



ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE DEI TRIBUNALI DI LUCCA E MASSA

Viale San Concordio, 996/B – 55100 Lucca; tel.: 0583 418555; fax: 0583 418557;
e-mail: ivg-lucca@email.it; sito web: www.ivglucca.com



FALLIMENTO N° 8201/2012 R.G. Trib. Lucca

Giudice Delegato: Dott. Giacomo LUCENTE - Curatore: Dott. Ugo FAVA

Il giorno 05 aprile 2019 alle ore 10:00

presso la sede dell'I.V.G. di Lucca in Viale San Concordio, 996/B

**si procederà alla VENDITA senza incanto sincrona mista
del seguente bene immobile:**

(Termine ultimo per il deposito delle offerte: 04 aprile 2019 ore 12.00 presso la sede I.V.G.)

LOTTO UNO



Piena proprietà di fabbricato adibito ad **albergo di categoria tre stelle**, a schiera con altri fabbricati adiacenti, elevato su quattro piani fuori terra e con capacità ricettiva di 21 camere con bagno (n. 15 camere doppie e n. 6 camere singole) ubicato in Comune di **Viareggio, via Vespucci, 165**.

Si compone al piano terreno da ingresso con angolo bar, w.c. con antibagno, n. 1 camera con w.c.; disimpegno, vano scala e ascensore, sala da pranzo, cucina, vano lavapiatti, cavedio, spogliatoio personale con w.c.; al piano primo da vano scala e ascensore, disimpegno, sala TV, terrazza, dispensa, n. 4 camere doppie con w.c. e n. 1 camera singola con w.c. e balcone; al piano secondo da vano scala e ascensore, n. 2 disimpegni, n. 4 camere doppie con w.c., n. 2 camere singole con w.c., una terrazza di servizio ed un balcone che serve n. 2 camere doppie ed una singola; al piano terzo da vano scala e ascensore, n. 2 disimpegni, n. 4 camere doppie con w.c., n. 2 camere singole con w.c. ed un balcone che serve n. 2 camere doppie ed una singola; al piano quarto, sottotetto, da vano scala e ascensore, n. 2 disimpegni, n. 2 camere doppie con w.c., n. 1 camera singola con w.c., un balcone che serve le camere, n. 3 vani per armadi ed un w.c..

L'immobile si presenta in stato di abbandono con evidenti segni di carenze di manutenzione, infiltrazioni da percolamento ed umidità di risalita che compromettono tinteggiatura interna ed intonaco. Gli impianti sono privi di manutenzione da anni e necessitano di adeguamenti.

Censito al Catasto Fabbricati di Viareggio nel Fg. 12 mapp. 244 Cat. D/2 con RC. € 6.197,48 (dati censuari attribuiti in ordine a Variazione n. 2402 del 11.06.1996).

L'area su cui sorge il fabbricato è identificata nel Catasto Terreni del medesimo Comune nel Fg 12 mapp. 244 di mq. 190 a Partita Speciale n. 1 – Aree di enti Urbani e Promiscui – esente da rendita (l'area comprende il mapp. 663 soppresso per fusione col 244 in ordine a Tipo mappale n. 3343 del 27/05/2003).

La mappa catastale non riporta gli ampliamenti eseguiti sul retro. L'aggiudicatario dovrà provvedere a propria cura ed onere all'aggiornamento degli atti catastali.

Ai fini della commerciabilità di cui alla L. 47/84 e s.m.i. risulta che il fabbricato è stato edificato nella sua originaria consistenza in data sicuramente antecedente il 1° settembre 1967 poiché



comparare sulle mappe di impianto del Catasto rilevate nel triennio 1939-41.

Successivamente è stato modificato con opere e lavori privi dei prescritti permessi edilizi ed a sanatoria di tali abusi sono state presentate al Comune di Viareggio n. 2 domande di condono edilizio, ai sensi della L. 47/85, che hanno assunto i nn. 2425 di Prot. Gen. in data 04.03.1986 e 8810 di Prot. Gen. In data 15.07.1986. Le pratiche di sanatoria sono quindi state riunite ed hanno avuto positivo esito con il rilascio della Concessione Edilizia in sanatoria n. 35 del 28.01.1994.

Più recentemente è stato oggetto di lavori di rifacimento e sopraelevazione eseguiti in forza di Concessione Edilizia n. 347 del 30.09.1994 e successiva Variante asseverata da Tecnico Abilitato con DIA n. 1377 del 26.03.1996. L'immobile è stato dichiarato abitabile con provvedimento dal Comune di Viareggio in data 31.07.1996 prot. n. 12730 AB/33/96. E' stato infine oggetto di lavori di installazione di collettori solari-termici eseguita in forza di Autorizzazione Edilizia n. 739 del 16.12.2002 con Nulla Osta per il vincolo paesaggistico rilasciato in data 26.02.2003 al n. 1066/BN della Soprintendenza.

Dall'esame comparato tra lo stato dei luoghi ed i disegni allegati all'ultimo titolo abilitativo si ravvisano lievi differenze dimensionali ed alcune tettoie e pensiline di modeste dimensioni realizzate sul retro, ai piani superiori, che non risultano indicate sui disegni allegati alla sanatoria di cui più innanzi né sui titoli edilizi successivi.

Non ricorrendo le condizione di cui all'ultimo comma dall'art. 40 della L. 47/85 e succ. modifiche, l'aggiudicatario dovrà provvedere alla demolizione delle opere abusive ed alla rimessione in pristino stato dei luoghi. In subordine, qualora sia dallo stesso ritenuto possibile e conveniente, potrà adirsi la procedura di sanatoria ordinaria ai sensi della LRT n. 65/2014 e s.m.i.

STATO DEL POSSESSO: L'immobile è libero da persone e nella disponibilità del Custode giudiziario.

Per la descrizione dettagliata si veda la perizia redatta dal C.T.U. Geom. Danilo EVANGELISTI consultabile sul Portale nazionale delle Vendite pubbliche e sui siti web www.ivglucca.com e www.astagiudiziaria.com.

PREZZO BASE: € 900.000,00

Offerta minima: € 675.000,00

LOTTO DUE



In Comune di **Camaiole, Fraz. Pedona, località Colle del Frate, Via Giovanni Antonelli 204:**

A) **Terreni boscati** con parti di oliveto in stato di abbandono ed ormai invaso da sterpi e alberi ed arbusti, in giacitura declivata e della superficie catastale di **mq. 3.550**, compreso il soprassuolo ed i frutti pendenti.

B) **Porzione di fabbricato ex rurale** costituita da un'unica stanza in stato di fatiscenza ed abbandono, posta al piano superiore di edificio a due piani dislocato a mezza costa, alla quale si accede direttamente dalla porzione di terreno più elevata.

Il tutto corredato altresì da ogni pertinenza ed adiacenza, diritto, azione o ragione, servitù e comodi, censi, vincoli o

livelli; nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, a corpo e non a misura.

Censiti al Catasto Terreni di Camaiole come segue:

Fg. 52 mapp. 625 – bosco ceduo – mq. 1660 RD. €. 1,29 RA. €. 0,17;

Fg. 52 mapp. 697 sub. 2 – porzione di F.R. – mq. 0 esente da rendita;

Fg. 52 mapp. 725 – vigneto – mq. 1600 RD. €. 14,87 RA. €. 12,39;

Fg. 52 mapp. 727 – vigneto – mq. 290 RD. €. 2,70 RA. €. 2,25.

La porzione di fabbricato non risulta censita al Catasto Fabbricati; l'aggiudicatario dovrà provvedere all'aggiornamento degli atti catastali relativi.

Per la descrizione dettagliata si veda la perizia redatta dal C.T.U. Geom. Danilo EVANGELISTI consultabile sul Portale nazionale delle Vendite pubbliche e sui siti web www.ivglucca.com e www.astagiudiziaria.com.

PREZZO BASE: € 6.000,00

Offerta minima: € 4.500,00

MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE

Ogni offerente dovrà depositare, in busta chiusa **entro le ore 12,00** del giorno **04 aprile 2019**, presso gli Uffici dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Lucca (I.V.G.) - So.Fi.R. S.r.l. in Lucca, Viale San Concordio, 996/B:

- **Domanda di partecipazione** redatta in **bollo da € 16,00** che dovrà riportare: 1) le complete generalità dell'offerente/i, l'indicazione del codice fiscale e, nell'ipotesi di persona congiunta, il regime patrimoniale prescelto; 2) l'indicazione del lotto e del prezzo offerto, che **non dovrà essere inferiore al 75% del prezzo base**; 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.

Alla domanda dovrà essere allegata la copia fotostatica del **documento di identità e del codice fiscale** dell'offerente. In caso di istanze presentate per conto e nome di una società, dovrà essere prodotto certificato in bollo della CCIAA dal quale risulti la costituzione della società e i poteri conferiti all'offerente (con allegazione delle eventuali delibere necessarie);

- **assegno circolare** intestato a “**Fallimento Antonelli Alfonso**”, di una somma non inferiore ad 1/10 del prezzo proposto, da imputarsi a cauzione;
- **assegno circolare** intestato a “So.Fi.R. S.r.l.” di un importo pari all' 1% + IVA (al 22%) del prezzo offerto, a titolo di acconto su compenso.

Nella formulazione dell'offerta si tenga conto:

- che la stessa è irrevocabile e potrà essere sottoscritta da chiunque tranne il soggetto fallito;
- che l'immobile non potrà essere intestato a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta di acquisto;
- che se l'offerente comprende più soggetti, essi potranno sottoscrivere una sola offerta di acquisto indicando i dati di tutti gli offerenti e la percentuale di intestazione in mancanza della quale l'intestazione avverrà indistintamente a tutti gli offerenti;
- che se l'offerente è un minore e/o un interdetto e/o un inabilitato, l'offerta dovrà essere sottoscritta da chi ne esercita la potestà, la tutela o la curatela, e dovrà essere allegata una copia autentica del provvedimento giudiziale di autorizzazione all'acquisto;
- che se l'offerente agisce quale legale 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;

La vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente la eventuale esistenza di vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere (ivi compresi quelli urbanistici, ovvero quelli condominiali per l'anno corrente e per quello precedente la vendita) per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti o non presenti nella perizia di stima, non potranno dare luogo a nessun risarcimento, indennità e/o riduzione del prezzo, essendosi tenuto conto di tale alea nella determinazione del valore dei beni.

Il giorno **05 aprile 2019, alle ore 10:00**, presso la sala aste dell'I.V.G. in Lucca, Viale San Concordio, 996/B il banditore procederà ad aprire le buste depositate tenendo presente che:

- in caso di partecipazione di un unico offerente, l'immobile verrà comunque allo stesso aggiudicato;
- nel caso siano state depositate più offerte avrà luogo una gara tra gli offerenti che si svolgerà secondo le seguenti modalità:
 - il prezzo base corrisponderà all'offerta più alta presentata. Nel caso di parità tra le offerte sarà considerata quella depositata prima in ordine di tempo;
 - tutti i partecipanti potranno presentare rilanci per un importo non inferiore ad **€ 5.000,00** per il Lotto n° 1 e ad **€ 500,00** per il Lotto n° 2;

- risulterà aggiudicatario provvisorio il soggetto che avrà formulato l'offerta maggiore senza che vi sia stato alcun rilancio nel tempo di n° 2 (due) minuti dalla presentazione della stessa;

All'esito 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, 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 € 1.500.000,00: fisso € 10.000,00;
 - da € 1.500.000,01 ad € 3.000.000,00: fisso € 12.000,00;
 - oltre € 3.000.000,00: fisso € 15.000,00.
- Se il Curatore, prima della firma dell'atto di trasferimento, dovesse ricevere un'offerta irrevocabile d'acquisto migliorativa che superi il prezzo di aggiudicazione di almeno il 10% (dieci per cento), può sospendere la vendita ai sensi dell'art. 107, comma IV, L. Fall.. In questo caso, verrà indetta nuova gara alla quale avranno il diritto di partecipare il nuovo offerente, il precedente aggiudicatario provvisorio e gli altri precedenti concorrenti.
- L'aggiudicatario ha facoltà di versare il saldo prezzo usufruendo di mutuo ipotecario con garanzia reale sullo stesso immobile oggetto di vendita ai sensi dell'art. 585, comma II C.p.c.. Entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo dovrà dichiarare di avvalersi di tale mutuo e le somme dovranno essere erogate direttamente dall'Istituto mutuante mediante assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura.
- Entro il termine perentorio di **90 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 **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 l'aggiudicatario dovrà provvedere al pagamento di tutte le imposte dovute, spese di trascrizione, diritti di cancelleria, marche e quant'altro necessario per l'emissione, registrazione e trascrizione dell'atto di trasferimento e relative vulture catastali, mediante **bonifico sul conto corrente della procedura**. 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 della procedura.

VENDITA TELEMATICA

Modalità di presentazione dell'offerta telematica:

È possibile partecipare alla vendita in modalità telematica. In questo caso l'offerta deve essere redatta mediante il Modulo web ministeriale "Offerta Telematica" accessibile tramite apposita funzione "invia offerta" presente all'interno dell'annuncio pubblicato sul portale www.spazioaste.it. Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari, il portale consentirà la generazione dell'offerta telematica che dovrà essere inviata ad un apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia mediante apposita casella di "posta elettronica certificata per la vendita telematica" oppure, in mancanza di tale apposito indirizzo, dovrà essere sottoscritta con firma digitale ed inviata tramite un normale indirizzo di posta elettronica certificata.

Nella pagina web iniziale Modulo web ministeriale "Offerta Telematica" è disponibile il "Manuale utente" messo a disposizione dal Ministero della Giustizia contenente le indicazioni per la compilazione e l'invio dell'offerta telematica.

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 le cui coordinate sono: IBAN IT 78 C 05387 13700 000001509144 con la seguente causale: "Versamento cauzione".

A titolo di acconto sul compenso I.V.G. è richiesto un ulteriore versamento di un importo pari all' 1% + IVA del prezzo offerto da effettuarsi tramite bonifico sul c/c indicato con la causale: "Acconto compenso I.V.G.".

Onde consentire il corretto accredito delle cauzioni sul suddetto conto i bonifici dovranno essere effettuati almeno n. 5 giorni lavorativi prima del termine ultimo per la presentazione delle offerte.

Le cauzioni si riterranno versate solamente se l'importo risulterà effettivamente accreditato sul conto corrente intestato a So.Fi.R. S.r.l. entro il termine per la presentazione delle offerte.

La copia delle contabili dei versamenti devono essere allegate nella busta telematica contenente l'offerta.

Il mancato accredito del bonifico sul conto indicato è causa di nullità dell'offerta ed è ad esclusivo carico dell'offerente.

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

Per ricevere assistenza l'utente potrà inviare una e-mail all'indirizzo garaimmobiliare@astalegale.net, oppure contattare il call-center al numero 848 780013.

Partecipazione alle operazioni di vendita:

Nelle tre ore precedenti l'inizio delle operazioni, e comunque entro mezz'ora dall'inizio delle stesse, Astalegale.net invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzato per effettuare l'invio dell'offerta, le credenziali per l'accesso al portale www.spazioaste.it e un avviso a connettersi entro l'orario previsto per l'avvio delle operazioni di vendita.

Le offerte presentate in forma cartacea saranno riportate nel portale a cura del gestore della vendita e rese visibili a coloro che partecipano alle operazioni di vendita con modalità telematiche.

Gli offerenti che hanno formulato l'offerta in via telematica partecipano collegandosi al portale www.immobiliare.spazioaste.it e seguendo le indicazioni riportate nel "Manuale utente" disponibile all'interno del portale stesso; le buste presentate con modalità telematica saranno aperte attraverso il portale e rese visibili agli offerenti presenti innanzi al banditore.

Alla gara potranno partecipare tutti gli offerenti le cui offerte sono state ritenute valide.

La gara, che si svolgerà con modalità sincrona mista, avrà inizio al termine delle operazioni per l'esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal gestore della vendita al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti ammessi alla gara. I rilanci effettuati dai partecipanti presenti innanzi al banditore saranno riportati nel portale a cura del gestore e rese visibili a coloro che partecipano alle operazioni di vendita con modalità telematiche. I rilanci effettuati dai partecipanti connessi al portale saranno resi visibili tramite il portale ai partecipanti presenti innanzi al banditore.

**PER CONCORDARE VISITE (GRATUITE) CON IL CUSTODE INCARICATO È
NECESSARIO PRENOTARSI TRAMITE IL SITO: www.ivglucca.com**

Per ricevere ogni altra informazione rivolgersi all' I.V.G. di Lucca, Viale San Concordio, 996/B, tel.: 0583 418555; fax: 0583418557; e-mail: ivg-lucca@email.it o consultare i siti web www.ivglucca.com, www.astagiudiziaria.com, www.portalevenditepubbliche.giustizia.it e www.spazioaste.it.

Lucca, lì 28 gennaio 2019

LA DIREZIONE