

TRIBUNALE DI LUCCA
SEZIONE FALLIMENTARE

Concordato Preventivo nr. 85/2013

Giudice Delegato Dott. Giacomo Lucente

Commissario Giudiziale: Dott.ssa Fabiola Biondi

Liquidatore Giudiziale: Dott. Riccardo Sarti

INVITO A PRESENTARE OFFERTE DI ACQUISTO MIGLIORATIVE

Il sottoscritto Dott. Riccardo Sarti, liquidatore giudiziale del concordato in epigrafe, con studio in Lucca, Via Pascoli 46, tel. 0583419432, email r.sarti@sartigranuccibiondi.it PEC studio-sarti@pec.studio-sarti.it

RENDE NOTO

Che è pervenuta un'offerta irrevocabile di complessivi **Euro 45.000,00** (oltre spese, oneri e imposte richieste dalla legge per il trasferimento di proprietà) per l'acquisto del seguente bene immobile sito nel Comune di Capannori:

LOTTO 3 (come meglio identificato nel cespite D della perizia redatta dal Geom.Andrea Neri):

Descrizione del bene

Diritti di 1/1 su fabbricato ad uso residenziale di vetusta costruzione della tipologia "casa di corte", centrale-contiguo ad altro lotto (Cespite C della perizia redatta dal Geom.Andrea Neri), sito in Comune di Capannori, Viale Europa, loc. "La Fraga". L'immobile è elevato su 3 piani fuori terra e ricoprente una superficie lorda di mq. 102. Internamente si compone al piano terra da ingresso/tinello, cucina e vano scala di collegamento; il piano primo è composto da disimpegno, un bagno una camera e un vano scale di collegamento; il secondo piano è composto da disimpegno, ripostiglio e una camera. Esternamente è corredato sul lato sud da vano garage di mq 23 circa lordi oltre a resede esclusiva sempre sul lato sud di mq.73

Dati Catastali

L'immobile è censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Capannori nel foglio di mappa 20 del seguente mappale:

- 1278, Cat. A/3, Classe 3, Consistenza vani 5,5, Sup. Catastale totale mq. 116,00, escluse aree scoperte mq. 107,00 Rendita Catastale € 379,21, costituito con Atto di Costituzione del 01/12/2016 n° 1339.1/2016, prot. n° LU0145525, con il quale è stata presentata la planimetria catastale dell'immobile;
- 1387, categoria C/6, classe 6, consistenza Mq. 21, Sup. Catastale mq. 24,00, Rendita € 66,16 a seguito di variazione del 09/11/2015 per inserimento dei dati di superficie;

Confini

Il bene confina con strada vicinale, beni xxx, mappale 107 del foglio di mappa 20 di Capannori sal-vo se altri o più precisi confini

Descrizione degli impianti

Il fabbricato risulta:

- Provvisto di impianto elettrico datato ante 90, pertanto dovrà essere corredato dalla dichiarazione di conformità ai sensi della legge n. 46/90 e s.m.i., ovvero della DIRI

Dichiarazione di rispondenza alle norme vigenti all'epoca della realizzazione dell'impianto, oltre alla denuncia dell'impianto di mesa a terra mod. B USL D.P.R. n. 547/55 e D.P.R. n. 462/01;

- L'impianto idrico collegato a pubblico acquedotto;
- L'impianto termico a radiatori in alluminio pre-verniciato ma privo di generatore di calore

Difformità urbanistico-costruttive

L'immobile essendo stato edificato in epoca antecedente il 17/08/1942, risulta legittimo, e dagli elaborati grafici di cui alla Variante alla A.E. 959/1986 risulta conforme tranne che per tre gradini finali in eccesso di arrivo al piano primo del vano scala ed un gradino in meno di partenza del vano scala dal piano primo al piano secondo i quali sono sanabili mediante la presentazione di S.C.I.A. a corretta rappresentazione grafica dello stato dei luoghi.

Regolarità edilizia

Il fabbricato risulta privo di Certificato di Abitabilità e Conformità Urbanistica.

A seguito di aggiornamenti, lo scrivente riporta che sul mappale 1387 relativo al vano garage è stata richiesta da parte del Comune di Capannori, integrazione n° 39098 del 13/06/2012 al Condono Edilizio n° 6711 del 29/11/86 a cui fa seguito relativa produzione di documentazione integrativa di cui al prot. n° 80964 del 18/11/2016 e relativo inoltrato presso la Soprintendenza prot. n° 4009 del 15/12/2016. Ad oggi la situazione in merito al rilascio di Sanatoria risulta sospesa. Il fabbricato di cui al mappale 1278 risulta inoltre sprovvisto di idoneo Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E).

Le caratteristiche del bene in questione sono descritte nella perizia di stima, e negli aggiornamenti, redatti dal Geom. Andrea Neri disponibile per la consultazione sul sito internet relativo al presente invito nonché presso lo studio del Liquidatore Giudiziale, che rimane a disposizione per fornire ogni chiarimento in merito.

Considerazioni in merito all'accesso

Si fa presente che originariamente l'accesso all'immobile in oggetto ed ai beni costituenti il cespite "C e parte del cespite G" risultava essere mediante regolare passo comune di uso ultraventennale, definito mediante "Definizione di Confine" con atto ai rogiti del Notaio Francesco Raspini del 25/03/1983 rep. N. 77957. Detto passo ad oggi risulta sempre esistente ma non più praticabile a seguito del mancato accesso da via della Fraga e quindi attualmente l'accesso avviene di fatto mediante passo carrabile dal Viale Europa, che non risulta trascritto mediante atto di costituzione. A tale proposito, per una più attenta e dettagliata disamina di tale aspetto, si rimanda alla perizia redatta in data 25/05/2017 dal Geom. Andrea Neri, che qui si intende integralmente richiamata.

DISCIPLINA DELLA VENDITA

Eventuali interessati all'acquisto dovranno depositare, in busta chiusa, presso lo studio del Dott. Riccardo Sarti, con studio in Lucca, Via Pascoli 46, entro le ore 12 del giorno 18 marzo 2019 le loro offerte irrevocabili di acquisto, migliorative di almeno euro 1.000,00, rispetto all'offerta di € 45.000,00 già in possesso del sottoscritto, cauzionandole con assegno circolare intestato alla procedura per il 10% dell'importo offerto.

Le offerte migliorative dovranno essere presentate in busta chiusa. Sulla busta, previa identificazione di chi deposita materialmente l'offerta (che può essere anche persona diversa dall'offerente) verranno apposte esclusivamente le indicazioni di cui all'art 571 cpc).

Ognuno, tranne il debitore, è ammesso ad offrire, per l'acquisto dell'immobile, personalmente o, nel caso non intendesse far apparire il proprio nominativo, a mezzo di procuratore legale munito di procura notarile e tale procuratore parteciperà alla vendita "per persona da nominare".

1. Le offerte di acquisto per la vendita senza incanto dovranno essere effettuate mediante una dichiarazione, in bollo (euro 16,00), contenente:

a) Dati dell'offerente:

se persona fisica: cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio e residenza di ciascun offerente, recapito telefonico dell'offerente, a cui andrà intestato l'immobile posto in vendita e, in caso di persona fisica coniugata, il regime patrimoniale prescelto e qualora il regime patrimoniale sia di comunione, l'indicazione delle generalità complete del coniuge (cognome, nome, luogo, data di nascita, residenza, domicilio e codice fiscale), con allegate le copie fotostatiche del documento di identificazione e della tessera sanitaria sia dell'offerente che dell'eventuale coniuge;

se minorenne, i dati anagrafici completi (cognome, nome, luogo, data di nascita, residenza, domicilio e codice fiscale) del minore e dei genitori esercenti la patria potestà e il recapito telefonico di questi ultimi, la sottoscrizione da parte di quest'ultimi, l'autorizzazione del Tribunale e/o del Giudice tutelare con allegazione di copia della stessa, della copia del documento di identità e del codice fiscale o tessera sanitaria del minore e dei genitori esercenti la patria potestà;

se società o ente: i dati identificativi completi della stessa (denominazione, sede, partita IVA e il codice fiscale), il recapito telefonico, i dati anagrafici completi del legale rappresentante (cognome, nome, luogo, data di nascita, residenza, domicilio e codice fiscale), l'allegazione del certificato della Camera di Commercio dal quale risulti la costituzione della società o ente, i poteri conferiti all'offerente validi per la partecipazione alla vendita, l'allegazione della copia del documento di identità e del codice fiscale o tessera sanitaria del legale rappresentante o del procuratore nominato, l'eventuale delibera assembleare se statutariamente richiesta;

b) un proprio recapito telefonico, fax ed indirizzo di posta elettronica, se disponibile certificata (PEC), ove effettuare le comunicazioni;

c) l'indicazione del lotto ed i dati identificativi (dati catastali ed indirizzo) del bene per cui si propone l'offerta. Si specifica che per ciascun lotto debbono essere proposte offerte separate;

d) l'indicazione del prezzo offerto, che **non potrà essere inferiore a euro 46.000,00** (corrispondente all'aumento di euro 1.000,00 dell'importo base dell'offerta di euro 45.000,00), a pena di inefficacia dell'offerta stessa;

e) l'espressa attestazione di avere preso visione della perizia di stima del bene posto in vendita e per il quale si propone l'offerta, nonché della presente ordinanza di vendita;

f) il termine ed il modo di versamento del saldo del prezzo, nonché degli ulteriori oneri e diritti e spese conseguenti alla vendita. Detto termine **non potrà essere superiore a 90 giorni dalla data di aggiudicazione;**

2. All'offerta dovrà essere allegato **un assegno circolare emesso da istituto di credito italiano, non trasferibile, intestato a "Concordato Preventivo RG 85/2013" per un importo almeno pari al 10% del prezzo offerto**, a titolo di cauzione; in caso di mancata aggiudicazione tale assegno verrà restituito immediatamente; in ca-

so di rifiuto all'acquisto o mancata presentazione all'eventuale gara tra gli offerenti l'assegno verrà trattenuto e versato su conto corrente della procedura. Se l'offerente non presta cauzione con le modalità stabilite l'offerta sarà dichiarata inefficace ai sensi dell'art.571 cpc. L'offerente può anche versare una cauzione più alta;

3. **Nel caso di uno o più offerenti lo scrivente Liquidatore Giudiziale fisserà una gara presso lo studio del sottoscritto, sito in Lucca Via Pascoli 46, con la partecipazione anche dell'attuale offerente, per il giorno martedì 19 marzo 2019, alle ore 15:30**, avente come prezzo base l'offerta più elevata con rilanci minimi di Euro 1.000,00;
4. **Nel caso in cui non pervenga alcuna offerta migliorativa, nella medesima sede alla medesima data ed ora, alla presenza dell'attuale offerente, verrà redatto verbale di aggiudicazione a favore dello stesso offerente.**
5. **L'offerta presentata è irrevocabile** e non è possibile rinunciare all'offerta una volta depositata presso il sottoscritto liquidatore giudiziale. L'offerente o gli offerenti sono tenuti a presentarsi all'udienza fissata per la vendita, fatto salvo il caso in cui la dichiarazione d'offerta venga resa dal procuratore legale, il quale sarà tenuto a partecipare all'udienza fissata per la deliberazione delle offerte.
6. Le buste saranno aperte, alla presenza degli offerenti, nel luogo, giorno e all'ora sopra indicati:
 - a) **in caso di pluralità di offerte**, si procederà, in ogni caso ad una gara tra gli offerenti partendo dall'offerta più alta e con l'aggiudicazione al miglior offerente. Nel corso di tale gara, ciascuna offerta in aumento da effettuarsi nel termine di due minuti dall'offerta precedente non potrà essere inferiore ad **€ 1.000,00**. Allorché siano trascorsi due minuti dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore l'immobile sarà aggiudicato all'ultimo maggior offerente.
 - b) **in caso di pluralità di offerte**, qualora gli offerenti non intendano partecipare alla gara, il bene sarà aggiudicato al miglior offerente secondo i criteri di cui all'art. 573 cpc:
 - il prezzo più alto determina in ogni caso la prevalenza dell'offerta;
 - a parità di prezzo sarà preferita l'offerta cui si accompagna la cauzione di maggior importo indipendentemente dal termine indicato per il versamento del saldo del prezzo;
 - a parità di cauzione sarà preferita l'offerta che indichi il minor termine di pagamento del saldo del prezzo;
 - a parità di tutte le precedenti condizioni, sarà preferita la prima offerta pervenuta
7. L'Aggiudicatario dovrà versare il saldo presso, dedotta la prestata cauzione, **entro il termine massimo di 90 giorni dalla data dell'aggiudicazione definitiva** pena la decadenza dell'aggiudicazione stessa con incameramento dell'importo versato a titolo di cauzione ai sensi dell'art 587 cpc. Il versamento dovrà essere effettuato a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato a **“Concordato Preventivo RG 85/2013”** o bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura aperto presso il Monte dei Paschi di Siena, filiale di Lucca, Via Roma, IBAN IT61Q0103070110000000429931;

8. L'atto definitivo di trasferimento a favore dell'aggiudicatario verrà stipulato presso un Notaio, della provincia di Lucca, designato all'uopo dall'aggiudicatario, con sostenimento integrale degli oneri a carico del medesimo;
9. Le imposte di legge e tutte le spese relative alla vendita, al passaggio di proprietà, nonché tutte le altre spese necessarie saranno a carico dell'acquirente.
10. Subito dopo l'esame delle offerte e/o l'eventuale gara la cauzione è immediatamente restituita a coloro che non si saranno resi aggiudicatari, salvo che gli stessi non abbiano omesso di partecipare all'incanto, personalmente o a mezzo di procuratore speciale, senza documento o giustificato motivo;
11. In caso di offerta per persona da nominare, ovverosia nell'ipotesi in cui il procuratore legale, cioè avvocato, abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al Liquidatore Giudiziale, nei tre giorni successivi alla vendita, il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa.
12. Viene esclusa la possibilità di rateizzazione del prezzo

CONDIZIONI DI VENDITA

I beni oggetto di vendita sono meglio e più esattamente descritti in ogni loro parte nella perizia sopra citata che si intende qui per intero richiamata e trascritta e che fa fede per l'esatta individuazione dei beni stessi e per la loro situazione di fatto e di diritto.

Nel ribadire che la presentazione dell'offerta comporta la conoscenza del presente avviso, della perizia e degli altri documenti allegati e costituisce accettazione delle condizioni della vendita, di seguito si precisano le condizioni di vendita:

1. la vendita, anche in riferimento alle disposizioni in tema di sicurezza sui luoghi di lavoro e conformità alla legge di luoghi, attrezzature ed impianti ivi esistenti, avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessori, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; trattandosi di vendita a corpo e non a misura, eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. Tale vendita 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.
2. L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni saranno cancellate a cura e spese dell'aggiudicatario;
3. Eventuali adeguamenti alle prescrizioni di legge o al contenuto di atti e regolamenti emanati dalle autorità preposte alla loro osservanza saranno ad esclusivo carico dell'aggiudicatario. Altresì eventuale ulteriore onere, anche fiscale, derivante dalla vendita farà sempre carico all'aggiudicatario.

OBBLIGHI DELL'AGGIUDICATARIO

In caso di aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà versare il saldo prezzo (dedotta la prestata cauzione) entro il termine massimo di 90 giorni dall'aggiudicazione stessa. Tale versamento dovrà essere effettuato a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura da depositarsi a cura del professionista sul conto corrente intestato e vincolato alla procedura, o tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura aperto presso il Monte dei Paschi di Siena, filiale di Lucca, Via Roma, IBAN IT61Q0103070110000000429931.

Immediatamente dopo l'esame delle offerte e/o l'eventuale gara, il professionista disporrà la restituzione delle cauzioni depositate da coloro che non si sono resi aggiudicatari.

Sul conto corrente bancario, intestato alla procedura, saranno anche versati dall'aggiudicatario il saldo prezzo e le spese conseguenti al trasferimento.

In caso di mancato versamento del saldo prezzo e/o delle spese di trasferimento, di cui il Liquidatore Giudiziale darà immediato avviso al Giudice Delegato, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà la prestata cauzione ex art 587 cpc

SPESE DELL'AGGIUDICATARIO (OLTRE IL PREZZO DI AGGIUDICAZIONE)

Gli oneri tributari e fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario. Saranno a carico dell'aggiudicatario tutte le spese per il trasferimento dell'immobile, ivi comprese le spese di trascrizione e voltura, le imposte di registro e/o IVA di legge dovuta ed ogni altro onere tributario e fiscale conseguente l'acquisto del bene.

Il sottoscritto Liquidatore Giudiziale,

AVVISA IN ULTIMO

A norma dall'art.490 c.p.c., al presente avviso di vendita sarà data pubblicità, almeno 45 giorni prima della scadenza per la presentazione delle offerte sui siti internet: www.astalegale.net, www.ivglucca.com, www.astagiudiziaria.com.

Maggiori informazioni potranno richiedersi presso lo studio del Liquidatore Giudiziale sito in Lucca, via Pascoli n. 46, tel 0583-419432 fax 0583-317248, e mail r.sarti@sarti granuccibiondi.ti, PEC studio-sarti@pec.studio-sarti.it

Lucca lì, 02 gennaio 2019

Il Liquidatore Giudiziale

Dott. Riccardo Sarti