;
Rilancio minimo in caso di gara: Euro 2.000,00.

Data: 18.06.2026, alle ore 10:30

Prezzo base d'asta: Offerta libera (oltre imposte di legge);
Rilancio minimo in caso di gara: Euro 1.000,00.

Il compendio immobiliare risulta libero da locazioni, pertanto lo stesso, è nel possesso della procedura di liquidazione giudiziale.

La situazione edilizia, i vincoli e le servitù sono descritti nella relazione del 21.01.2026 dell'esperto stimatore Geom. Fabio Dinelli consultabile sul sito internet www.astegiudiziarie.it, www.ivglucca.com, www.astagiudiziaria.com che si intende integralmente conosciuta e accettata dall'offerente, anche per la parte che non è stata riportata nel presente avviso.

Gli immobili di cui sopra sono meglio descritti e specificati nelle relazioni degli esperti stimatori depositate in Cancelleria, alle quali si fa espresso rinvio per tutto quanto in esse contenuto e precisato e che si intendono conosciute e accettate dagli offerenti inclusi i relativi allegati. Tale documentazione è consultabile anche sui siti www.astegiudiziarie.it, ivglucca.com, www.astagiudiziaria.com Avviso e perizia di stima sono inoltre pubblicati sul portale delle vendite pubbliche pvp.giustizia.it.

La pubblicità, le modalità di presentazione delle offerte e le condizioni di vendita sono regolate dalle "Condizioni di vendita" di seguito riportate e consultabili anche sui sopra citati siti Internet.

CUSTODIA GIUDIZIARIA

L'incarico di custode giudiziario è ricoperto dall'Istituto Vendite Giudiziarie di Lucca. Pertanto, coloro che vorranno assumere maggiori informazioni potranno contattarlo ai seguenti recapiti: tel. 0583.418555; e-mail: info@ivglucca.com; pec: sofir@pec.it. Gli interessati a presentare l'offerta di acquisto hanno diritto di esaminare il bene in vendita ed eventuali richieste di accesso per visitare l'immobile dovranno essere formulate telematicamente mediante l'inserzione di apposita richiesta sul portale del Ministero della Giustizia nell'area denominata "**Portale delle Vendite Pubbliche**" (PVP) sul sito internet <https://pvp.giustizia.it/pvp/> o tramite il sito www.ivglucca.com usando l'apposito tasto

“Prenotazione visita immobile” e seguendo le indicazioni riportate e contenute all'interno del portale stesso.

CONDIZIONI DI VENDITA

Chiunque, tranne il soggetto in liquidazione e i soggetti cui la legge fa divieto (art. 377 c.c. e seguenti e art. 1471 c.c.), è ammesso a offrire per l'acquisto del complesso immobiliare di cui al presente avviso di vendita.

Non sarà possibile intestare gli immobili a soggetti diversi dall'offerente/offerenti.

MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE

Offerte cartacee:

Ogni offerente dovrà depositare, in busta chiusa entro le ore **12:00 del giorno 25.03.2026**, 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 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 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;
- se l'offerta è presentata da una società 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, copia documento legale rappresentate e/o delegato;
- assegno circolare non trasferibile intestato a “Liquidazione Giudiziale N. 5/2023 R.G.” 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;
- che se gli offerenti sono più d'uno, 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 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.

Il giorno **26 marzo 2026** alle ore **10:30** 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 **€ 10.000,00**;
- 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 ipotecario con garanzia reale sullo stesso immobile oggetto di vendita.

- 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. Copia dell'attestazione dell'avvenuto versamento dovrà essere esibita al 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..

- Il decreto di trasferimento verrà redatto dal Geom. Fabio Dinelli il cui compenso sarà a carico dell'aggiudicatario acquirente.

- Prima di effettuare il saldo prezzo l'aggiudicatario dovrà rendere dichiarazione antiriciclaggio ai sensi dell'art.585, co.4 cpc e 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:

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 sul Portale delle Vendite Pubbliche.

All'offerta telematica dovranno essere allegati:

- a) copia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente e del coniuge in comunione legale dei beni (dovrà essere presentata 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);
- b) copia della ricevuta di avvenuto pagamento del bonifico attestante il versamento della cauzione (da cui risulti: il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata versata la somma oggetto del bonifico, che il conto corrente dal quale proviene il bonifico sia intestato all'offerente, tranne nel caso di partecipazione da parte di avvocato per persona da nominare che provvederà dal proprio conto corrente, e numero di CRO/TRN);
- c) 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;
- d) copia anche per immagine della procura speciale notarile rilasciata in data antecedente all'asta, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di mandatario;
- e) 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, copia documento legale rappresentate e/o delegato;
- f) se il soggetto offerente è minorenne, interdetto o amministrato, 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;
- g) **le dichiarazioni relative allo stato civile, di aver preso visione della perizia di stima e avviso di vendita, effettuate in separato modulo.**
- h) Se il soggetto offerente è un cittadino di altro Stato non facente parte della Comunità Europea, certificato di cittadinanza ed eventualmente permesso o carta di soggiorno in corso di validità.

Versamento della cauzione.

L'offerente, prima di effettuare l'offerta d'acquisto telematica, dovrà versare a titolo di cauzione una somma pari almeno al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato a So.Fi.R S.r.l., le cui coordinate sono: IBAN IT90D0538713701000001509144 con la seguente causale: **"ASTA" (senza ulteriori specificazioni di dati identificativi della procedura a pena di invalidità)** dovrà essere effettuato in modo tale che le somme siano presenti sul conto corrente intestato alla procedura preferibilmente entro il giorno precedente l'udienza di vendita. A titolo di acconto sul compenso I.V.G. è richiesto un versamento di un importo pari almeno all' 1% + IVA del prezzo offerto da effettuarsi bonifico bancario sul conto corrente intestato a SO.FI.R. S.R.L. - SOCIETÀ FIDUCIARIA, le cui coordinate sono: IBAN IT90D0538713701000001509144 con la causale: "Acconto compenso I.V.G.". Il conto corrente dal quale perverrà il bonifico dovrà essere necessariamente intestato

all'offerente (tranne nel caso di partecipazione da parte di avvocato per persona da nominare). Qualora il giorno fissato per l'udienza non si riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente indicato l'offerta sarà considerata inammissibile;

In caso di mancata aggiudicazione l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito al soggetto offerente. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione;

In caso di offerente Avvocato per persona da nominare, il bonifico dovrà giungere dal conto intestato al medesimo Avvocato e non da quello della persona da nominare, diversamente l'offerta presentata sarà ritenuta inammissibile.

Modalità di pagamento del bollo

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000 ed all'invio tramite PEC della ricevuta di avvenuto pagamento del bollo in formato .xml insieme all'offerta completa.

Il pagamento del bollo potrà essere effettuato solo con modalità telematica, a mezzo bonifico o carta di credito, accedendo all'area "Pagamento di bolli digitali" sul Portale dei Servizi Telematici, all'indirizzo <https://pst.giustizia.it>.

Esame delle offerte

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuati tramite il portale del gestore della vendita telematica www.astetelematiche.it.

L'apertura delle buste cartacee e telematiche sarà il **giorno 26.03.2026**, alle ore **10:30** presso la sede dell'I.V.G. di Lucca in Lucca in Viale San Concordio, 996/B.

Per gli offerenti telematici la partecipazione alla vendita telematica avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito www.astetelematiche.it, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di verifica delle offerte pervenute, sulla casella di posta elettronica certificata o sulla *casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica* utilizzata per trasmettere l'offerta.

Nel giorno e nell'ora fissati per l'esame delle offerte, il banditore:

- Verificherà la validità delle offerte formulate, intesa come completezza delle informazioni richieste e dei documenti da allegare necessariamente;
- Verificherà l'effettivo accredito dell'importo della cauzione;
- Delibererà sulla validità delle offerte pervenute e procederà all'abilitazione all'eventuale gara dei partecipanti le cui offerte sono ritenute valide, tramite l'area riservata del sito internet sopra citato;

La gara, quindi, avrà inizio dopo l'apertura delle offerte cartacee e telematiche e il vaglio di ammissibilità delle stesse;

Le offerte **non sono valide** se:

- il contenuto, gli allegati e le modalità di presentazione delle stesse non sono conformi a quanto indicato nel presente avviso;

- pervengono oltre il termine stabilito nel presente avviso;
- inferiori di oltre $\frac{1}{4}$ del prezzo base d'asta fissato per il lotto cui l'offerta si riferisce;
- l'offerente non presta la cauzione con le modalità stabilite nel presente avviso di vendita o se la stessa è di importo inferiore al 10% del prezzo offerto;
- per le offerte telematiche la cauzione non risulti accreditata sul conto corrente indicato in avviso entro il termine indicato;

All'esito della verifica sull'ammissibilità delle offerte, il banditore procederà come segue:

- In caso di **un'unica offerta valida pervenuta** il bene verrà comunque aggiudicato.

Gara tra gli offerenti

In caso di **più offerte valide pervenute**, si procederà a gara tra gli offerenti (che avrà luogo con le modalità indicate nel prosieguo del presente avviso) sulla base della migliore offerta pervenuta e individuata secondo l'ordine successivamente indicato. All'esito della scadenza del termine di svolgimento della gara tra gli offerenti, il Curatore verificherà l'eventuale formulazione di rilanci e assumerà le determinazioni sull'aggiudicazione, individuando la migliore offerta.

La migliore offerta sarà individuata, sia ai fini della gara che ai fini dell'aggiudicazione, tenendo conto – nell'ordine di seguito indicato – dei seguenti elementi:

- maggior importo del prezzo offerto, senza tenere conto di altri elementi;
- a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata;
- a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;
- a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

La gara tra gli offerenti avrà luogo con la modalità della **gara telematica sincrona mista, secondo il sistema dei plurimi rilanci, a partire dalla migliore offerta individuata in base ai criteri indicati in precedenza**. In particolare:

- Ogni offerente ammesso alla gara sarà libero di partecipare o meno.
- Gli offerenti ammessi alla gara potranno formulare rilanci in aumento per alzata di mano in caso di offerenti cartacei e in caso di offerenti telematici tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica;
- Ogni offerente potrà formulare rilanci in aumento nel periodo di un minuto e con importo di ciascun rilancio non inferiore a € 10.000,00;

Per gli offerenti telematici la piattaforma www.astetelematiche.it sarà l'unico canale ufficiale per seguire lo svolgimento della vendita e per la partecipazione alla gara.

Aggiudicazione

Al termine della gara si procederà all'aggiudicazione dei beni in oggetto.

In caso di **aggiudicazione per persona da nominare** l'avvocato dovrà dichiarare presso la cancelleria, entro e non oltre tre giorni dalla vendita, le generalità del soggetto a cui l'immobile dovrà essere definitivamente intestato, depositando la procura speciale. In

manca, l'aggiudicazione diverrà definitiva al nome dell'avvocato (art. 583 c.p.c.).

Effetti dell'aggiudicazione e versamento del prezzo

L'aggiudicazione è definitiva e non verranno prese in considerazione offerte successive.

Si fa avvertenza che al bene immobile aggiudicato potrebbe risultare applicabile, ove ne ricorrano le condizioni di legge, la disciplina prevista dall'articolo 10 n. 8bis/8ter del D.P.R. 26 ottobre 1972 n. 633, in relazione al possibile esercizio da parte del soggetto cedente della relativa opzione per l'applicazione al trasferimento dell'Imposta sul Valore Aggiunto (I.V.A.).

Il pagamento del saldo dovrà avvenire, a pena di inadempimento, entro e non oltre 120 giorni dall'avvenuta aggiudicazione ovvero entro il minor tempo indicato nell'offerta di acquisto. Il pagamento del saldo dovrà essere eseguito mediante bonifico sul conto corrente acceso presso la BPER BANCA SPA, filiale di Lanciano e intestato a "**Liquidazione Giudiziale N. 5/2023 R.G.**" al seguente IBAN: **IT95E0538777750000003909396**, o, in alternativa, mediante consegna al Curatore di assegno circolare non trasferibile intestato a "**Liquidazione Giudiziale N. 5/2023 R.G.**";

Entro il termine di cui sopra, dovrà essere versata anche la somma pari al 20% del prezzo di aggiudicazione e, comunque, non inferiore ad Euro 2.000,00 salvo conguaglio e/o diverse disposizioni del Curatore, a titolo di copertura approssimativa delle spese. Il versamento dovrà essere effettuato mediante bonifico sul conto corrente acceso presso la BPER BANCA SPA, filiale di Lanciano e intestato a "**Liquidazione Giudiziale N. 5/2023 R.G.**" al seguente IBAN: **IT95E0538777750000003909396**, o, in alternativa, mediante consegna al Curatore di assegno circolare non trasferibile intestato a "**Liquidazione Giudiziale N. 5/2023 R.G.**";

L'inadempimento anche parziale del versamento del saldo prezzo o delle somme a titolo di copertura delle spese entro il termine di cui sopra o, se inferiore entro il termine indicato nell'offerta di acquisto, comporterà la revoca dell'aggiudicazione, la perdita della cauzione versata ed, eventualmente, il risarcimento del maggior danno ai sensi dell'art. 587 c.p.c.

Entro il termine di cui sopra dovrà essere presentata 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.

Sono a carico dell'aggiudicatario altresì tutte le spese per il trasferimento degli immobili ed accessori, nonché le spese relative alla cancellazione delle formalità pregiudizievoli.

L'aggiudicatario dovrà rendere la dichiarazione antiriciclaggio come previsto dall'art. 585 c.p.c., allegando il modulo disponibile sulla piattaforma debitamente compilato, secondo cui "nel termine fissato per il versamento del prezzo, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, fornisce al giudice dell'esecuzione o al professionista delegato le informazioni prescritte dall'articolo 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231".

Condizioni della vendita

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La vendita forzata non è soggetta all'obbligo di consegna della c.d. certificazione energetica e alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo.

Con la presentazione dell'offerta, l'offerente dichiara di conoscere lo stato di diritto e eventuale occupazione dell'immobile in vendita. Ogni informazione aggiornata al riguardo dovrà essere richiesta alla curatela.

Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti e, in particolare, a quelle in ambito di prevenzione, sicurezza e tutela ecologica ed ambientale, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente all'emissione del decreto di trasferimento non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni. Restano pertanto a carico dell'aggiudicatario gli eventuali oneri per lo smaltimento di beni e materiali eventualmente presenti nel lotto al momento della consegna.

La proprietà del bene ed i conseguenti oneri saranno a favore ed a carico dell'aggiudicatario dalla data di efficacia del decreto di trasferimento.

Il decreto di trasferimento sarà emesso solo dopo l'intervenuto versamento del saldo prezzo ivi compresi gli oneri tributari e le spese di trascrizione della proprietà da parte dell'aggiudicatario.

Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

Adempimenti pubblicitari

Al presente avviso sarà data pubblicazione:

- sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia unitamente all'autorizzazione ed alla perizia di stima;
- sui siti internet www.astegiudiziarie.it, www.ivglucca.com, www.astagiudiziaria.com unitamente a all'autorizzazione ed alla perizia di stima;
- in via facoltativa, se ritenuto opportuno, mediante altre forme di pubblicità: volantinaggio, pubblicazione per estratto su quotidiani, affissioni di manifesti murali nelle zone interessate e/o pubblicazione su altri siti internet deputati alla pubblicità delle vendite giudiziarie.

Per tutto quanto non previsto si applicano le norme di riferimento;

Si informa inoltre che presso il Tribunale di Lanciano (Secondo piano - Stanza n.21) è presente uno sportello di assistenza riservato ai soli offerenti (con esclusione dei partecipanti per persona da nominare) per la partecipazione alle vendite telematiche previo appuntamento (tel. 0872 729819) attivo dal lunedì al venerdì, dalle ore 9.00 alle ore 13.00.

E' inoltre possibile ricevere supporto, contattando Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. ai seguenti recapiti:

- centralino: 0586/20141



- email: assistenza@astetelematiche.it



I recapiti sopra indicati sono attivi dal lunedì al venerdì, dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 18:00.

Lanciano, 28 gennaio 2026



Il Curatore
Andrea Colantonio
dottore commercialista

