

TRIBUNALE DI LUCCA

SEZIONE FALLIMENTARE

Concordato Preventivo Liquidatorio Omologato M.a.d.a. S.n.c. di Di Galante D. e S.

P.U. 170/2024 - C.P. 2/2025 del 17/10/2025 - 24/10/2025

AVVISO DI VENDITA

Il sottoscritto Dott. Panattoni Andrea CF PNTNDR87L03E715J, Liquidatore Giudiziale della procedura in epigrafe,

AVVISA

che il giorno **11 settembre 2026 alle ore 10.00**, procederà alla vendita in modalità sincrona mista, dei diritti di 1/12 della piena proprietà di alcuni beni immobili, meglio descritti in ogni loro parte nella consulenza estimativa in atti a firma del Geom. Marco Benucci, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c. di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32.

Le vendite dei diritti di 1/12 dei beni immobili saranno effettuate, ai sensi del co. 4 dell'art. 216 CCII, con modalità telematica sincrona mista (art. 22 DM 32/2015) tramite il portale delle vendite pubbliche utilizzando il gestore denominato Spazio Aste.

LOTTO UNICO

La vendita avrà ad oggetto un lotto unico, composto da tutti i diritti sui beni immobili di seguito indicati, che saranno alienati unitariamente e come meglio descritti nella perizia di stima in atti.

1. Compendio immobiliare comprendente un fabbricato a uso artigianale e terreno per resede comune circostante - indicato come lotto B) nella perizia del tecnico

I complessivi diritti di 1/12 della piena proprietà su di un fabbricato a uso artigianale con circostante resede comune, il tutto posto in Comune di Altopascio, frazione di Marginone, con accesso da Via Chiesina.

Si tratta di un edificio a uso laboratorio artigianale, elevato un solo piano fuori terra, costituito da un corpo principale con struttura in cemento armato e copertura a volta e due avancorpi in muratura sui lati nord est e sud ovest ove sono stati ricavati magazzini, ufficio e servizio igienico.

È corredato da poco terreno a uso esclusivo per sosta e manovra e da resede e viabilità a comune con altre unità immobiliari.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'unità immobiliare è censita al Catasto Fabbricati del Comune di Altopascio (LU) al foglio di mappa 1, particella 495, subalterno 1, categoria C/3, classe 6, consistenza mq 327, superficie catastale totale mq. 404, rendita 1.823,92 euro, indirizzo Via Chiesina n. 7, piano T.

Il fabbricato sopradescritto è corredato dai diritti sulle parti comuni e in particolare Sub. 2 strada di accesso comune ai sub. 1, 5, 6 e 7.

STATO DI POSSESSO

Al momento del sopralluogo da parte del perito, i beni sopradescritti risultavano nella disponibilità dei comproprietari.

CONFORMITA' URBANISTICO-EDILIZIA

Sono state rilevate le seguenti difformità:

- Modeste divergenze nelle misure interne ed esterne e nei prospetti;
- Ampliamento del laboratorio e realizzazione tettoia.

Le difformità sono sanabili mediante:

- Per quanto concerne le modeste divergenze tra le misure interne ed esterne e le modifiche di prospetto del fabbricato principale, trattandosi di opere eseguite in corso d'opera antecedenti al maggio 2024, il perito ritiene che tali discordanze rientrino nelle tolleranze di cui dell'art. 34 bis del D.P.R. 380/01 così come modificato dalla legge 105/2024;
- Per quanto concerne l'ampliamento e la realizzazione della tettoia dovrà essere presentata una pratica di sanatoria e/o in, alternativa, in caso di contrasto con la normativa vigente, procedere al ripristino dello stato legittimo con demolizioni delle parti abusive del laboratorio.

CONFORMITA' CATASTALE

- Non si ha la conformità soggettiva in quanto i beni sopra descritti non sono correttamente intestati stante la mancanza della voltura relativa ai diritti di 1/12 spettanti a ***** che è deceduta in data ***** lasciando quali eredi i figli ***** e ***** . Non risulta presentata la relativa Denuncia di Successione;
- si ha la conformità oggettiva in quanto la rappresentazione catastale corrisponde allo stato dei luoghi.

Ulteriori informazioni sono reperibili nella perizia di stima redatta dal tecnico incaricato.

2. Compendio immobiliare comprendente un fabbricato per civile abitazione costituito da due appartamenti, manufatto pertinenziale a uso rimessa e terreno circostante - indicato come lotto C) nella perizia del tecnico

I complessivi diritti di 1/12 della piena proprietà su di un Compendio immobiliare comprendente un fabbricato per civile abitazione costituito da due appartamenti, manufatto pertinenziale a uso rimessa e terreno circostante, il tutto posto in Comune di Altopascio, frazione di Marginone, con accesso da Via Chiesina.

Più in dettaglio il compendio comprende:

- a. Appartamento per civile abitazione posto al piano terreno di più ampio fabbricato elevato tre piani fuori terra, a cui si accede da loggiato e vano scale comuni. Internamente si compone di ampio vano a uso di soggiorno/pranzo con angolo cottura, disimpegno zona notte che comprende due camere matrimoniali e bagno. Corredato da ripostiglio con accesso dal vano scale e da resede e giardino comune;
- b. Appartamento per civile abitazione posto al piano primo e secondo di più ampio fabbricato elevato tre piani fuori terra, a cui si accede da loggiato e vano scale comuni. Internamente si compone di disimpegno centrale, zona giorno con cucina e sala da pranzo corredate da balcone, soggiorno con balcone; la zona notte comprende tre camere e un bagno. Corredato dalla proprietà esclusiva delle soffitte poste al secondo piano;
- c. Manufatto a uso rimessa, elevato a un solo piano, realizzato in lamiera con copertura ondulata;
- d. Piccolo appezzamento di terreno di natura sodiva di fatto unito alla resede che correda i fabbricati compresi nel compendio di mq. 610.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Gli immobili sono censiti al Catasto del Comune di Altopascio (LU) come segue:

- a) Catasto Fabbricati, foglio di mappa 1 particella 495 sub.5, categoria A/3, classe 5, consistenza vani 5,5, superficie catastale totale mq.104, escluso aree scoperte mq. 104, rendita € 440,28, Via Chiesina 7, Piano T;
- b) Catasto Fabbricati, foglio di mappa 1 particella 495 sub.6, categoria A/3, classe 5, consistenza vani 12, superficie catastale totale mq.185, escluso aree scoperte mq. 185, rendita € 960,61, Via Chiesina 9, Piano T-1-2;
- c) Catasto Fabbricati, foglio di mappa 1 particella 495 sub.7, categoria C/2, classe 3, consistenza mq.12, superficie catastale mq.12, rendita € 30,37, Via Chiesina 7, Piano T;

- d) Catasto Terreni, foglio di mappa 1 particella 382, seminativo arborato, classe 3, superficie catastale mq. 610, reddito dominicale Euro 2,21 e reddito agrario Euro 1,10.

I beni sopradescritti sono corredati dai diritti sulle parti comuni e in particolare:

- Sub. 2 strada di accesso comune ai sub. 1, 5, 6 e 7;
- Sub.3 Porticato e ingresso comuni ai sub. 5 e 6;
- Sub.4 Centrale Termica comune ai sub. 5 e 6;
- Sub.8 Resede comune ai sub. 5, 6 e 7;

STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE

Al momento del sopralluogo da parte del perito, i beni sopradescritti risultavano nella disponibilità dei comproprietari.

CONFORMITA' URBANISTICO-EDILIZIA

Sono state rilevate le seguenti difformità:

- Modeste divergenze nelle misure interne ed esterne e nei prospetti;
- Cambio di destinazione del piano terreno da servizi a locali abitativi;
- Realizzazione di scala per raggiungere il sottotetto;
- Realizzazione di manufatto per rimessa in lamiera.

Le difformità sono sanabili mediante:

- Per quanto concerne le modeste divergenze tra le misure interne ed esterne e le modifiche di prospetto del fabbricato principale, trattandosi di opere eseguite in corso d'opera antecedenti al maggio 2024, lo scrivente ritiene che tali discordanze rientrino nelle tolleranze di cui dell'art. 34 bis del D.P.R. 380/01 così come modificato dalla legge 105/2024;
- Per quanto concerne il cambio di destinazione del piano terreno, la realizzazione di scala di collegamento al sottotetto e alla costruzione di manufatto in lamiera deve essere verificata se tali opere possono rientrare nella domanda di sanatoria ex legge 47/85 ancora pendente oppure possano essere sanate con una pratica di sanatoria anche alla luce delle recenti modifiche introdotte nel Testo Unico dell'Edilizia in particolare per le varianti in Corso d'opera ante 1977.

CONFORMITA' CATASTALE

- Non si ha la conformità soggettiva in quanto i beni sopra descritti non sono correttamente intestati stante la mancanza della voltura relativa ai diritti di 1/12 spettanti a ***** che è deceduta in data ***** lasciando quali eredi i figli ***** e *****. Non risulta presentata la relativa Denuncia di Successione;

- si ha la conformità oggettiva in quanto la rappresentazione catastale corrisponde allo stato dei luoghi.

Ulteriori informazioni sono reperibili nella perizia di stima redatta dal tecnico incaricato.

INFORMAZIONI GENERALI

La vendita è eseguita a corpo e non a misura e pertanto eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo di aggiudicazione.

La vendita:

- non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, ne potrà essere oggetto di impugnativa per tali motivi; conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, compresi quelli occulti, la mancanza di qualità o le difformità del bene venduto, i pesi e gli oneri di qualsiasi tipo e genere (ivi compresi, a titolo esemplificativo ma non esaustivo, quelli relativi all'accesso, all'esistenza di eventuali servitù passive, alla situazione urbanistica, alla situazione degli impianti e alla loro conseguente eventuale necessità di adeguamento, alle spese condominiali gravanti sull'immobile e non adempiute dal debitore) non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;
- non è soggetta alle disposizioni in materia di conformità catastale e di attestazione di prestazione energetica prevista per gli atti di trasferimento volontari, pertanto, eventuali indicazioni sul punto contenute nella relazione di stima dell'esperto hanno valore puramente indicativo.

Si precisa che, in presenza di eventuali difformità o abusi edilizi, l'aggiudicatario potrà avvalersi, ove ne ricorrano i presupposti di legge, delle disposizioni di cui all'art. 40, comma 6, L. 28 febbraio 1985 n. 47 e dell'art. 46, comma 5, D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, presentando la relativa domanda entro 120 giorni dalla data dell'atto notarile di trasferimento. Resta inteso che ogni onere, costo e attività connessa alla regolarizzazione urbanistico-edilizia o, in difetto, alla rimessione in pristino, resterà integralmente a carico dell'aggiudicatario.

La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali.

Maggiori informazioni, anche relative alle generalità dei soggetti passivi della procedura, potranno essere fornite dal Liquidatore Giudiziale a chiunque vi abbia interesse.

PREZZO BASE

I diritti di 1/12 sui beni precisati nei precedenti paragrafi saranno posti in vendita al **prezzo base di € 20.000,00** (ventimila/00). Tale prezzo base corrisponde all'importo indicato nell'offerta irrevocabile di acquisto già pervenuta alla procedura, debitamente cauzionata, che ha costituito il presupposto per l'indizione della presente procedura competitiva.

In caso di gara tra gli offerenti, le offerte in aumento non potranno essere inferiori a € 1.000 (mille/00) sull'offerta più alta.

OFFERTA MINIMA

Stante l'offerta irrevocabile ricevuta, non è prevista un'offerta minima e non saranno ritenute ammissibili offerte di importo inferiore al prezzo base sopra indicato.

DATA DELL'ASTA

Viene fissata la vendita per il giorno **11 settembre 2026 alle ore 10.00 presso la sala aste dell'IVG di Lucca** sito in Lucca (LU), Viale San Concordio, 996/B.

MODALITÀ DI VENDITA

La vendita sarà eseguita mediante PROCEDURA DI VENDITA SINCRONA MISTA (possibilità di ricezione offerte cartacee e telematiche, ex art. 22 D.M. 32/2015).

Le offerte di acquisto dovranno pervenire entro le ore 12.00 del giorno antecedente alla data dell'asta.

Ognuno, tranne i debitori, sono ammessi a fare offerte per l'acquisto dei beni indicati nel presente avviso, personalmente o a mezzo di avvocato (non sono ammesse offerte presentate da procuratori speciali che non siano avvocati), la procura deve essere notarile, di data antecedente la vendita, ed esibita al Liquidatore Giudiziale in originale o in copia autentica, in formato cartaceo; in caso di aggiudicazione per persona da nominare l'avvocato dovrà dichiarare, entro e non oltre tre giorni dalla vendita, le generalità del soggetto a cui l'immobile dovrà essere definitivamente intestato.

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE:

A) Le offerte di acquisto cartacee, sulle quali dovrà essere applicata marca da bollo da € 16,00, dovranno essere presentate, in busta chiusa, presso lo Studio del Liquidatore Giudiziale Dott. Andrea Panattoni sito in Lucca (LU), Via del Poggetto n. 439/D, località Sant'Anna, entro e non oltre le ore 12.00 del giorno antecedente alla data dell'asta previo appuntamento telefonico da richiedere al numero 0583.414194 o a mezzo mail all'indirizzo studio.panattoni@gmail.com.

L'offerta dovrà essere irrevocabile e dovrà contenere:

- l'indicazione del prezzo, che a pena di inefficacia non potrà essere inferiore al prezzo base indicato nel presente avviso;

- l'indicazione del tempo e modo di pagamento ed ogni elemento utile alla valutazione dell'offerta;
- le generalità complete dell'offerente: cognome, nome, luogo e data di nascita, domicilio, codice fiscale/partita IVA, recapito telefonico, (N.B.: non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta), copia di valido documento d'identità, dichiarazione di stato civile e, in caso di comunione legale dei beni, anche le generalità del coniuge o dell'unito civile;
- qualora l'offerente sia:
 - persona fisica non avente capacità o piena capacità di agire (es.: minore, interdetto, inabilitato, persona sottoposta ad amministrazione di sostegno, etc.) l'offerta dovrà essere sottoscritta da chi ne esercita la rappresentanza legale (es.: genitori, tutore, amministratore di sostegno, etc.), e dovrà essere allegata una copia autentica cartacea del provvedimento giudiziale di autorizzazione all'acquisto;
 - 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, fornire prova della propria legittimazione ad agire in nome e per conto della società medesima, allegando all'offerta una visura camerale aggiornata, non antecedente di giorni 10 (dieci) la data di sottoscrizione dell'offerta; qualora la documentazione esibita non sia sufficiente a dimostrare i poteri di legittimazione dovranno essere esibiti, in formato cartaceo, la delibera del consiglio di amministrazione e/o dell'assemblea dei soci;
- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari che non potrà essere superiore al termine massimo di 90 (novanta) giorni dalla data di aggiudicazione;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione delle relazioni di stima e del presente avviso di vendita, documenti visionabili anche sui siti internet: www.astalegale.net, www.portaleaste.com, www.asteimmobili.it, www.astagiudiziaria.com, www.ivglucca.com, www.astegiudiziarie.it, nonché sul Portale delle Vendite Pubbliche (<https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>) istituito con D.L. n. 83/2015.

L'offerta dovrà contenere un deposito per cauzione pari almeno al 10% della somma offerta, deposito da effettuarsi mediante assegno circolare intestato a "MADA SNC", con l'avvertimento che detta cauzione sarà trattenuta e acquisita alla procedura in caso di decadenza

dell'aggiudicatario per mancato versamento del saldo prezzo nei termini e con le modalità previste ovvero nel caso di omessa dichiarazione antiriciclaggio.

Le offerte non saranno efficaci se:

- pervenute oltre il termine stabilito;
- se inferiori al prezzo base stabilito nell'avviso di vendita;
- se l'offerente non presti cauzione con le modalità stabilite nell'ordinanza di vendita, in misura non inferiore al decimo del prezzo da lui proposto.

B) Le offerte di acquisto mediante modalità telematica dovranno essere presentate, entro e non oltre le ore 12.00 del giorno antecedente alla data dell'asta, previa compilazione del modulo web "Offerta Telematica" fornito dal Ministero della Giustizia, accessibile dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del gestore della vendita telematica www.spazioaste.it di titolarità di Astalegale.net S.p.a., secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia.

L'offerta per la vendita telematica deve contenere:

- i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale e/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 Liquidatore Giudiziale 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;
- 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 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 all'indirizzo di posta elettronica certificata della Procedura Concorsuale: madasnc@pecconcordati.it; 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 aggiornata della società attestante i poteri del legale rappresentante della persona giuridica offerente, non antecedente di giorni 10 (dieci) la data di sottoscrizione dell'offerta; qualora detta documentazione non sia sufficiente a dimostrare i poteri di legittimazione, dovranno essere allegati la delibera del consiglio di amministrazione e/o dell'assemblea dei soci che autorizzi il soggetto alla partecipazione alla vendita in luogo del legale rappresentante e la procura speciale notarile rilasciate da questi attestanti i poteri del soggetto delegato;
- g) se il soggetto offerente è minorenne, 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, se necessario;
- 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 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 autodichiarazioni relative allo stato civile ed allo stato di residenza nonché di aver preso visione delle perizie di stima e del presente avviso di vendita;
- k) la contabile di pagamento, attestante il versamento 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:

- disporre di una casella di posta elettronica certificata “tradizionale” e di un dispositivo di firma digitale;
- 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

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.

Il versamento della cauzione pari almeno al 10% del prezzo offerto, deve essere eseguito con bonifico bancario con accredito sul conto corrente intestato a "MADA SNC" ed avente IBAN IT66G 08358 13702 000000782155 acceso presso BCC Banca Pescia e Cascina con causale "Cauzione per offerta di acquisto concordato MADA", 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 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.

MODALITÀ DI SVOLGIMENTO DELLA GARA

Il Dott. Andrea Panattoni, Liquidatore Giudiziale, effettuerà l'esame delle offerte e la gara tra gli offerenti presso la sala aste IVG di Lucca - Viale San Concordio, 996/B- Lucca - nel giorno ed all'ora precedentemente indicati.

Coloro che hanno formulato l'offerta cartacea parteciperanno comparendo innanzi al Liquidatore Giudiziale. L'offerente è tenuto a presentarsi personalmente alla vendita, altrimenti, ricorrendone i presupposti, il bene gli sarà comunque aggiudicato. Le buste saranno aperte dal Liquidatore ed inserite nel portale, così rendendole visibili a coloro che partecipano alla vendita con modalità telematiche.

Coloro che hanno formulato l'offerta con modalità telematiche partecipano alle operazioni di vendita con modalità telematiche, collegandosi al portale del gestore della vendita telematica www.spazioaste.it di titolarità di Astalegale.net S.p.a.

Almeno trenta 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 proprio portale con l'indicazione delle credenziali per accesso. L'offerente è tenuto a connettersi alla vendita, altrimenti, ricorrendone i presupposti, il bene gli sarà comunque aggiudicato. Le buste presentate con modalità telematica saranno aperte attraverso il portale e rese note agli offerenti presenti dinnanzi al Liquidatore.

A) In caso di offerta unica

Qualora risulti presentata esclusivamente l'offerta irrevocabile di acquisto che ha dato impulso al presente esperimento di vendita competitiva, la stessa sarà senz'altro accolta, in quanto pari al prezzo base indicato nel presente avviso.

B) In caso di pluralità di offerte

Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte ulteriori offerte valide, si procederà a 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 precedentemente indicato.

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 Liquidatore, previo accertamento della visibilità per tutti i partecipanti della precedente offerta.

È rimessa al Liquidatore Giudiziale la valutazione dell'ordine con il quale i rilanci vengono effettuati.

Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il Liquidatore Giudiziale dispone 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, ovvero, in subordine, quella depositata prima).

La gara telematica sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo di un minuto 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.

ADEMPIMENTI

L'aggiudicatario dovrà versare, mediante bonifico sul conto corrente della procedura, il saldo prezzo entro il termine perentorio di 90 (novanta) giorni decorrenti dall'aggiudicazione, ovvero entro il minor termine eventualmente indicato nell'offerta di acquisto, esibendo prova dell'avvenuto

versamento al Liquidatore oppure tramite consegna allo stesso di Assegno Circolare non trasferibile intestato a "MADA SNC".

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 sarà perfezionato entro il termine di 60 giorni dall'integrale versamento del prezzo, come sopra specificato, mediante atto notarile da stipularsi innanzi a un Notaio scelto dall'aggiudicatario, da individuarsi nel Distretto notarile di Lucca, con spese a carico dell'aggiudicatario; restano pertanto a carico dell'aggiudicatario e dovranno essere corrisposte direttamente al Notaio incaricato, secondo le modalità e le tempistiche dallo stesso indicate, le imposte indirette dovute in sede di trasferimento diverse dall'IVA (ove applicabili) nonché le spese connesse (quali, a titolo esemplificativo, imposte ipotecarie e catastali, spese di trascrizione e voltura, diritti, onorario notarile e spese vive).

L'espletamento delle formalità di cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie e di qualsiasi altra iscrizione o trascrizione conseguenti all'atto pubblico redatto dal Notaio incaricato avverrà a cura e spese dell'aggiudicatario previa emissione, da parte del Giudice Delegato su richiesta del Liquidatore, dell'ordinanza di cui all'art. 217 co. 2 CCII.

L'aggiudicatario che ne abbia fatto espressa richiesta nell'offerta depositata, in luogo del versamento del saldo, potrà ricorrere ad un contratto di finanziamento o di mutuo che preveda l'iscrizione di ipoteca di primo grado ed il versamento diretto delle somme dovute alla procedura. In tal caso il versamento del saldo prezzo sarà effettuato direttamente dall'istituto di credito erogante sul conto corrente intestato alla procedura. Eventuali disguidi od omissioni non potranno essere adottati come giusta causa per il mancato versamento del prezzo e l'aggiudicatario sarà comunque tenuto al pagamento nel termine indicato.

INFORMAZIONI ULTERIORI

La partecipazione alla vendita giudiziaria implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nella relazione peritale e nei suoi eventuali allegati.

Ulteriori informazioni potranno essere richieste al Liquidatore Giudiziale mediante telefono 0583.414194 o mail studio.panattoni@gmail.com o reperite sui seguenti siti: www.astalegale.net, www.portaleaste.com, www.asteimmobili.it, Newspaper Aste versione digitale,

www.astagiudiziaria.com, www.ivglucca.com, www.astegiudiziarie.it, www.immobiliare.it,
www.idealista.it, www.casa.it, www.subito.it, www.bakeca.it, e
<https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>.

Per partecipare alle vendite giudiziarie non è necessaria alcuna forma di intermediazione e nello specifico il Tribunale di Lucca non ha conferito alcun incarico a intermediari/agenzie immobiliari per la pubblicità giudiziaria e l'assistenza alla partecipazione all'asta.

Lucca, lì 16 giugno 2026

Il Liquidatore Giudiziale

Dott. Andrea Panattoni