

## TRIBUNALE DI LUCCA

## AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE FALLIMENTO N° 132/2015

Il Curatore Dott. Donato Bellomo con studio in Lucca Via Mazzini n° 70, in esecuzione degli atti conformi al programma di liquidazione di cui all'art. 104 ter L.F. come disposto dal G.D. in data 20/05/2018

## AVVISA

che il **giorno 28 Aprile 2026 a partire dalle ore 9,00 a seguire, presso la sede dell'I.V.G. (Istituto Vendite Giudiziarie) sita in Lucca, Viale San Concordio, 996/B, procederà alla**

## VENDITA SENZA INCANTO

**(Termine ultimo per il deposito delle offerte: 27 Aprile 2026 ore 12.00 presso la sede del I.V.G.)**

dei beni immobili in appresso descritti, nelle condizioni di fatto e di diritto in cui gli stessi si trovano, anche in relazione alle leggi urbanistiche ed edilizie, in particolare alla Legge n. 47/1985, al D.M. n.37/08 e loro successive modificazioni e integrazioni oltre a quanto disposto dall'art. 2922 c.c.:

**LOTTO 4****Descrizione del bene**

In Comune di Viareggio, Viale Regina Margherita, civici 42 e 41.

Diritti su varie preselle di terreno:

**BENE A)**

In Viareggio, Viale Regina Margherita n. 42, diritti di 691/1000 su **presella di terreno identificata dal n. 134** dell'ex demanio comunale, per quanto di competenza del sovrastante appartamento abitativo (non di proprietà del fallimento), posto al piano terreno, primo e secondo.

**Identificazione catastale**

L'area è identificata nel Catasto Terreni di Viareggio nel **Fg. 18 map. 48** di mq. 581 Ente Urbano censito a Partita Speciale n. 1 – esente da rendita. L'unità immobiliare sovrastante è censita a Catasto Fabbricati di Viareggio nel **Fg. 18 map. 48 sub. 5**, categoria A/3, classe 6, vani 6 R.C. € 897,09 e risulta intestata a VIAREGGIO PATRIMONIO S.r.l. - per la sola area; e a XXXXXXXXXX - per il diritto di superficie.

**Provenienza**

L'area è pervenuta nella VIAREGGIO PATRIMONIO S.r.l. per conferimento dal Comune di Viareggio effettuato a mezzo atto notaio Luca Lorenzo di Castiglione dei Pepoli del 20.07.2006, repertorio 10377 trascritto a Lucca nel registro particolare n. 10271 del 05.08.2006 e successivi atti di integrazione e conferma notaio Fabio Monaco del 29.11.2006, repertorio 38867 trascritti ai registri particolari 15212 e 15213 del 06.12.2006.

**Situazione urbanistica**

Trattandosi della mera area di sedime non è necessario evidenziare la situazione urbanistica né segnalare l'eventuale esistenza di permessi Edilizi.

**Possesso**

L'unità immobiliare risulta nella disponibilità della Curatela Fallimentare

**BENE B)**

In Viareggio, Viale Regina Margherita n. 41, diritti di 275/1000 su **presella di terreno identificata dal n. 136 dell'ex demanio comunale**, per quanto di competenza del sovrastante appartamento abitativo (non di proprietà del fallimento), posto al piano terreno e primo.

**Identificazione catastale**

L'area è identificata nel Catasto Terreni di Viareggio nel **Fg. 18 map. 789** di mq. 143 Ente Urbano censito a Partita Speciale n. 1 – esente da rendita. L'unità immobiliare sovrastante è censita a Catasto Fabbricati di Viareggio nel **Fg. 18 map. 789 sub. 3**, categoria A/3, classe 5, vani 3 R.C. € 388,12 e risulta intestata a VIAREGGIO PATRIMONIO S.r.l. - per la sola area; e a XXXXXXXXXX - per il diritto di superficie.

**Provenienza**

L'area è pervenuta nella VIAREGGIO PATRIMONIO S.r.l. per conferimento dal Comune di Viareggio effettuato a mezzo atto notaio Luca Lorenzo di Castiglione dei Pepoli del 20.07.2006, repertorio 10377 trascritto a Lucca nel registro particolare n. 10271 del 05.08.2006 e successivi atti di integrazione e conferma notaio Fabio Monaco del 29.11.2006, repertorio 38867 trascritti ai registri particolari 15212 e 15213 del 06.12.2006.

**Situazione urbanistica**

Trattandosi della mera area di sedime non è necessario evidenziare la situazione urbanistica né segnalare l'eventuale esistenza di permessi Edilizi.

**Possesso**

L'unità immobiliare risulta nella disponibilità della Curatela Fallimentare.

**Nota bene** – relativamente ai diritti de quibus si segnala che è pervenuta alla curatela una proposta irrevocabile di acquisto per importo corrispondente alla base d'asta.

**Per tutto il lotto 4 il PREZZO BASE** è di € 220.000,00 (euro duecentoventimila/00) con offerte in aumento non inferiori a € 1.000,00 (euro/00).

**MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE**

Ogni offerente dovrà depositare, in busta chiusa **entro le ore 12,00** del giorno **27/04/2026**, presso gli Uffici dell'Istituto Vendite Giudiziarie (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 le complete generalità dell'offerente ( compreso un indirizzo mail, eventualmente anche di posta certificata, a cui riferirsi), l'indicazione del codice fiscale e, nell'ipotesi di persona congiunta, il regime patrimoniale prescelto; 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). La domanda dovrà contenere, inoltre, l'indicazione del lotto e del prezzo offerto, e la specificazione di aver preso visione del bando e di accettarne integralmente il contenuto senza eccezione alcuna. Per quel che riguarda il lotto 4 in vendita, considerata la presenza di offerta di acquisto, per la partecipazione l'offerta non potrà essere inferiore alla base d'asta stessa. Alla domanda dovrà essere allegata la copia fotostatica del **documento di identità e del codice fiscale** dell'offerente. Sono esonerati dagli obblighi di deposito della offerta di acquisto il/i soggetto/i che hanno già presentato la rispettava offerta irrevocabile di acquisto e versato il relativo deposito cauzionale;

- **assegno circolare** intestato a "Fallimento n. 132/2015 Viareggio Patrimonio S.r.l. ", di una somma non inferiore ad 1/10 del prezzo proposto, da imputarsi a cauzione. Il versamento della cauzione può essere effettuato anche tramite bonifico bancario sul conto le cui coordinate sono: IBAN IT63Q0538713705000048015949 con la seguente causale "Versamento cauzione".

Nella formulazione dell'offerta si tenga conto:

- che i diritti immobiliari *de quibus* non potranno essere intestati a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta di acquisto;
- che se l'offerente comprende più soggetti, essi potranno predisporre una sola offerta di acquisto, completa dei dati di tutti gli offerenti, e da essi sottoscritta;
- 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;
- che gli offerenti che senza giustificato e documentato motivo abbiano omesso di partecipare alla gara sono sanzionati con la perdita di 1/10 della cauzione versata, a norma dell'art. 580, comma II C.p.c.;

La descrizione dei diritti immobiliari in vendita è effettuata sulla base delle relazioni tecniche e dei relativi allegati redatte dal Geometra Danilo Evangelisti. La partecipazione degli offerenti implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nella predetta relazione e nei suoi allegati.

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.

**Per tutti i lotti posti in vendita il giorno 28 Aprile 2026, ore 10:00 e seguenti**, 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 alla gara 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 d'asta corrisponderà all'offerta più alta presentata. Nel caso di parità tra le offerte sarà considerata quella depositata prima in ordine di tempo;
  - o risulterà aggiudicatario provvisorio il soggetto che avrà formulato l'offerta maggiore senza che vi sia stato alcun rilancio nel tempo di un (uno) minuto dalla presentazione della stessa;

All'esito della gara di aggiudicazione:

- A ciascun offerente che non risulterà aggiudicatario saranno immediatamente restituiti gli assegni circolari precedentemente depositati insieme all'offerta. In caso di pagamento cauzione con bonifico bancario, i bonifici saranno restituiti, al netto degli oneri bancari, a coloro che non siano risultati aggiudicatari.

- L'aggiudicatario dovrà corrispondere il pagamento dell'importo dei diritti d'asta, soggetti ad IVA, spettanti all'Istituto Vendite Giudiziarie - So.Fi.R. S.r.l. nella misura di € 250,00 (duecentocinquanta/00) oltre ad Iva.
- 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 fissato per il versamento del saldo prezzo le somme dovranno essere erogate direttamente dall'Istituto mutuante mediante consegna di assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura ovvero mediante bonifico bancario tratto dall'istituto mutuante.
- Nel caso di lotti con un costo particolarmente ingente, è possibile la rateizzazione del saldo prezzo in conformità a quanto disposto dall'art. 107, comma I, L. Fall. fatta vertenza che la fideiussione prestata sia di primario istituto di credito nazionale per un importo pari all'intero prezzo non versato e comunque il versamento del prezzo deve avere luogo entro un termine non superiore a dodici mesi.
- 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 **consegna di assegno circolare** ovvero **versamento 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, lo stesso aggiudicatario dovrà provvedere al pagamento di tutte le imposte dovute, spese di trascrizione, diritti di cancelleria, marche e quant'altro necessarie per l'emissione, registrazione e trascrizione dell'atto di trasferimento e relative vulture catastali. 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, su apposito decreto emesso dal Giudice Delegato, ai sensi dell'art. 108, 2° comma, L.F.

## 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](http://www.spazioaste.it). Una volta inseriti i dati e 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.

Non saranno accettate offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta.

Onde evitare la non completa e quindi mancata trasmissione della documentazione, è consigliabile iniziare il processo di inserimento della stessa con largo anticipo rispetto al termine fissato.

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 Fallimento Viareggio Patrimonio S.r.l. (Fallimento nr.132/2015) le cui coordinate sono: IBAN IT 63 Q 05387 13705 000048015949 con la seguente causale: "Versamento cauzione".

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 Fallimento Viareggio Patrimonio 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.

Al termine della gara, i bonifici saranno restituiti, al netto degli oneri bancari, a coloro che non siano risultati aggiudicatari.

Per ricevere assistenza l'utente potrà inviare una e-mail all'indirizzo [garaimmobiliare@astalegale.net](mailto: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](http://www.spazioaste.it) e un avviso a connettersi entro l'orario previsto per l'avvio delle operazioni di vendita.

Gli offerenti che hanno formulato l'offerta in forma tradizionale partecipano comparando innanzi all'I.V.G. nel luogo fisico in cui si svolge la vendita; le buste presentate in forma tradizionale saranno aperte alla presenza del banditore; tali offerte 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](http://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. Tra un'offerta ed una successiva offerta potrà trascorrere un tempo massimo di n° 1 (uno) minuto. I rilanci effettuati dai partecipanti presenti innanzi al banditore saranno riportati nel portale a cura del gestore e resi 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.

La gara telematica sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo senza che vi siano state offerte migliorative rispetto all'ultima offerta valida. L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario provvisorio del bene.

**PER CONCORDARE VISITE AI TERRENI POSTI IN VENDITA È NECESSARIO PRENOTARSI MEDIANTE il PVP ( PORTALE VENDITE PUBBLICHE) OVVERO INVIANDO MAIL A [segreteria@studiobellomo.net](mailto:segreteria@studiobellomo.net)**

Maggiori informazioni potranno essere assunte gratuitamente dai siti [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.ivglucca.com](http://www.ivglucca.com), [www.portaleaste.com](http://www.portaleaste.com), [redazione@tribunale.lucca@giustizia.it](mailto:redazione@tribunale.lucca@giustizia.it) nonché sul sito del Tribunale di Lucca [www.tribunalelucca.net](http://www.tribunalelucca.net), compreso l'intero avviso di vendita e la perizia di stima dell'immobile, indicando il Tribunale procedente (Lucca) ed il numero della procedura fallimentare (R.F. 132/2015) oppure telefonicamente al n. 0583/48198 o 0583/493383; e-mail: [segreteria@studiobellomo.net](mailto:segreteria@studiobellomo.net).

Lucca, lì 12 marzo 2026