

**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@sartigranucci-biondi.it](mailto:r.sarti@sartigranucci-biondi.it) PEC [studio-sarti@pec.studio-sarti.it](mailto:studio-sarti@pec.studio-sarti.it)

**RENDE NOTO**

Che è pervenuta un'offerta irrevocabile di complessivi **Euro 600.000,00** (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 1 (come meglio identificato nel cespite A e B della perizia redatta dal Geom.Andrea Neri):**

Descrizione del bene

Diritti di 1/1 sui seguenti beni ubicati nel Comune di Capannori, Viale Europa n.203:

**A) Fabbricato ad uso artigianale:** attualmente tale immobile è adibito ad attività di commercio e riparazione gomme auto e veicoli industriali, accessori e ricambi, elevato ad un solo piano fuori terra il tutto ricoprente una superficie lorda di mq 686, composto internamente da ampia zona adibita a montaggio pneumatici con un'area circoscritta di mt 4x4 circa in dislivello rispetto al piano di calpestio di circa mt. 1 per consentire la lavorazione nella parte inferiore dei veicoli, un magazzino e una piccola zona ad uso ufficio sul lato nord-est; il fabbricato è inoltre composto da due appendici, uno sul lato est adibito a montaggio pneumatici/deposito e l'altro sul lato sud composto da 2 stanze, una ad uso servizio igienico con antibagno, e l'altra ospitante gli impianti compressori. Internamente l'immobile presente un'altezza di mt. 4.5 per la zona adibita a montaggio pneumatici e magazzino, mt. 2,7 nella zona ufficio e mt. 2,87 nel servizio igienico e impianti. L'immobile è corredato da resede esclusiva su 4 lati della superficie di mt. 1794 totalmente asfaltata. Il fabbricato risulta sprovvisto di idoneo attestato di prestazione energetica (A.P.E.)

**B) Fabbricato artigianale ad uso magazzino:** Trattasi di fabbricato a corredo del cespite A, elevato su 2 piani fuori terra il tutto ricoprente una superficie lorda di mq 517, composto al piano terra da ampia zona con altezza interna di mt 5.5 e un appendice sul lato nord con altezza mt 3 adibita a magazzino e servizio igienico con presenza di controsoffitto oltre a vano scala di accesso al primo piano, quest'ultimo composto da un area adibita allo stoccaggio con una apertura affacciante sull'area centrale del piano terra ed un ripostiglio. L'immobile è corredato da resede esclusiva su 4 lati della superficie di mq 1389 in parte asfaltata ed in parte adibita a verde. Il fabbricato risulta sprovvisto di idoneo Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.)

Dati Catastali

**A) Fabbricato ad uso artigianale:** l'immobile è censito al catasto fabbricati del Comune di Capannori, foglio di mappa 20 mappale 1098 sub 1 e 1221 sub 2 graffiati tra loro, cat.

D/1, mq 5280, rendita catastale € 6.024,00 costituito con Atto di Variazione del 01/12/2016 n° 68490.1/2016, con causale Fusione-Ampliamento-Demolizione Parziale prot. n° LU0145421, con il quale è stata aggiornata la planimetria catastale in atti, andando a rappresentare graficamente il fabbricato di cui al Cespite B, in aggiunta al fabbricato di cui al cespite in oggetto, in forza del Tipo Mappale prot. 178533/2013 del 06/08/2013;

**B) Fabbricato artigianale ad uso magazzino:** L'immobile è censito al catasto fabbricati del Comune di Capannori, foglio di mappa 20 mappale 1098 sub 1 e 1221 sub 2 graffiati tra loro, Cat. D/1, Rendita Catastale € 6.024,00, costituito con Atto di Variazione del 01/12/2016 n° 68490.1/2016, con causale Fusione-Ampliamento-Demolizione Parziale prot. n° LU0145421, con il quale è stata aggiornata la planimetria catastale in atti, andando a rappresentare graficamente il fabbricato di cui al presente cespite, in aggiunta al fabbricato di cui al "Cespite A", in forza del Tipo Mappale prot. 178533/2013 del 06/08/2013

#### Confini

Il bene nel complesso confina con Viale Europa, canale demaniale, beni Ferrovie dello Stato, beni xxx, salvo se altri o più precisi confini

#### Descrizione degli impianti

Gli impianti tecnologici presenti a corredo del lotto sono costituiti da:

- Impianto elettrico di alimentazione Luce F.M. alimentato da rete distribuzione Ente erogato-re in BT trifase + neutro in comune tra cespite A e B, quadro elettrico generale, quadri di manovra, cavidotti esterni per l'area produttiva e sottotraccia per uffici e servizi, oltre l'impianto di messa a terra: detto impianto per legge deve 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 messa a terra mod. B USL D.P.R. n. 547/55 e DPR n. 462/01;
- Impianto idrico antincendio in comune con tra i cespiti A e B, costituito da n. 4 idranti UNI 45 a muro, oltre a idrante a colonna sopra suolo con n.2 bocche da UNI 70 ed una bocca UNI at-tacco VVF, alimentati da rete idrica acquedotto comunale. Attualmente, essendoci la pre-senza di gomme per autoveicoli in quantità non inferiore a ql 100, l'attività esercitata ed il relativo immobile risultano soggetti alla normativa di Prevenzione Incendi così come disposto dal DPR n. 151/2011, di cui attualmente l'attività risulta sprovvista come risulta da accesso agli atti del Comando VV.F. di Lucca, occorre pertanto provvedere all'avvio del relativo iter procedurale;
- Impianto idro-sanitario per l'erogazione di acqua potabile e scarichi per i wc;
- Impianto di condizionamento con split interni a parete e a pavimento a getto di aria con unità esterne per gli uffici

#### Difformità urbanistico-costruttive

Non risultano difformità urbanistico costruttivo rispetto agli elaborati rilasciati dal Comune di Capannori e lo stato di fatto dell'immobile ad oggi, fatto salvo per un locale ripostiglio posto al piano primo del cespite B, il quale risulta essere più largo rispetto agli elaborati di sanatoria di circa 1 mt a discapito del locale ad uso stoccaggio. Tali difformità risultano sanabili ai sensi della LR 1/2005 (aggiornata alla L.R. 65/2014), mediante domanda di sanatoria.

#### Regolarità edilizia

A seguito del chiarimento richiesto al Geom.Neri, si fa presente che per l'alienazione del cespite B, ai sensi del DPR 380/2001 entrato in vigore il 30/06/2003, non sussiste l'obbligo

di richiedere e consegnare il certificato di agibilità, in quanto trattasi di edificio realizzato legittimamente in forza delle CE n° 5213/87, variante n° 778/1991 e C.E. in sanatoria n° 573/98, quindi in data antecedente all'entrata in vigore del DPR 380/01, e lo stesso non è stato oggetto di interventi di cui all'art 24 comma 2 lettere a), d) e c) del suddetto decreto, e non comporta condizione contrattuale che incida sulla compravendita.

#### Servitù

Sulla porzione a sud della resede insiste una servitù di passo per una larghezza di mt 1,40 circa sulla quale insiste un passo carraio definito mediante "definizione di confine" con atto ai rogiti del Notaio Francesco Raspini del 25/03/1983 rep. N. 77957.

Si segnala inoltre che sulla porzione ovest della resede insiste un altro passo carraio della larghezza media di mt 3 circa per poter accedere ai cespiti "C, D e porzione di G", oltre a terze proprietà. Tale passo non risulta trascritto mediante atto di costituzione e 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.

**OCCUPAZIONE:** l'immobile è attualmente locato con contratto del 28/06/2013 registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Pisa il 02/07/2013 al n. 1267, che prevede il pagamento di un canone annuale ad oggi è pari ad € 48.000,00, con scadenza al 30/09/2019, rinnovabile per altri 6 anni. Si informa che in data 22/11/2018 è stata comunicata la risoluzione del contratto per morosità intimando al locatore la liberazione degli immobili.

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.

#### **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 5.000,00, rispetto all'offerta di € 600.000,00 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 605.000,00** (corrispondente all'aumento di euro 5.000,00 dell'importo base dell'offerta di euro 600.000,00), 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 caso 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 5.000,00;
  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 **€ 5.000,00**. 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](http://www.astalegale.net), [www.ivglucca.com](http://www.ivglucca.com), [www.astagiudiziaria.com](http://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](mailto:r.sarti@sarti-granuccibiondi.ti), PEC [studio-sarti@pec.studio-sarti.it](mailto:studio-sarti@pec.studio-sarti.it)

Lucca lì, 02 gennaio 2019

Il Liquidatore Giudiziale

Dott. Riccardo Sarti

