

**TRIBUNALE CIVILE  
DI LUCCA  
Sezione fallimenti**

**AVVISO DI VENDITA AZIENDA**

**Fallimento n. 68/2015**

**- quinta asta -**

visti gli artt. 104 ter, 105 e 107 L.F.

visto il programma di liquidazione approvato e successivo supplemento ed in esecuzione degli atti in esso conformi come disposto dall'ill. sig. giudice delegato dott. Giacomo Lucente;



- che l'azienda di proprietà della fallita era stata concessa in affitto ex art. 104 bis L.F. fino all'aggiudicazione dell'azienda stessa in sede di asta ex art. 105 L.F.;
- che in data 25/01/2019 è pervenuta comunicazione di disdetta del contratto di affitto con preavviso di mesi tre e che pertanto l'azienda è libera a partire dal 25/04/2019

**AVVISA**

- che il giorno **24/07/2019 ore 10,00** in Lucca (Lu) Via Galli Tassi, 5, presso lo studio del dott. Maurizio Ceragioli, curatore del fallimento di cui sopra, si procederà alla **VENDITA SENZA INCANTO DELL'AZIENDA** di seguito indicata, nelle condizioni di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, anche in relazione alla legge nr. 47/1985 e sue successive modificazioni ed integrazioni.

**DESCRIZIONE DELL'AZIENDA OGGETTO DI VENDITA**

L'azienda oggetto del presente avviso opera nel settore della lavorazione, commercializzazione e vendita all'ingrosso di carni di ogni genere, macellate, fresche, congelate e surgelate, confezionate sottovuoto o in atmosfera protetta ed è sita in Montecarlo (Lu) Via di Montecarlo 30/31.

L'azienda è costituita da **beni immobili, beni mobili ed avviamento** ed è stata stimata nel suo complesso dal dott. Leonardo Miccoli in data 04/11/2015 su incarico del curatore fallimentare. La parte immobiliare è stata stimata dal geometra Luigi di Giulio. I beni mobili sono stati stimati dal perito Roberto Bruno Neri in sede d'inventario

fallimentare.

**Non sono presenti dipendenti in forza alla fallita.**

## **BENI IMMOBILI FACENTI PARTE DELL'AZIENDA**

I beni immobili, siti nel comune di **Montecarlo (Lu)** sono stati periziati dal geometra Luigi di Giulio come segue:

1) **Fabbricato industriale ad uso produttivo e direzionale**, realizzato con strutture portanti verticali in muratura ordinaria, strutture orizzontali parte in laterizio armato e parte prefabbricate, con fondazioni in conglomerato cementizio e magazzino realizzato con pannelli prefabbricati corredato di terreno. Il fabbricato principale è adibito esclusivamente alla lavorazione carni, distribuito su due livelli composto al piano terra dai seguenti vani: scala ad uso ingresso, ufficio veterinario, vano servizi, disimpegno, spedizione/ricevimento carni fresche dotato di serrande ad avvolgimento elettrico, lavaggio, antibagno e spogliatoio con servizi igienici, cinque celle frigo di varia metratura, tre sale disosso, cella ossa e affini, locale lavaggio con accesso sul retro, tunnel congelamento rapido, locale confezionamento e spedizione dotato di serranda ad avvolgimento elettrico, lavaggio, w.c. e deposito, per una superficie totale di circa mq. 586, oltre centrale termica, sala macchine di mq. 52 gruppo elettrogeno ad uso ripostiglio di circa mq. 7 corredato al piano primo da tre uffici, sala di attesa e bagni di complessivi mq. 115 per una superficie interna lorda totale pari a mq. 760. Internamente si presenta con pavimentazione industriale di colore rosso in parte raccordata da scalini, pareti rivestite in materiale plastico igienico/lavabile e binari in acciaio zincato posti al soffitto, sorretti da pilastri metallici, per il trasporto delle carni all'interno delle celle frigo. Gli uffici al piano primo sono pavimentati in gres, con finestre in alluminio, riscaldati e climatizzati da termoconvettori. L'impianto idrico è allacciato alla rete pubblica comunale e lo scarico delle acque reflue è stato autorizzato dal Comune di Montecarlo, previo parere Arpat. L'impianto elettrico è alimentato dalla cabina Enel posta nella resede ed un generatore autonomo garantisce la fornitura in caso di interruzione.

L'altezza interna dei locali è circa ml. 3,70 eccetto gli spogliatoi di ml. 2,95, sala macchine ml. 3,40 e gli uffici ml. 2,70. Esternamente si presenta intonacato e tinteggiato con manto di copertura a capanna coperto in laterizio e parte con copertura piana dove sono allocati i motori di alcuni impianti. Il fabbricato ha un accesso su Via Cercatoia Alta per spedizione/ricevimento merci sfuse e su Via di Montecarlo per spedizioni carni confezionate.

2) **Cabina Enel** posta a ovest del fabbricato principale realizzata in muratura con accesso esclusivo agli operatori Enel durante l'orario di lavoro della proprietà.

3) **Magazzino** ad uso locale di deposito/ripostiglio realizzato con pannelli prefabbricati in lamiera e polistirolo espanso ubicato a nord del fabbricato principale con una superficie interna lorda di circa 77 mq. con manto di copertura a falda unica ed altezza ml.2,80 in gronda e ml. 3,20 in colmo corredato ad ovest da una piccola tettoia chiusa su tre lati. *Si tratta di immobile abusivo ed allo stato non sanabile.* La stessa asfaltatura sulla resede su cui insiste lo stesso è da rimuovere in quanto non autorizzata.

4) **Terreno** incolto posto in zona collinare di superficie catastale mq.1561 su cui sorge il magazzino dotato di resede asfaltata ad uso parcheggio e lavaggio mezzi con accesso su Via di Montecarlo dalla porzione est della resede dell'opificio passando dal Rio S. Gallo. *L'asfaltatura non risulta autorizzata e quindi dovrà essere rimossa dall'aggiudicatario.*

### **Confini.**

Gli immobili uniti fra loro confinano rispettivamente a nord e ad est con beni XXXXX, a sud Via Di Montecarlo S.P. n.31 e Via Cercatoia Alta, ad ovest beni XXXXX - XXXXX salvo se altri più giusti e recenti confini.

### **Rappresentazione catastale.**

I fabbricati sono intestati al giusto conto per la piena proprietà e diritti pari all'intero 1/1 censiti presso l'Agenzia delle Entrate, al Catasto Fabbricati, nel Comune di Montecarlo (Lu), al foglio 5 con i seguenti identificativi:

*Fabbricato Principale* - Mappale 348, Categoria D/7, Rendita € 9.296,22.

*Magazzino* - Mappale 827, Categoria C/2, Classe 2, Consistenza mq.75, Rendita € 244,03

Il *terreno* è intestato al giusto conto per la piena proprietà e diritti pari all'intero 1/1 censiti presso l'Agenzia delle Entrate, al Catasto Terreni, nel Comune di Montecarlo (Lu), al foglio 5 - Mappale 826, Qualità Seminativo Classe 2, Superficie mq. 1.561 Reddito Dominicale € 11,69 Reddito Agrario € 8,06.

Ai fini della continuità storico – catastale si precisa quanto segue:

La particella 348 rappresentata al Catasto Terreni, Ente Urbano di mq. 2320 deriva dalla soppressione e fusione dei mappali 348, 350 e 391 avvenuta con Tipo Mappale del 07.05.1996 n.1478.1/1996 in atti dal 07.05.1996 e frazionamento del 03.10.1979 n.542879 in atti dal 16.07.1985 allegato all'atto Donnini rep.76.244 del 03.10.1979 della porzione a) della particella originaria all'impianto 254.

La particella 827 rappresentata al Catasto Terreni, Ente Urbano di mq. 79 deriva dalla soppressione del mappale 384 avvenuta con Tipo Mappale del 14.03.2011 n.59700.1/2011 in atti dal 14.03.2011 protocollo n.LU0059700 presentato l'11.03.2011 e frazionamento del 03.10.1979 n.542879 in atti dal 16.07.1985 della particella originaria 262.

La particella 826 come sopra rappresentata di mq. 1561 deriva dalla soppressione del mappale 384 avvenuta con Tipo Mappale del 14.03.2011 n. 59700.1/2011 in atti dal 14.03.2011 protocollo n.LU0059700 presentato l'11.03.2011 e frazionamento del 03.10.1979 n.542879 in atti dal 16.07.1985 della porzione b) della particella originaria dall'impianto 262

### **Provenienza ventennale.**

Nella "XXXXX" con sede in Montecarlo Via di Montecarlo n.30/31 c. f. e P. iva n.XXXXX gli immobili sono pervenuti con Decreto di Trasferimento Immobiliare emesso dal Tribunale di Lucca il 07.09.2009 repertorio 10467 trascritto il 17.09.2009 al n. 2629 di registro particolare mediante il quale la Società si aggiudica la piena proprietà dei beni della "XXXXX" censiti nel Comune di Montecarlo al Catasto Fabbricati nel foglio 5 particella 348 l'opificio e al Catasto Terreni la particella 384.

Alla società "XXXXX" il compendio immobiliare, come sopra rappresentato, è pervenuto per atto di "Trasformazione da XXXXX a XXXXX" avvenuta con atto ai rogiti Notaio R. Martinelli in data 13/04/2001 repertorio 118.472/10.325 registrato a Lucca il 23.04.2001 al n.1687 serie I e trascritto presso la Conservatoria di Pescia l'11.05.2001 al n.1357 di registro particolare.

Alla società "XXXXX" gli immobili sopra censiti sono pervenuti con atto di "Trasformazione da XXXXX a XXXXX

ai rogiti Notaio Massimo Barsanti stipulato in data 29.12.1993 rep. 47.634/12.276 registrato a Lucca il 07.01.94 al n. 84 e trascritto a Pescia il 21.01.94 al n.168 di reg. Part.

Alla XXXXX i beni sono pervenuti con atto di compravendita ai rogiti Notaio Pier Antonio Donnini stipulato in data 3 ottobre 1979 rep. 76.244/7650 registrato a Lucca il 15.10.1979 al n. 4.339 e trascritto a Pescia il 17.10.1979 al n. 2.105 di reg. Part. mediante il quale la XXXXX. acquista dal Sig. XXXXX nato a Spilamberto (Mo) il 10.01.1945 in qualità di legale rappresentante della Società XXXXX con sede in Castelvetro di Modena le particelle 348, 384 ed altre.

Alla società XXXXX gli immobili sono pervenuti con atto di Dazione in Pagamento ai rogiti notaio Pier Antonio Donnini stipulato in data 07.03.1974 rep. 64.075 registrato a Lucca il 22.03.1974 al n. 1429 e trascritto alla Conservatoria dei registri immobiliari di Pescia in data 15.03.1974 art. 565.

### ***Vincoli - Servitù***

Come affermato dal legale rappresentante della "XXXXX" gli operatori Enel hanno la chiave della cabina e possono accedere negli orari di lavoro per eseguire controlli e manutenzioni. Gli immobili sono sottoposti ai vincoli urbanistici edificatori previsti dal Comune nel Piano Strutturale, Reg. Urbanistico, N.T.A. e Regolamento Edilizio.

### ***Conformità Urbanistica***

*Il fabbricato distinto col mappale 348, D/7 (ex 254) è stato oggetto dei seguenti titoli:*

*Domanda Permesso di Costruire n.25/69 presentata in Comune di Montecarlo il 02.04.1969 protocollo n.1724 intestata al Sig. XXXXX e rilasciata il 10.10.1969 per "Ampliamento e sopraelevazione di fabbricato industriale". Gli elaborati grafici sono intitolati "Progetto per la costruzione di un fabbricato con locali ad uso macellazione e conservazione carni da erigere su strada Comunale di Poggio Mozzo e formazione soprastante appartamento"*

*Domanda Permesso di Costruire n.14/70 presentata il 24.03.1970 protocollo n.1477 intestata al Sig. XXXXX e rilasciata il 15.04.1970 per "Ampliamento locali ad uso macellazione e conservazione delle carni"*

*Domanda di Costruzione Edile n.6/71 presentata il 27.01.1971 protocollo n.574 intestata al Sig. XXXXX, approvata il 3.2.71 e rilasciata il 15.02.71 per "Attraversamento del Rio San Gallo e costruzione di una stalla per sosta bovini"*

*Domanda Permesso di Costruire n.32/71 presentata il 14.05.1971 senza protocollo intestata al Sig. XXXXX e rilasciata il 25.05.1971 per "Realizzazione di una stanza ad uso mattatoio a corredo di opificio per vendita carni macellate".*

*Domanda Permesso di Esecuzioni Lavori Edili n.80/71 presentata il 19.11.1971 protocollo 6.405 intestata al Sig. XXXXX e rilasciata il 28.12.1971 per "Ampliamento di fabbricato ad uso rivendita carni all'ingrosso".*

*Domanda Concessione per l'esecuzione Lavori Edili n.765/84 presentata il 29.02.1984 protocollo 1.457 intestata alla società "XXXXX" per "Trasformazione d'uso di un ripostiglio per la realizzazione di un ufficio da effettuarsi in un capannone esistente" e successiva Variante n.902/86 presentata il 09.04.1986 protocollo n.2813 a seguito di "Modifiche interne ad un fabbricato ad uso macello e modifica di una apertura esistente in variante alla C.E. 765/84" rilasciata il 23.06.1986.*

*Sanatoria Abusivismo Edilizio, pratica n.38 presentata il 28.12.1985 protocollo 8398 a nome "XXXXX" rilasciata il 24.12.97 col n.437/CS dal sindaco del Comune di Montecarlo per "Costruzione abusiva di ripostiglio, spogliatoio, 2*

*w.c., cella frigo, 2 locali compressori, parte di cella frigo e lavorazione, costruzione di parte del locale adibito alla lavorazione delle carni e aumento di volume dei locali autorizzati dovuto alla maggiore altezza in gronda realizzata”*  
*Sanatoria Abusivismo Edilizio, pratica n.134 presentata il 25.03.1986 protocollo 2213 a nome “XXXXXX” rilasciata il 24.12.97 col n.438/CS dal sindaco del Comune di Montecarlo per “Costruzione di tre tettoie, magazzino, due ripostigli di cui al modello 47/85R n.0626479706 e allegato modello D/1”*

*Pratica Edilizia n.1501/95 protocollo 94/9615 presentata il 15.12.1984 a nome “XXXXXX” per “Ristrutturazione e riorganizzazione di fabbricato adibito a lavorazione e vendita carni” rilasciata il 10.5.1995 al n.1.501 come notificato in data 11.05.1995 riferimento protocollo CON/001501*

*Pratica Edilizia n.1799/97 presentata il 10.05.1997 protocollo 4.917 a nome “XXXXXX” per “Variante alla C. E. 1501 del 10.05.95 a fabbricato adibito a lavorazione e vendita carni” rilasciata il 27.11.97 protocollo 97/4917 come notificato il 10.12.97. La variante consiste in alcune modifiche interne a seguito di un maggior spessore dei muri dovuto alla coibentazione con pannelli, a modifiche prospettiche e variazioni di altezza di alcune parti del fabbricato. Ultimazione dei lavori presentata al Comune di Montecarlo il 10.01.2000 prot.0231.*

*Autorizzazione allo scarico di acque reflue domestiche n.1 del 25.01.2006 prot.718/2007 ottenuta con domanda presentata il 21 luglio 2005 protocollo generale n. 9163 dal Sig. XXXXX in qualità di amm.re della società “XXXXXX” provenienti dall’insediamento posto in Montecarlo, Via di Montecarlo, 30/31 rappresentato nel foglio 5 mappali 348, 349, 350, 384 e 391*

*Manutenzione Ordinaria protocollo n.6.119 presentata il 19.05.2009 dal Sig. XXXXX in qualità di amm.re della società “XXXXXX” per “Sostituzione di un piccolo tratto di tubazione in PVC rottasi a causa di cedimento del terreno”. La tubazione fa parte dello smaltimento delle acque reflue realizzato con C.E. 1501/95 e successiva Variante 1799 del 27.11.97*

*Comunicazione opere liberamente eseguibili protocollo n. 151 pratica OLE1/2015 presentata l’8.01.2015 dal Sig. XXXXX in qualità di amm.re della società “XXXXXX” per “Modifiche interne a fabbricato adibito a lavorazione e vendita carni”. L’intervento consiste nella realizzazione di due aperture nelle pareti divisorie di una cella frigo per trasformarla in sala di lavorazione.*

Considerato:

- che la cabina Enel, il fabbricato principale e l’adiacente parcheggio asfaltato si sviluppano lungo gli argini del Rio San Gallo e sono situati a pochi metri dal ciglio di sponda.

- che i tecnici del Consorzio 1 “Toscana Nord” e della Provincia di Lucca “Servizio difesa del suolo e Gestione del Rischio Idraulico” affermano che il Rio San Gallo è sottoposto al Regio Decreto 523/1904 “*Testo Unico delle disposizioni di legge intorno alle opere idrauliche delle diverse categorie*”.

- che il rispetto di questo Decreto è garantito dall’Ente “Regione Toscana” “Settore Genio Civile Valdarno Inferiore e Costa” con sede in Via Emilia, n.448 Ospedaletto, Pisa e la manutenzione, esercizio e vigilanza del Rio San Gallo, è affidata al Consorzio 1 “Toscana Nord” con sede legale in Via Della Migliarina, 64 Viareggio, e sede operativa in Via Scatena, 4 Santa Margherita, Capannori, Lucca.

- che l’Articolo 96) del Regio Decreto 25.07.1904 n.523 recita: “*Sono lavori ed atti vietati in modo assoluto*

sulle acque pubbliche, loro alvei, sponde e difese i seguenti commi:... “Lettera a), b), c), d), e), lettera f) Le piantagioni di alberi e siepi, le fabbriche, gli scavi e lo smovimento del terreno a distanza dal piede degli argini e loro accessori come sopra, minore di quella stabilita dalle discipline vigenti nelle diverse località, ed in mancanza di tali discipline, a distanza minore di metri quattro per le piantagioni e smovimento del terreno e di metri dieci per le fabbriche e per gli scavi.”

- che la distanza prevista di metri 4, come riportato nel Regio Decreto, è stata accresciuta a metri 5 come stabilito dall'art.17) del Regolamento Consortile del Consorzio di Bonifica Toscana Nord (Ex Auser – Bientina) approvato con Delibera Consiglio Delegati n.16 del 23.11.2010 al fine di eseguire la manutenzione dei fossi e dei canali.

- che nei registri cartacei della Provincia di Lucca “Servizio Difesa del Suolo, Viabilità e Trasporti, Gestione del Rischio Idraulico, (Ente deputato negli anni precedenti) non sono emerse Autorizzazioni e/o Nulla Osta al nome dei precedenti proprietari “XXXX XXXX XXXX” - “XXXX” - “XXXX XXXX XXXX” o “XXXX XXXX XXXX”

- che tutto il compendio immobiliare è sottoposto ai vincoli consortili Toscana Nord, urbanistici edificatori previsti nel Piano Strutturale, Regolamento Urbanistico, N.T.A., Regolamento Edilizio, Vincolo Ambientale Paesaggistico e Legge Regionale 10.11.14 n.65.

il perito Geom. Luigi Di Giulio, rileva che parte del compendio immobiliare ricade nella fascia di rispetto dei dieci metri disciplinato dal Regio Decreto 25.07.1904 n.523.

***Il fabbricato è corredato dalle seguenti dichiarazioni e certificati:***

*Dichiarazione di Conformità dell'impianto idrico* alla regola dell'arte datato 30.12.1995 a firma dell'idraulico XXXXX, nato a Porcari il 29.01.1947 c.f.XXXXX

*Dichiarazione di Conformità dell'impianto elettrico* alla regola dell'arte datato 30.12.1995 a firma dell'elettricista XXXXX, con sede in Via Bertolletti, 10/a Porcari, Lucca.

*Attestazione di Abitabilità o Agibilità* richiesta con domanda protocollo 232 del 10.01.2000 relativa alla C. E. n.1501 del 15.05.1995 e successiva Variante C. E. n.1799 del 27.11.1997 rilasciata in data 18.03.2015 con protocollo n.2862

***Il manufatto distinto col mappale 827 C/2 (ex 384- Ex 262) benché sia presente in mappa e regolarmente accatastato non risulta confortato da titoli autorizzativi presso il Comune di Montecarlo*** e, dal rilievo aerofotogrammetrico effettuato in data 05.11.1975, non emergono fabbricati o opere in asfalto sul lotto di terreno, per cui non essendo realizzate prima del 1° settembre 1967 e non oggetto di pratiche in sanatoria ogni intervento eseguito è da considerarsi a tutti gli effetti abusivo. Il terreno su cui sorge il manufatto è sottoposto al parere della “Soprintendenza per i beni Architettonici e Paesaggistici ...” imposto dal Ministero per i Beni e le Attività Culturali. Tali opere non sono sanabili e pertanto nella stima si sono computati i costi per la demolizione.

*Il terreno distinto col mappale 826 (ex 384- Ex 262) in base al Certificato di Destinazione Urbanistica* rilasciato in data



25.09.2015 ricade in “Aree di controllo dei caratteri del paesaggio a prevalente funzione agricola-vigneti e oliveti (artt. 16 e 19)” come previsto dal “Regolamento Urbanistico” approvato ai sensi dell’art.30 della ex Legge Regionale 16.01.1995 n.5 con Delibera di C. C. n.3 del 04.03.2004 e successiva Variante di revisione al Regolamento Urbanistico approvato con Delibera di C. C. n.17 del 20.04.2009

### ***Formalità Pregiudizievoli***

*ISCRIZIONE del 20.11.2009 reg. part. n. 1454*

Ipotecaria volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Condizionato, ai rogiti notaio Giuseppe Losito, stipulato il 17.11.2009 rep. 72617/22223 a favore "XXXXX" c. f. XXXXX- con sede in Volterra, Pisa, Piazza Dei Priori 16/18 contro “XXXXX”, c.f. -XXXXX- con sede in Montecarlo(Lu), per un totale di € 1.400.000,00 di cui € 700.000,00 di capitale, per la durata di anni 15 gravante per i diritti 1/1 della piena proprietà su un fabbricato e terreno posti in Comune di Montecarlo, Via Di Montecarlo, distinti presso l’Agenzia del Territorio, nel foglio 5 al Catasto Fabbricati la particella 348 l’opificio e al Catasto Terreni la particella 384. Con annotazione dell’11.01.2010 reg. part. 12 è stata trascritta l’erogazione a Saldo.

*ISCRIZIONE del 12.05.2015 reg. part. n. 313*

Ipotecaria giudiziale derivante da decreto ingiuntivo, emessa dal Tribunale di Biella, in data 01.04.2015 repertorio 750 a favore "XXXXX" c. f. -XXXXX- con sede in Biella Piazza Gaudenzio Sella, 1 13900 Biella e domicilio ipotecario eletto in Biella, Via G. De Marchi n.6 c/o Avv. Gillono contro “XXXXX”, c. f. - XXXXX con sede in Montecarlo, Lucca, per un totale di € 440.000,00 di cui € 355.739,16 di capitale, € 66.668,88 di interessi ed € 17.591,96 di spese gravante per i diritti 1/1 della piena proprietà su un fabbricato e terreno posti in Comune di Montecarlo, Via Di Montecarlo, n.30/31 distinti presso l’Agenzia del Territorio, nel foglio 5, Catasto Fabbricati mappale 348 l’opificio, particella 827 il magazzino e al Catasto Terreni mappale 826

*ISCRIZIONE del 13.05.2015 reg. part. n. 314*

Ipotecaria giudiziale derivante da decreto Ingiuntivo, emessa dal Tribunale di Lucca, in data 05.04.2015 repertorio 991 a favore "XXXXXX" c. f. -XXXXX- con sede in Castelfiorentino Piazza Giovanni XXIII n.6 contro “XXXXX” c. f. -XXXXX- con sede in Montecarlo, Lucca, per un totale di € 200.000,00 di cui € 132.300,63 di capitale, oltre interessi e di spese gravante per i diritti 1/1 della piena proprietà su un fabbricato e terreno posti in Comune di Montecarlo, Via Di Montecarlo, n.31 distinti presso l’Agenzia del Territorio, nel foglio 5, Catasto Fabbricati mappale 348 l’opificio, particella 827 il magazzino e al Catasto Terreni mappale 826.

*TRASCRIZIONE del 10.06.2015 reg. part. n. 1.431*

Sentenza dichiarativa di fallimento emessa dal Tribunale di Lucca in data 18.05.2015 repertorio 70 a favore "Massa Dei Creditori” contro “XXXXX” c. f. -XXXXX- con sede in Montecarlo, Lucca, gravante per i diritti 1/1 della piena proprietà su un fabbricato e terreno posti in Comune di Montecarlo, Via Di Montecarlo, n.30/31 distinti presso

l'Agenzia del Territorio, nel foglio 5, Catasto Fabbricati mappale 348 l'opificio, particella 827 il magazzino e al Catasto Terreni mappale 826.

VALORE RIBASSATO DI PERIZIA DEI BENI IMMOBILI FACENTI PARTE DELL'AZIENDA: euro 234.200,25 (duecentotrentaquattromiladuecento/25) scomposto come segue: euro 185.414,06 fabbricato principale, euro 40.753,13 uffici, euro 6.233,06 superficie accessoria immobili (centrale termica e ripostiglio), euro 1.800,00 terreno agricolo.

Si evidenzia che la valutazione tiene conto, come indicato in perizia, dei costi per la demolizione del manufatto ad uso magazzino-ripostiglio e della rimozione manto asfaltato stimati in euro 8.500.00.

#### **BENI MOBILI FACENTI PARTE DELL'AZIENDA**

I beni mobili sono stati stimati dal perito Bruno Roberto Neri in sede di inventario fallimentare.

Più precisamente, i beni mobili di proprietà dell'azienda sono costituiti da una serie di impianti, macchinari, attrezzature, arredamenti ed automezzi meglio descritti nel verbale d'inventario ex art. 87 L.F. del 20/07/2015.

Si precisa che non fanno parte della cessione d'azienda tutti gli autoveicoli ovvero i lotti nn. 1,2,3,4,5,6,7, in quanto ceduti separatamente attraverso IVG di Lucca. Inoltre non fa parte dell'azienda fallita il bene in leasing IDROPULITRICE KARCHER HDS STAZIONARIA TRIFASE, inventariata al lotto nr 81, in quanto resituito alla società di leasing.

VALORE RIBASSATO DI PERIZIA BENI MOBILI: euro 31.325,00 (trentunmilatrecentoventicinque/00)

#### **AVVIAMENTO DELL'AZIENDA**

L'avviamento dell'azienda è stato determinato dal dott. Leonardo Miccoli.

VALORE RIBASSATO DI PERIZIA AVVIAMENTO: euro 80.266,00 (ottantamiladuecentosessantasei/00)

**TOTALE VALORE AZIENDA:** euro 345.791,00 arrotondato ad euro **345.000,00 (trecentoquarantacinquemila/00)**

#### **STATO AZIENDA**

L'azienda è sfitta dal 25/04/2019, in quanto l'aggiudicataria dell'affitto d'azienda di cui all'atto del notaio dr. Lamberto Giusti di Lucca, Rep. 15.551 del 05/10/2016 ha comunicato la disdetta in data con in data 15/01/2019 ricevuta in data 25/01/2019. L'azienda è pertanto libera e con la disdetta in parola è cessato il diritto di prelazione dell'ex affittuario d'azienda ex art. 104 bis, comma 5 l.f.

#### **MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE PER L'ACQUISTO D'AZIENDA**

Alla vendita può partecipare chiunque, tranne il proprietario. Le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa non recante alcuna scritta esterna presso lo studio del curatore, Dott. Maurizio Ceragioli, in Lucca, Via Galli Tassi, 5 entro e non oltre le **ore 12.00 del giorno 23/07/2019** previo appuntamento telefonico (tel. 0583.58.15.70 – cell. 339.54.70.555)



*Le offerte non saranno valide se presentate oltre il termine indicato.*

Le offerte di acquisto d'azienda dovranno essere presentate personalmente oppure a mezzo di mandatario munito di procura speciale anche ai sensi dell'art. 579 c.p.c. I procuratori legali, ex articolo 579 c.p.c. possono fare offerte per persone da nominare e, in tale ipotesi, in caso di aggiudicazione si applicherà l'articolo 583 c.p.c.

Le offerte dovranno contenere:

- l'indicazione OFFERTA DI ACQUISTO DI AZIENDA;

- il cognome, nome e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico dell'offerente, copia di un documento d'identità in corso di validità. Qualora l'offerente sia minore, e/o interdetto e/o inabilitato, l'offerta dovrà essere sottoscritta da chi ne ha la potestà, tutela o la curatela, e dovrà essere allegata all'offerta copia autentica del provvedimento giudiziale dell'autorizzazione all'acquisto. Qualora l'offerente sia una persona giuridica, oltre all'indicazione delle generalità del legale rappresentante, corredata da copia del documento d'identità del medesimo in corso di validità, dovranno essere indicati i dati della persona giuridica offerente, fornendo nel contempo prova della propria legittimazione ad agire in nome e per conto della persona giuridica medesima, allegando all'offerta il certificato della Camera di Commercio aggiornato;

- i dati identificativi dell'azienda per la quale l'offerta è proposta, da esprimersi anche con la semplice indicazione del numero del fallimento in oggetto, ovvero 68/2015, come indicato nel presente avviso di vendita;

- l'indicazione del prezzo per l'acquisto di azienda offerto, *che non potrà essere inferiore al **prezzo base di euro 345.000,00 (trecentoquarantacinquemila/00) a pena di esclusione dalla partecipazione***, del tempo (**entro il termine perentorio di giorni 90 dall'aggiudicazione**) e del modo di pagamento ed ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;

- l'offerta deve intendersi irrevocabile ed incondizionata e verrà intesa al netto degli oneri fiscali;

- l'offerta dovrà essere corredata, a pena di inefficacia, da un deposito cauzionale pari al 10% della somma offerta, da effettuarsi mediante assegno circolare non trasferibile intestato a **fall. 68/2015 – Tribunale di Lucca**

- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima del 2015 del dott. Leonardo Miccoli, della perizia dei beni immobili redatta dal geometra Luigi di Giulio, dell'inventario redatto dal perito Bruno Roberto Neri, della integrazione della perizia immobiliare del geometra Luigi di Giulio del 2018, del presente avviso di vendita: documenti visionabili anche sui siti internet [www.astagiudiziaria.com](http://www.astagiudiziaria.com) [www.ivglucca.com](http://www.ivglucca.com) [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) sul portale delle vendite pubbliche <http://pvp.giustizia.it>

- il riferimento al fallimento 68/2015 e la data fissata per l'esame delle offerte;

L'offerta è irrevocabile e l'eventuale gara fra gli offerenti presenti, regolata come segue, sarà effettuata presso lo studio del curatore il giorno **24/07/2019 alle ore 10.00**

Se l'offerta sarà pari o superiore al prezzo di base dell'azienda, l'offerta stessa sarà senz'altro accolta.

Se vi saranno più offerenti, si procederà nell'immediato ad una gara fra i presenti, partendo dall'offerta più alta; in tal caso, **l'aumento minimo sarà di euro 5.000,00 (cinquemila/00)**. Se la gara non potesse aver luogo per mancanza di adesioni da parte degli offerenti, potrà essere disposta la vendita a favore del maggiore offerente ed in caso di offerte di pari importo si procederà ad aggiudicare il lotto a chi ha presentato l'offerta per primo. All'offerente che non risulti aggiudicatario, sarà immediatamente restituito l'assegno depositato come cauzione.

**L'aggiudicatario del bene dovrà provvedere al pagamento del saldo del prezzo, detratta la cauzione già versata, entro il termine perentorio di giorni 90 (novanta) decorrenti dall'avvenuta aggiudicazione ed in ogni caso prima della stipula dell'atto notarile di cessione.** L'adempimento dovrà effettuarsi mediante versamento sul conto corrente intestato alla procedura del fallimento aperto presso la Banca del Monte di Lucca Spa, sede Lucca. Copia dell'attestazione dell'avvenuto versamento del saldo del prezzo dovrà essere esibita entro i tre giorni successivi presso lo studio del curatore.

Se il curatore dopo la chiusura della procedura competitiva, e prima che sia pagato il prezzo di aggiudicazione e perfezionato l'atto definitivo di vendita dovesse ricevere un'offerta irrevocabile d'acquisto migliorativa che superi il prezzo offerto di almeno il 10% (dieci per cento), può sospendere la vendita ai sensi dell'art. 107, comma 4 L.F. In questo caso, verrà indetta nuova gara alla quale avranno diritto di partecipare il nuovo offerente, il precedente aggiudicatario provvisorio e gli altri precedenti concorrenti.

*In caso di mancato versamento del prezzo nei termini stabiliti, la cauzione verrà trattenuta dalla curatela a titolo di multa. In tal caso se il prezzo che si ricava dal nuovo incanto, unito alla cauzione confiscata, risulta inferiore a quello dell'incanto precedente, l'aggiudicatario inadempiente è tenuto al pagamento della differenza ex art. 587 c.2 del c.p.c.*

L'imposta di registro ed in generale tutte le imposte previste dalle vigenti disposizioni fiscali e tutte le spese anche notarili per la formalizzazione della cessione d'azienda saranno ad esclusivo carico dell'aggiudicatario il quale sarà onerato altresì delle spese concernenti le formalità necessarie all'intestazione dei beni e rapporti giuridici tutti afferenti l'azienda oggetto del presente bando.

Prima della stipula dell'atto notarile di cessione d'azienda, l'aggiudicatario dovrà provvedere al pagamento di tutte le imposte dovute, spese di trascrizione, diritti di cancelleria e marche e quant'altro necessario per il trasferimento dell'azienda, mediante versamento della somma complessivamente dovuta sul sopra indicato c/c intestato alla procedura.

La vendita sarà compiuta nello stato di fatto e di diritto in cui si trova il bene, anche in relazione alla Legge 47/1985 e sue successive modificazioni ed integrazioni nonché al D.P.R. 380/2001, a corpo e non a misura, con tutte le relative pertinenze, accessori ed azioni, servitù attive e passive, apparenti e non. La vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, nè potrà essere revocata per alcun motivo. L'aggiudicatario definitivo potrà, ove ne ricorrano i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 40, comma sesto, della legge 47/1985 e 46, comma quinto, del D.P.R. 380/2001. Conseguentemente l'eventuale esistenza di vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere (compresi quelli burocratici, 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.

L'aggiudicatario sarà tenuto a compiere tutto quanto necessario ai fini del trasferimento dell'azienda in oggetto del presente bando adoperandosi a dar corso a tutti i necessari adempimenti anche di carattere formale nel rispetto delle vigenti norme di legge.

L'espletamento delle formalità di cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie e di qualsiasi altra iscrizione o trascrizione ex art. 108 c. 2 L.f. c.p.c. avverrà a cura e spese della procedura. L'immobile aggiudicato, se occupato dal debitore o da terzi senza titolo sarà liberato a cura e spese della procedura.

**La vendita dell'azienda è soggetta ad imposta di registro.**

Maggiori informazioni potranno essere reperite gratuitamente dai siti [www.astagiudiziaria.com](http://www.astagiudiziaria.com) [www.ivglucca.com](http://www.ivglucca.com) e [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) e sul portale delle vendite pubbliche <http://pvp.giustizia.it> compresa la relazione di stima dell'azienda indicando il tribunale di Lucca ed il numero della procedura di fallimento ovvero 68/2015

Gli interessati potranno altresì richiedere informazioni al sottoscritto curatore via mail ([maurizio.ceragioli@gmail.com](mailto:maurizio.ceragioli@gmail.com)) oppure via telefono ai seguenti recapiti: TEL. 0583.58.15.70 – CELL. 339.54.70.555

Lucca, lì 23/05/2019

 **ASTAlegale.net**  
Il curatore  
Dott. Maurizio Ceragioli