

**AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE NELLA  
LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N° 71/2023**

Il sottoscritto Dott. Donato Bellomo con studio in Lucca Via Mazzini n° 70, quale Curatore della liquidazione giudiziale n° 71/2023 dichiarata dal Tribunale di Lucca con Sentenza nr.82/2023 del 10.10.2023 pubblicata in data 10.10.2023, in esecuzione del programma di liquidazione di cui all'art. 213 CCII approvato dal G.D. Dott. Giacomo Lucente in data 13.02.2025,

**AVVISA**

che il giorno **23 Maggio 2025** alle ore **11:00 e seguenti** per il **Lotto Unico** presso la sede dell'IVG di Lucca in Lucca, Viale San Concordio n.996/B procederà alla

**VENDITA SENZA INCANTO CON GARA SINCRONA MISTA**

del Lotto unico composto dai 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.

**Descrizione generale dei beni che compongono il Lotto Unico**

Il Lotto Unico è composto dai diritti della piena proprietà su diverse unità immobiliari facenti parte di un ampio fabbricato di impianto storico che trova il suo ingresso principale in Viareggio, Piazza Manzoni n. 24 ed accesso secondario da Via Lungo Canale Ovest. Una delle unità immobiliari ha accesso indipendente dalla Via della Foce, n. 3; primo fondo sulla destra di chi proceda da Piazza Manzoni verso l'entroterra.

Il bene oggetto di valutazione è libero su tre lati mentre il quarto lato, ad Est, è edificato in aderenza con altro edificio. Risulta elevato da terra a tetto in massima parte su tre piani, compreso il terrestre ed il sottotetto soppalcato, ed in piccola parte prospiciente il Canale Ovest, al solo piano terreno coperto a terrazza accessibile dal primo piano.

Le unità immobiliari hanno parti ed impianti comuni in virtù della costruzione del fabbricato con principio di unitarietà e pertanto presentano le servitù reciproche tipiche dei condomini.

Il fabbricato risulta identificato con ID n° 371267 con vincolo diretto del Ministero per i Beni e le Attività Culturali ai sensi e per gli effetti dell'art. 4 della L. 1089/1939 con vincolo in data 29/08/1989 nonché dell'art. 5 della L. 364/1909 con vincolo del 06/03/1912.

La zona è soggetta, oltre ai vincoli territoriali, urbanistici e regolamentari in genere, a vincolo paesaggistico ex Legge 1497/39 di cui all'art. 136 del D.Lgs. 42/2004.

## Singole unità che compongono il Lotto

**BENE UNO:** fondo commerciale, ex ristorante, sito al piano terreno dell'immobile noto come "Palazzo Bernardini Mansi" avente ingresso principale da Piazza Manzoni n. 24 attraverso androne condominiale. Composto da quattro sale nel corpo principale e cucina e dispensa posti nell'avancorpo, sotto la terrazza, verso il prolungamento della via Lungo canale Ovest denominato Ciclabile Toracetti. E' corredato dalla comunanza di ingresso, vano scale e ascensore, vano caldaia, servizi igienici, vano contatori, terrazza al primo piano. Corredato altresì da ogni adiacenza e pertinenza, servitù e comodo, azione, diritto e ragione, annesso e connesso, a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova.

Il fabbricato risulta identificato con ID n° 371267 con vincolo diretto del Ministero per i Beni e le Attività Culturali ai sensi e per gli effetti dell'art. 4 della L. 1089/1939 con vincolo in data 29/08/1989 nonché dell'art. 5 della L. 364/1909 con vincolo del 06/03/1912.

Si precisa che i servizi igienici esistenti al piano sono comuni a più unità immobiliari del fabbricato.

### Dati Catastali

| Catasto Fabbricati di Viareggio |     |       |      |                     |           |        |             |                             |              |       |          |  |
|---------------------------------|-----|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|-----------------------------|--------------|-------|----------|--|
| Dati identificativi             |     |       |      | Dati di classamento |           |        |             |                             |              |       |          |  |
| Sez.                            | Fg. | Part. | Sub. | Zona Cens.          | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale totale | Rendita euro | Piano | Graffiti |  |
|                                 | 19  | 755   | 30   |                     | C/1       | 9      | 203 mq      | 215 mq                      | 7.716,28     | T     |          |  |

**Stato di possesso dell'immobile** Circa lo stato di occupazione dell'immobile, l'immobile risulta libero da persone, vi è la presenza di alcuni beni mobili.

- **BENE DUE:** unità immobiliare uso ufficio, sita al piano primo lato Est dell'immobile noto come "Palazzo Bernardini Mansi" avente ingresso da Piazza Manzoni n. 24 attraverso androne e vano scala condominiale. Composta da due ampi locali tra loro comunicanti. E' corredata dalla comunanza di ingresso, vano scale e ascensore, vano caldaia, servizi igienici, vano contatori, terrazza al primo piano. Corredato altresì da ogni adiacenza e pertinenza, servitù e comodo, azione, diritto e ragione, annesso e connesso, a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova.

Il fabbricato risulta identificato con ID n° 371267 con vincolo diretto del Ministero per i Beni e le Attività Culturali ai sensi e per gli effetti dell'art. 4 della L. 1089/1939 con vincolo in data 29/08/1989 nonché dell'art. 5 della L. 364/1909 con vincolo del 06/03/1912.

## Dati Catastali

| Catasto Fabbricati di Viareggio |     |       |      |                     |           |        |             |                             |              |       |          |
|---------------------------------|-----|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|-----------------------------|--------------|-------|----------|
| Dati identificativi             |     |       |      | Dati di classamento |           |        |             |                             |              |       |          |
| Sez.                            | Fg. | Part. | Sub. | Zona Cens.          | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale totale | Rendita euro | Piano | Graffiti |
|                                 | 19  | 755   | 25   |                     | A/10      | 4      | 4,5 vani    | 111 mq                      | 1.991,72     | 1     |          |

**Stato di possesso dell'immobile** Circa lo stato di occupazione dell'immobile, l'immobile risulta libero da persone.

- LOTTO TRE:** l'unità immobiliare uso ufficio, sita al piano primo lato Ovest dell'immobile noto come "Palazzo Bernardini Mansi" avente ingresso da Piazza Manzoni n. 24 attraverso androne e vano scala condominiale. Composta da tre ampi locali tra loro comunicanti. E' corredata dalla comunanza di ingresso, vano scale e ascensore, vano caldaia, servizi igienici, vano contatori, terrazza al primo piano. Corredato altresì da ogni adiacenza e pertinenza, servitù e comodo, azione, diritto e ragione, annesso e connesso, a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova. Il fabbricato risulta identificato con ID n° 371267 con vincolo diretto del Ministero per i Beni e le Attività Culturali ai sensi e per gli effetti dell'art. 4 della L. 1089/1939 con vincolo in data 29/08/1989 nonché dell'art. 5 della L. 364/1909 con vincolo del 06/03/1912.

## Dati Catastali

| Catasto Fabbricati di Viareggio |     |       |      |                     |           |        |             |                             |              |       |          |
|---------------------------------|-----|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|-----------------------------|--------------|-------|----------|
| Dati identificativi             |     |       |      | Dati di classamento |           |        |             |                             |              |       |          |
| Sez.                            | Fg. | Part. | Sub. | Zona Cens.          | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale totale | Rendita euro | Piano | Graffiti |
|                                 | 19  | 755   | 26   |                     | A/10      | 4      | 5,5 vani    | 131 mq                      | 2.434,32     | 1     |          |

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).

**Stato di possesso dell'immobile** Circa lo stato di occupazione dell'immobile, l'immobile risulta libero da persone.

- **LOTTO QUATTRO:** l'unità immobiliare uso ufficio, sita al piano secondo lato Ovest dell'immobile noto come "Palazzo Bernardini Mansi" avente ingresso da Piazza Manzoni n. 24 attraverso androne e vano scala condominiale. Composta da tre ampi locali tra loro comunicanti. E' corredata dalla comunanza di ingresso, vano scale e ascensore, vano caldaia, servizi igienici, vano contatori, terrazza al primo piano. Corredata inoltre dalla comunanza di altro servizio igienico al piano, in comune con altra unità immobiliare allo stesso piano. Corredato altresì da ogni adiacenza e pertinenza, servitù e comodo, azione, diritto e ragione, annesso e connesso, a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova. Il fabbricato risulta identificato con ID n° 371267 con vincolo diretto del Ministero per i Beni e le Attività Culturali ai sensi e per gli effetti dell'art. 4 della L. 1089/1939 con vincolo in data 29/08/1989 nonché dell'art. 5 della L. 364/1909 con vincolo del 06/03/1912.

Dati Catastali

| Catasto Fabbricati di Viareggio |     |       |      |                     |           |        |             |                             |              |       |          |
|---------------------------------|-----|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|-----------------------------|--------------|-------|----------|
| Dati identificativi             |     |       |      | Dati di classamento |           |        |             |                             |              |       |          |
| Sez.                            | Fg. | Part. | Sub. | Zona Cens.          | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale totale | Rendita euro | Piano | Graffiti |
|                                 | 19  | 755   | 28   |                     | A/10      | 4      | 4,5 vani    | 114 mq                      | 1.991,72     | 2     |          |

**Stato di possesso dell'immobile:** il bene è libero da persone.

**LOTTO CINQUE:** l'unità immobiliare uso ufficio, sita al piano secondo e piano sottotetto, soppalcato, sul lato Est dell'immobile noto come "Palazzo Bernardini Mansi" avente ingresso da Piazza Manzoni n. 24 attraverso androne e vano scala condominiale. Composta da ampio locale open-space al piano secondo dal quale, tramite scala a giorno, si accede al soppalco sottotetto e da questo ad un ripostiglio adiacente. E' corredata dalla comunanza di ingresso, vano scale e ascensore, vano caldaia, servizi igienici, vano contatori, terrazza al primo piano. Corredata inoltre dalla comunanza di altro servizio igienico al piano, in comune con altra unità immobiliare allo stesso piano. Corredato altresì da ogni adiacenza e pertinenza, servitù e comodo, azione, diritto e ragione, annesso e connesso, a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova. Il fabbricato risulta identificato con ID n° 371267 con vincolo diretto del Ministero per i Beni e le Attività Culturali ai sensi e per gli effetti dell'art. 4 della L. 1089/1939 con vincolo in data 29/08/1989 nonché dell'art. 5 della L. 364/1909 con vincolo del 06/03/1912.

Dati Catastali

| Catasto Fabbricati di Viareggio |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|---------------------------------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|
|---------------------------------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|

| Dati identificativi |     |       |      | Dati di classamento |           |        |             |                             |              |       |          |
|---------------------|-----|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|-----------------------------|--------------|-------|----------|
| Sez.                | Fg. | Part. | Sub. | Zona Cens.          | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale totale | Rendita euro | Piano | Graffiti |
|                     | 19  | 755   | 29   |                     | A/10      | 4      | 5,5 vani    | 140 mq                      | 2.434,32     | 2-3   |          |

**Stato di possesso dell'immobile:** il bene è libero da persone.

**LOTTO SEI:** fondo commerciale sito al piano terreno ed in aderenza all'unità immobiliare di cui al lotto n. 1 ma avente accesso dalla via della foce n. e privo delle comunanze di cui ai precedenti lotti in quanto facente parte di un condominio differente. si compone di un vano fronte strada, di un ulteriore vano sul retro ad uso magazzino ed un servizio igienico con antibagno. non dispone di parcheggio. Corredato da ogni adiacenza e pertinenza, servitù e comodo, azione, diritto e ragione, annesso e connesso, a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova. Il fabbricato risulta identificato con id n° 371267 con vincolo diretto del ministero per i beni e le attività culturali ai sensi e per gli effetti dell'art. 4 della l. 1089/1939 con vincolo in data 29/08/1989 nonché dell'art. 5 della l. 364/1909 con vincolo del 06/03/1912.

Dati Catastali

| Catasto Fabbricati di Viareggio |     |       |      |                     |           |        |             |                             |              |       |          |
|---------------------------------|-----|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|-----------------------------|--------------|-------|----------|
| Dati identificativi             |     |       |      | Dati di classamento |           |        |             |                             |              |       |          |
| Sez.                            | Fg. | Part. | Sub. | Zona Cens.          | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale totale | Rendita euro | Piano | Graffiti |
|                                 | 19  | 755   | 32   |                     | C/1       | 8      | 39 mq       | 48 mq                       | 1.276,99     | T     |          |

**Stato di possesso dell'immobile** Circa lo stato di occupazione dell'immobile, l'immobile risulta libero da persone.

**PREZZO BASE € 1.097.350,00** (unmilioneoantasettemilatrecentocinquanta/00). Offerta minima pari ad € 823.012,50 (ottocentoventitremiladociecinquanta/50). In caso di gara tra gli offerenti le offerte in aumento non potranno essere inferiori a € 5.000,00 (cinquemila/00) sull'offerta più alta.

La vendita sarà eseguita mediante procedura di vendita senza incanto in modalità sincrona mista.

Tale forma di vendita prevede:

- che le offerte possano essere presentate sia in via analogica (formato cartaceo), sia in via telematica previo accesso sul portale del gestore della vendita telematica al sito [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it);
- che gli offerenti telematici, ovvero coloro che hanno presentato l'offerta con modalità telematiche, partecipino alle operazioni di vendita mediante la connessione al sito [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it), mentre gli offerenti analogici, ovvero coloro che hanno formulato l'offerta in formato cartaceo, partecipino comparando innanzi al Curatore nel luogo della vendita;
- che i rilanci possano essere effettuati nella medesima unità di tempo, sia in via telematica, sia comparando fisicamente innanzi al Curatore. Ognuno, tranne i debitori, è ammesso a offrire per l'acquisto dell'immobile pignorato personalmente o a mezzo di avvocato munito di procura notarile anche a norma dell'articolo 579 ultimo comma c.p.c. In caso di aggiudicazione per persona da nominare si applicherà l'art. 583 c.p.c., pertanto l'Avvocato dovrà dichiarare al Curatore, nei tre giorni successivi alla vendita, il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando l'originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa.

**OFFERTE DI ACQUISTO PRESENTATE IN VIA ANALOGICA** - Le offerte d'acquisto analogiche dovranno essere consegnate (anche da persona diversa dall'offerente) in busta chiusa non recante alcuna scritta esterna presso la **sede dell'IVG di Lucca in Lucca, Viale San Concordio n.996/B** entro e non oltre le ore **12:00** del giorno **22 maggio 2025**. Le offerte non saranno efficaci se pervenute oltre il termine sopra stabilito. Dette offerte, corredate da marca da bollo da € 16,00, dovranno contenere:

- a) il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, la residenza, lo stato civile, ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta), la copia di valido documento d'identità (in caso di pluralità di persone offerenti, andranno inserite altrettante fotocopie). Nel caso di più soggetti, essi potranno predisporre una sola offerta d'acquisto, completa dei dati di tutti gli offerenti, e da essi sottoscritta. Qualora l'offerente sia coniugato in regime di comunione legale, dovranno essere indicati anche il nome, il cognome, il luogo e la data di nascita, il codice fiscale del coniuge. 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. Qualora l'offerente sia 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 nonché fornire prova della propria legittimazione ad agire in nome e per conto della società medesima, allegando all'offerta una certificazione camerale aggiornata;

- b) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta, da esprimersi anche con la semplice indicazione del numero di procedura e del lotto prescelto per l'offerta, così come indicato nel presente avviso di vendita;
- c) l'indicazione del prezzo offerto per l'acquisto del bene, che non potrà essere inferiore al 75% di quello determinato nel presente avviso di vendita a pena di inefficacia dell'offerta;
- d) un assegno circolare non trasferibile intestato a "LIQUID. GIUDI. 71/2023", a titolo di cauzione, per un importo non inferiore al 10% della somma offerta. L'offerta non sarà efficace se non corredata dalla cauzione;
- e) un 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 sul compenso dell'IVG;
- f) l'espressa dichiarazione di avere preso visione della perizia di stima e del presente avviso di vendita, documenti visionabili anche sui siti internet: [www.ivglucca.com](http://www.ivglucca.com), [www.astagiudiziaria.com](http://www.astagiudiziaria.com), [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), [www.portaleaste.com](http://www.portaleaste.com), [www.asteimmobili.it](http://www.asteimmobili.it), [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it);
- g) il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari, che non potrà essere superiore al termine massimo di **120 giorni** dalla data di aggiudicazione;
- h) l'indicazione, qualora l'offerente intenda avvalersene e ne posseda i requisiti, di regimi fiscali agevolati per la tassazione dell'atto di trasferimento;
- i) il nome del Curatore e la data fissata per l'esame delle offerte. L'offerta d'acquisto, una volta presentata, è irrevocabile. A coloro che al termine della gara non risulteranno aggiudicatari saranno restituiti gli assegni circolari consegnati a titolo di cauzione.

**OFFERTE DI ACQUISTO PRESENTATE IN VIA TELEMATICA** - È possibile partecipare alla vendita in modalità telematica. In tal caso le offerte devono essere presentate mediante il Portale delle Vendite Pubbliche gestito dal Ministero della Giustizia all'indirizzo <https://pvp.giustizia.it>, oppure, in alternativa, mediante il portale del gestore della vendita telematica tramite l'apposita funzione "partecipa" presente all'interno dell'annuncio pubblicato sul sito [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it). Le offerte telematiche dovranno essere presentate entro e non oltre le ore **12:00** del giorno **22 maggio 2025**. Le offerte presentate successivamente a detto termine non saranno valide. Le offerte dovranno contenere:

- dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;
- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura; -l'anno e il numero di ruolo generale della procedura; -il numero o altro dato identificativo del lotto; -la descrizione del bene;
- l'indicazione del referente della procedura; -la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto, che a pena di inefficacia non potrà essere inferiore al prezzo base indicato nel presente avviso, ridotto in misura non superiore ad 1/4 (un quarto);
- il termine per il relativo pagamento;
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- -il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui al punto precedente;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni.

Il file criptato in formato zip.p7m, contenente l'offerta integrale e gli allegati all'offerta, ricevuto al termine del processo di compilazione dell'offerta, dovrà essere inviato all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it utilizzando la "casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica" appositamente rilasciata da un gestore PEC o, in alternativa, mediante casella di posta certificata priva dei predetti requisiti ove l'offerta sia firmata digitalmente utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati prima di essere criptata. 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. Nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del 9 dominio giustizia comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. n. 32 del 2015, l'offerta sia formulata mediante invio a casella di posta elettronica certificata all'indirizzo di posta elettronica certificata del curatore; nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. n. 32 del 2015, l'offerta si intende depositata nel momento in cui venga generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e, in tale eventualità, previa documentazione a cura dell'offerente della tempestiva presentazione dell'offerta, il gestore della vendita è tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita;

All'offerta dovranno essere allegati:

- a. copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- b. nel caso di soggetto straniero, non comunitario, oltre ai documenti suddetti, copia del permesso di soggiorno ovvero indicazione del Trattato internazionale tra lo Stato italiano e quello di appartenenza che legittimi l'acquisto di beni nel territorio Italiano, ovvero se sussista la cd. "condizione di reciprocità" tra lo Stato di appartenenza e lo Stato italiano;
- c. se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- d. 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;
- e. nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale, cioè di avvocato, occorre allegare copia anche per immagine della procura speciale o della procura generale rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata;
- f. se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, 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;
- g. se il soggetto offerente è minorenni, occorre allegare 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 del giudice tutelare;
- h. se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, 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 nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;
- i. 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;
- j. le dichiarazioni relative allo stato civile, di aver preso visione della perizia di stima etc., effettuate in separato modulo;

- k. la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;

Ai fini della presentazione dell'offerta telematica si precisa quanto appresso. Quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato, e non risulti attribuito il codice fiscale, si deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'International Organization for Standardization. Le dichiarazioni ed i dati richiesti non previsti dal modulo ministeriale dovranno essere oggetto di separata dichiarazione da allegare telematicamente all'offerta. La normativa di riferimento (d.m. 32/2015) individua le figure dell'offerente e del presentatore dell'offerta. L'"offerente" è il soggetto cui l'offerta è direttamente riferibile e che beneficerà degli effetti dell'eventuale aggiudicazione. Il "presentatore dell'offerta" è il titolare della casella di posta elettronica certificata attraverso la quale l'offerta viene materialmente inviata all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia. La figura dell'offerente e quella del presentatore dell'offerta possono venire a coincidere tra di loro, ma possono anche rimanere distinte.

In particolare, al momento della presentazione dell'offerta, possono verificarsi tre ipotesi:

- a. l'offerente e il presentatore coincidono: in tal caso, per la presentazione dell'offerta con modalità telematiche, l'offerente deve necessariamente trovarsi in una delle seguenti condizioni:
  - a. disporre di una casella di posta elettronica certificata "tradizionale" e di un dispositivo di firma digitale;
  - b. disporre di una "casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica" (si tratta di una particolare casella pec identificativa, rilasciata da un gestore autorizzato dal Ministero di Giustizia ai sensi dell'art. 12, comma 4, del D.M. n. 32/2015, il cui utilizzo è limitato alla sola partecipazione alla vendita telematica). N.B. ad oggi il servizio non è ancora disponibile in quanto non vi sono gestori iscritti nel registro PEC per la vendita telematica;
- b. l'offerente e il presentatore non coincidono, l'offerente è munito di firma digitale ma non possiede una casella di posta elettronica certificata: in tal caso, per la presentazione dell'offerta con modalità telematiche, l'offerente, firmata l'offerta con la propria firma digitale, potrà utilizzare la PEC di qualunque

altro soggetto – detto presentatore – per inviare l’offerta; gli effetti di una eventuale aggiudicazione si produrranno direttamente in favore dell’offerente firmatario dell’offerta, costituendo la PEC del presentatore soltanto il mezzo di invio dell’offerta; non occorre pertanto che l’offerente conferisca alcuna procura al presentatore dell’offerta (N.B. Al fine di consentire la partecipazione alle operazioni di vendita, le credenziali personali per l’accesso al portale del 11 gestore della vendita telematica vengono trasmesse da quest’ultimo almeno 30 minuti prima dell’inizio delle operazioni di vendita esclusivamente alla casella di posta elettronica certificata, ovvero alla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica, utilizzata per trasmettere l’offerta);

- c. l’offerente e il presentatore non coincidono, l’offerente non possiede una firma digitale né una PEC: in tal caso, chi intenda formulare un’offerta con modalità telematiche dovrà avvalersi di un avvocato, munito di procura redatta nelle forme dell’atto pubblico o della scrittura privata autenticata (la procura non potrà essere autenticata dallo stesso avvocato mandatario). Sarà necessario avvalersi di un avvocato (munito di procura rilasciata nelle suddette forme) anche nel caso in cui l’offerta di acquisto sia formulata da più persone ai sensi del combinato disposto dell’art. 12, commi 4 (terzo periodo) e 5, del D.M. n. 32/2015. 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;
- d. il versamento della cauzione pari almeno al 10% del prezzo offerto, deve essere eseguito con bonifico bancario con accredito sul conto sul conto corrente intestato a So.Fi.R S.r.l., le cui coordinate sono: IBAN IT90D0538713701000001509144 della con causale “cauzione per offerta di acquisto lotto n. ...” con data di valuta non successiva al giorno ultimo utile per la presentazione delle offerte. La ricevuta di avvenuta disposizione del bonifico, completa del numero di identificazione del versamento stesso, deve essere allegata all’offerta;
- e. il versamento dell’acconto sul compenso I.V.G. di un importo pari almeno all’1% + IVA del prezzo offerto da effettuarsi tramite bonifico sul conto corrente intestato a So.Fi.R S.r.l. le cui coordinate sono: IBAN IT90D0538713701000001509144 con causale “acconto IVG lotto n. ...” con data di valuta non successiva al giorno ultimo utile per la presentazione delle offerte. La ricevuta di avvenuta disposizione del bonifico, completa del numero di identificazione del versamento stesso, deve essere allegata all’offerta.

Si precisa:

- che il bonifico dovrà essere effettuato in tempo utile, tenendo conto dei tempi tecnici bancari e che il mancato accredito del bonifico entro il termine sopra indicato, determina l'invalidità dell'offerta. Nessuna responsabilità potrà essere addebitata agli organi della procedura per la mancata visibilità dei bonifici istantanei effettuati oltre l'orario utile per la loro lavorazione da parte della Banca ricevente e per la conseguente dichiarazione di inammissibilità dell'offerta. Nel caso di bonifico estero in modalità "OUR", lo stesso andrà inoltrato all'istituto con la clausola "senza spese per il beneficiario"; in difetto le commissioni saranno automaticamente decurtate dall'importo versato da parte della banca ricevente; se la cauzione così decurtata non dovesse essere congrua rispetto a quanto previsto nell'avviso, sarà motivo di esclusione dell'offerta;
- che unitamente alla cauzione deve essere versato l'importo di € 16,00 per la marca da bollo virtuale, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo virtuale dovrà essere versato sul Portale dei Servizi Telematici (all'indirizzo web <http://pst.giustizia.it>, sezione Servizi, Pagamenti online tramite pagoPA; utenti non registrati, Bollo su documento, tramite la funzione Nuova richiesta di pagamento), fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo). La ricevuta di avvenuto pagamento del bollo in formato xml scaricata dal Portale dei Servizi Telematici andrà allegata alla PEC con cui viene inviato il pacchetto dell'offerta generato tramite il modulo web ministeriale;
- che, all'esito della gara, i bonifici saranno restituiti al netto degli oneri bancari a coloro che non risulteranno aggiudicatari.

**ESAME DELLE OFFERTE E SVOLGIMENTO DELL'EVENTUALE GARA** - L'esame delle offerte e l'eventuale gara tra gli offerenti sarà effettuata presso la sede dell'IVG di Lucca in Lucca, Viale San Concordio n.996/B, il giorno **23 Maggio 2025** alle ore **11:00 e seguenti**.

Coloro che hanno formulato l'offerta in formato cartaceo compariranno innanzi al Curatore nel luogo fisico in cui si svolge la vendita. L'offerente è tenuto a presentarsi personalmente nel luogo della vendita, altrimenti, ricorrendone i presupposti, il bene gli sarà comunque aggiudicato. Le buste presentate in forma cartacea saranno aperte dal sottoscritto Curatore e le relative offerte saranno inserite nel portale, rendendole così visibili pure a coloro che partecipano alla vendita con modalità telematiche. Gli offerenti che hanno trasmesso l'offerta in via telematica partecipano alla gara collegandosi al portale [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it) seguendo le indicazioni riportate nel "manuale utente" disponibile all'interno del portale stesso. Almeno 30 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 portale con l'indicazione delle credenziali per l'accesso. L'offerente telematico è tenuto a connettersi al portale del gestore della vendita, altrimenti, ricorrendone

i presupposti, il bene gli sarà comunque aggiudicato. Le buste presentate telematicamente saranno aperte dal Curatore attraverso il portale rendendole così note agli offerenti presenti dinnanzi allo stesso. In caso di offerta unica In caso di una sola offerta, se sarà uguale o superiore al prezzo base dell'immobile, la stessa sarà senz'altro accolta. Se l'unica offerta sarà inferiore (nei limiti di un quarto) al prezzo base, si opererà come segue: qualora specifiche circostanze consentano di ritenere che, in tal caso, ricorra una seria possibilità di aggiudicare l'immobile ad un prezzo superiore, il Curatore procederà ad un ulteriore tentativo di vendita alle stesse condizioni e con identico prezzo base; diversamente, qualora non sussistano tali specifiche circostanze, il bene sarà aggiudicato all'unico offerente. In caso di pluralità di offerte Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà ad una gara con partecipazione degli offerenti telematici che vi prenderanno parte in via telematica e degli offerenti analogici che vi prenderanno parte comparando personalmente, sulla base della offerta più alta; nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di un minuto dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore al rilancio minimo, come determinato nell'avviso di vendita. I rilanci effettuati in via telematica dovranno essere riportati nel portale del gestore della vendita telematica e resi visibili a coloro che partecipano personalmente alle operazioni di vendita così come i rilanci effettuati da questi ultimi dovranno essere riportati nel portale del gestore della vendita telematica e resi visibili ai partecipanti in via telematica. Il termine di un minuto per il rilancio decorrerà dal momento indicato dal Curatore, previo accertamento della visibilità per tutti i partecipanti della precedente offerta. Trascorso un minuto dall'ultima offerta, senza che ne segua un'altra maggiore, l'immobile sarà aggiudicato all'ultimo offerente. Se la gara non potrà avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il Curatore disporrà l'aggiudicazione a favore di colui che abbia proposto l'offerta più vantaggiosa. Nell'individuare l'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.

**ULTERIORI PRESCRIZIONI** - L'aggiudicatario del bene dovrà provvedere al pagamento del saldo prezzo, detratta la cauzione già versata, entro il termine perentorio di giorni 120 (centoventi) dall'aggiudicazione oppure nel minor termine indicato dall'aggiudicatario nell'offerta di acquisto. L'adempimento dovrà effettuarsi mediante bonifico da accreditare sul conto corrente intestato alla procedura aperto presso la Castagneto Banca 1910, Filiale di Lucca, esibendo prova dell'avvenuto versamento a sottoscritto Curatore, oppure tramite consegna di assegno Circolare NON TRASFERIBILE intestato a "LIQUID. GIUD. 71/2023". In caso di mancato versamento del saldo prezzo nei termini stabiliti l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario decadrà perdendo la cauzione versata. Inoltre all'aggiudicatario decaduto potrà essere addebitata l'eventuale differenza di prezzo che andrà a realizzarsi nella successiva aggiudicazione ad altro offerente ai sensi del combinato disposto degli

articoli 587 c.p.c. e 216 co. 8 CCII. Il trasferimento della proprietà si perfezionerà con decreto di trasferimento, con spese a carico dell'aggiudicatario. L'aggiudicatario, entro il termine perentorio di 120 giorni decorrenti dall'avvenuta aggiudicazione oppure nel minor termine indicato nell'offerta d'acquisto, dovrà provvedere anche 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, relative volture catastali rilasciando prova dell'avvenuto pagamento. L'espletamento delle formalità di cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie e di qualsiasi altra iscrizione o trascrizione avverrà a cura e spese della procedura previa emissione, da parte del Giudice Delegato su richiesta del Curatore, dell'ordinanza di cui all'art. 217 co. 2 CCII.

L'aggiudicatario dovrà corrispondere il pagamento dell'importo del compenso, soggetto ad IVA, spettante all'Istituto Vendite Giudiziarie - So.Fi.R. S.r.l. da calcolarsi sul prezzo dell'aggiudicazione secondo i seguenti scaglioni progressivi, detraendo, quindi, quanto già versato al momento del deposito dell'offerta:

- fino ad € 200.000,00: 2% del prezzo di aggiudicazione;
- da € 200.000,01 ad € 300.000,00: 1,5% del prezzo di aggiudicazione;
- da € 300.001,00 ad € 750.000,00: 1% del prezzo di aggiudicazione;
- da € 750.000,01 ad € 1.000.000,00: fisso € 10.000,00;
- da € 1.000.001,00 ad € 3.000.000,00: fisso € 13.000,00;
- oltre € 3.000.001,00: fisso € 18.000,00

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n° 380) 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 alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. 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, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente 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. In ogni caso, la regolarizzazione urbanistica del fabbricato oggetto di vendita, sia mediante sanatoria edilizia (ove possibile) sia mediante rimozione dell'abuso, sarà onere dell'aggiudicatario che dovrà provvedere a totale propria cura e spese, compresa la rimessa in pristino dei locali. L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura. La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali. Alla vendita forzata non si applicano le disposizioni previste dall'art.6 del d.lgs.122/2005 in materia di attestazione di prestazione



energetica per gli atti di trasferimento volontari e che, pertanto, eventuali indicazioni sul punto contenute nella relazione di stima dell'esperto hanno valore puramente indicativo. L'immobile aggiudicato, se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, sarà liberato a cura e spese della procedura. Ogni onere e/o spesa e/o imposta di qualunque genere, conseguenti la vendita sarà a carico dell'aggiudicatario. Per quanto qui non previsto, si applicheranno le vigenti disposizioni di Legge. La descrizione dei beni immobili in vendita è effettuata sulla base della relazione tecnica del 04.12.2024 redatta dal perito Geom. Danilo Evangelisti e dei suoi allegati. La partecipazione degli offerenti implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nella predetta relazione e nei suoi allegati. Si informa che i soggetti interessati a visitare gli immobili in vendita potranno farlo inoltrando la richiesta attraverso il portale delle vendite pubbliche <https://pvp.giustizia.it> o tramite il sito [www.ivglucca.com](http://www.ivglucca.com). Maggiori informazioni potranno essere assunte gratuitamente contattando telefonicamente il numero 0583418555 o a mezzo posta elettronica scrivendo all'indirizzo [info@ivglucca.com](mailto:info@ivglucca.com) o sui siti web [www.ivglucca.com](http://www.ivglucca.com), [www.astagiudiziaria.com](http://www.astagiudiziaria.com), [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), [www.portaleaste.com](http://www.portaleaste.com), [www.asteimmobili.it](http://www.asteimmobili.it) e <https://pvp.giustizia.it>, indicando il Tribunale competente (Lucca) ed il numero della liquidazione giudiziale (N° 71/2023).

Lucca lì 06.03.2025

Il Curatore

Dott. Donato Bellomo

