

TRIBUNALE DI LUCCA

FALLIMENTO n. 56/2018 RF

*Giudice Delegato Dott. Giacomo Lucente
Curatore Dr.ssa Paola Del Prete*

PROCEDURA COMPETITIVA PER LA VENDITA DI BENI IMMOBILI

Il Curatore del Fallimento Dr. Paola Del Prete, con Studio in Porcari (LU) Via Romana Est n.52, visti gli art. 107 e 108 L.F., ed in esecuzione del Programma di Liquidazione approvato il 14.12.2018 e successivo supplemento approvato il 22.1.2019,

PREMESSO

Che è pervenuta una offerta irrevocabile per l'acquisto del bene immobile Lotto 1 di cui alla Perizia Geom. Giovanni Leonardi del 16.5.2018 e successivo aggiornamento del 13.11.2018, e dei beni mobili di cui all'Inventario depositato il 3.12.2018, beni descritti appresso, per complessivi € 1.453.500,00 oltre IVA se dovuta, riferita per € 1.445.000,00 all'immobile e per € 8.500,00 ai beni mobili, con validità fino al 15.4.2019 e termine per la stipula dell'atto e pagamento del saldo prezzo entro e non oltre il 30.4.2019, cauzione versata € 145.350,00 pari al 10% del prezzo offerto.

TUTTO CIO' PREMESSO

La curatela invita chiunque sia interessato a presentare, per la suddetta vendita, offerte migliorative in termini di prezzo e con le modalità sotto indicate, per l'acquisto dei beni nelle condizioni di fatto e di diritto in cui si trovano anche in relazione alla Legge n.47/85 e success.modificaz. e integrazioni:

- *Offerta in busta chiusa da depositare entro le ore 11,30 del giorno 12.4.2019 presso il Curatore Fallimentare in Porcari (LU) Via Romana Est n.52; l'offerta dovrà indicare le generalità complete dell'offerente ed essere corredata da assegno circolare n.t. intestato alla procedura, di importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, oltre che da visura camerale aggiornata (se si tratta di impresa) e documento di identità di chi sottoscrive;*

- L'apertura delle buste e l'eventuale gara tra gli offerenti si terrà il giorno **12.4.2019 alle ore 12,00** presso lo Studio del Curatore, partendo dall'offerta più alta e con rilanci minimi pari ad € 10.000,00.
- Il contratto notarile di vendita sarà stipulato presso Notaio di fiducia dell'aggiudicatario, e a sua cura e spese, entro il 30.4.2019 con contestuale versamento del saldo prezzo tramite assegni circolari n.t.

L'immobile è così identificato:

LOTTO UNO

Piena proprietà di **edificio ad uso artigianale e direzionale**, elevato su due piani compreso il terrestre la porzione ad uffici e al solo piano terreno il laboratorio, corredato da locale centrale termica, manufatto in aderenza per impianti tecnici e resede esclusiva su quattro lati, in parte gravata da servitù di passaggio, con ogni mezzo, anche meccanico, come su via pubblica, nonché dai proporzionali diritti di comproprietà sulle parti condominiali dell'edificio così come determinati dall'art. 1117 del C.C. e dai titoli di provenienza. L'immobile è posto in Lucca Via del Brennero n.1040/F Fraz. S. Marco.

La porzione ad uso **direzionale**, con superficie commerciale di circa **mq.1.129,00**, si compone:

- Al piano terreno da ingresso che immette nella ampia hall con antistante sala di attesa separata da vetrata, antibagno, due servizi igienici, ascensore, locale quadri elettrici, altro disimpegno, e rispostigli sotto scala;
- Al piano primo, raggiungibile tramite due scale a vista, da undici vani per ufficio, di cui uno con terrazza su due lati ed adiacente ballatoio con scala a chiocciola per raggiungere la copertura, servizi igienici, spogliatoi uomini e donne con wc e docce, locale adibito ad angolo cottura e utilizzato come mensa.

La porzione formata da **capannone artigianale**, con la superficie commerciale di circa **mq.1.417,00**, si compone di ampio locale per la lavorazione con piccola appendice costituita da antibagno e due servizi igienici, oltre due vani tecnici adiacenti sul lato nord ciascuno contenente quattro cabine.

Rappresentazione Catastale

L'immobile è censito alla Agenzia Entrate, Ufficio Provinciale-Territorio, come segue:

Al Catasto Fabbricati del Comune di Lucca, al giusto conto, Foglio **105 Mapp.1961 sub.1**, Mapp.**1963 sub.1**, Mapp.**1965 sub. 6-7** e Mapp.**1966 sub.84**, tutte graffate, via dell'Acquacalda snc, piano T-1, Categoria D/8, rendita € 26.004,00; Mapp.**2092**, graffato con il Mapp.**2093**, via dell'Acquacalda snc, piano T, Categoria D/1, rendita € 312,00; Mapp.**1965 sub.2**, area urbana

di mq.437; Mapp.1965 sub.5, area urbana di mq.314; Mapp.1966 sub.2, area urbana di mq.272; Mapp.1966 sub.3, area urbana mq.18; Mapp.1966 sub.4, area urbana di mq.52; Mapp.1966 sub.5, area urbana mq.37; Mapp.1966 sub.6, area urbana mq.211; Mapp.1966 sub.7, area urbana mq.19; Mapp.1966 sub.85, area urbana mq.346.

Al Catasto Terreni del Comune di Lucca, al giusto conto, Foglio 105 Mapp.1960, relitto acque esenti di mq.71 e Mapp.2091, relitto acque esenti di mq.107, entrambe prive di classi e redditi.

Le Planimetrie a variazione per DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 22.11.2017 (n.16901.1/2017), identificano il fabbricato ad uso uffici e laboratorio, nell'attuale consistenza e distribuzione ad eccezione della mancata rappresentazione, al piano terreno del box con soprastante zona aperta ad uso magazzino realizzato all'interno del laboratorio sul lato ovest in aderenza al vano scale degli uffici e della tettoia esterna lungo il lato est del fabbricato, mentre al piano primo, sul lato sud, in continuità al terrazzo, non è raffigurato il ballatoio con scala a chiocciola per raggiungere la copertura piana sopra gli uffici. Non risultano beni comuni non censibili.

La planimetria di COSTITUZIONE del 8.7.2011 Prot.n.LU0124371 identifica i due locali accessori posti lungo il lato nord del fabbricato, nell'attuale consistenza e distribuzione.

Ai fini della continuità catastale si precisa che al Catasto Fabbricati del Comune di Lucca le particelle 1961 sub.1, 1963 sub.1, 1965 sub.6-7 e 1966 sub.84 del Foglio 105, derivano dalle particelle 1965 sub.1, 1965 sub.3, 1966 sub.1, 1961 e 1963, a seguito di variazione per diversa distribuzione degli spazi interni-frazionamento e fusione del 22.11.2017 Prot.LU131642.

Provenienza

La piena proprietà è pervenuta alla società fallita con i seguenti atti:

*-Quanto alla porzione di fabbricato rappresentata al Catasto Fabbricati del Comune di Lucca, Foglio 105 Mapp.1961 e 1963, graffati, e al Catasto Terreni del Comune di Lucca, Foglio 105, Mapp.1962 e 1960, dalla ******, con atto ai rogiti Notaio Costantino del 25.1.2010 Rep.n.97190/20810, registrato a Lucca il 22.2.2010 al n.792, ivi trascritto il 23.2.2010 al n.1989 R.P.*

*-Quanto al fabbricato industriale rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Lucca, Foglio 105 Mapp.1965 sub.1, Mapp.1965 sub.3 e Mapp.1966 sub.1, tutti graffati; Mapp.1966 sub.2, sub.3, sub.4, sub.5, sub.6, sub.7, Mapp.1965 sub.2 e sub.5, dalla ******con atto ai rogiti Notaio Costantino del 16.3.2010 Rep.n.97426/20960, registrato a Lucca il 18.3.2010 al n.1621, ivi trascritto il 18.3.2010 al n.3105 R.P.*

Servitù

-Attive di passaggio con ogni mezzo per l'accesso dalla Strada Statale n.12, costituita con atto Notaio Costantino 15.2.2001 Rep.n.66336 e modificata con atto Notaio Costantino 17.7.2003 Rep.n.76689 trascritto a Lucca il 18.7.2003 ai nn.8679 e 8680 R.P.

-Attive di passaggio, perpetue, con ogni mezzo, come su via pubblica, per l'accesso dalla via comunale di San Pietro a Vico, mediante iniziale ponte da realizzare sul canale demaniale che corre lungo la medesima, costituite con atto Notaio Costantino 5.5.2004 Rep.79946.

*-Passiva di passaggio con ogni mezzo anche meccanico, sulle porzioni di resede Foglio 105 mapp.1966 sub.2-3-4-5-7, mapp.1965 sub.2 e 5, a favore dei beni Foglio 105 mapp.1966 sub.35-36-37-39-28-25-24-23-26-27-30-42-34-40 e 41, mapp.1965 sub.4, mapp.1955 e 1956 graffiati e dal mapp.1957, nonché dai mapp.1823,1825,1834,1964,1833 e 1831, loro porzioni, edifici ivi costruendi ecc. (descrizione solo indicativa in quanto servitù costituita a favore di tutti i beni della ***** con atto Notaio Costantino 5.5.2004 Rep.79946.*

*Con atto Notaio Costantino 19.4.2012 Rep.100847/23166 registrato a Lucca il 18.5.2012 al n.3587, la fallita ha costituito a favore di ***** le seguenti servitù:*

-di elettrodotto su beni Catasto Terreni Foglio 105 mapp.1965 e 2091 trascritta a Lucca il 18.5.2012 al n.5038 R.P.

-di passaggio pedonale e carrabile, diurno e notturno, da esercitarsi con ogni mezzo, gravante i beni Foglio 105 mapp.1965 sub.2 e 5, mapp.1966 sub.2 e 7, trascritta a Lucca il 18.5.2012 al n.5039 R.P.

-di passaggio di condutture elettriche e comunque la facoltà di poter utilizzare le cabine elettriche per ogni scopo idoneo al loro corretto funzionamento, gravante i beni Foglio 105 mapp.2092 e 2093 graffate, trascritta a Lucca il 18.5.2012 al n. 5040 R.P.

Possesso

*Il fabbricato è attualmente interamente locato alla società*****con contratto di affitto stipulato il 24.3.2016 (registrato il 24.4.2016 al n.1912 serie 3T), inizialmente concluso con la società ***** e poi da questa ceduto alla fallita con decorrenza 31.8.2018, al canone mensile di € 13.000,00 oltre Iva di Legge. Il conduttore ha a sua volta sub-locato a terzi porzioni dell'immobile come dettagliato in perizia.*

*Sulla porzione di resede posta sul lato est dell'opificio, in aderenza al fabbricato di proprietà di terzi, sono installati due impianti di cogenerazione alimentati da fonti rinnovabili (biomasse) detenuti da *****in Fallimento ma di proprietà di ***** (leasing); tali beni hanno formato oggetto di domanda di rivendica, accolta dal Giudice Delegato in data 29.1.2019 e comunicata alla proprietà il 30.1.2019, e saranno rimossi a cura e spese del proprietario*

secondo i tempi tecnici necessari. Non risultano contratti di locazione/comodato o atti di trasferimento della proprietà riguardanti tale porzione che, pertanto, è temporaneamente occupata senza titolo.

Si precisa che nelle more della stipula del contratto definitivo, il Curatore è esonerato dal curare la rimozione dei macchinari in leasing.

Oneri condominiali

Risultano da pagare oneri condominiali pregressi, riferiti al 2016, 2017 e 2018, pari ad € 2.651,40, salvo conguaglio in corso per l'anno 2018; da Regolamento di Condominio del 18.6.2008 alla fallita risultano attribuiti 85,37 millesimi.

Situazione Edilizia e Urbanistica

Il fabbricato è stato costruito su parte del terreno di risulta di alcuni edifici demoliti, in esecuzione alla C.E. n.248 del 22.3.2002 rilasciata dal Comune di Lucca, nel rispetto altresì della C.E. n.234 del 22.3.2002 inerente il progetto di ristrutturazione urbanistica dell'area ed alla variante n.263 del 29.4.2004. Successivamente ci sono stati ulteriori interventi come dettagliato nella Perizia Geom. Leonardi del 16.5.2018 cui si rinvia.

Quale conduttore dell'immobile, la società xxxxxxxxxxxxxxxx a ciò autorizzata dal Sig. Giudice Delegato in data 8.10.2018, ha eseguito a propria cura lavori di "risanamento porzione della copertura (sostituzione di elementi non strutturali) di cui alla CILA in "Sanatoria" trasmessa al Comune di Lucca con procedura SUAP in data 28.2.2019 con identificativo n.13.13.1.M.000.046017.

Dal raffronto tra lo stato dei luoghi e gli elaborati progettuali sono emerse le seguenti difformità:

Capannone-laboratorio:

-all'interno, su lato ovest, in aderenza al vano scale degli uffici, è stato collocato un box con struttura in ferro e tamponature in cartongesso con soprastante zona aperta ad uso magazzino raggiungibile tramite scala a vista in acciaio e lamiera;

-sotto la tettoia prospiciente il lato est del fabbricato, sono state realizzate delle strutture in metallo in difformità al progetto approvato.

Uffici Piano primo:

-il vano di forma irregolare con lato obliquo, interposto tra i due vani scala, è impropriamente destinato a locale mensa con zona cottura.

L'aggiudicatario dovrà procedere, a propria cura e spese, ad effettuare la rimessione in pristino con quanto autorizzato.

Circa la destinazione urbanistica, si precisa che le aree scoperte di proprietà esclusiva sono pertinenze dell'edificio e sono inferiori a mq.5.000 e pertanto non è necessario il C.d.U.

Agibilità e Certificazioni

Il fabbricato risulta provvisto di Dichiarazione di Agibilità Prot.Gen.n.32910 del 27.5.2004 Comune di Lucca; la pratica "antisismica" è stata depositata al Genio Civile di Lucca il 1.10.2002 Prot.n.14724/14077 integrata il 21.3.2003 Prot.3450/3910 Comune di Lucca. Relazione finale e ultimazione lavori del 10.12.2003 Prot.n.18413/1202, certificato di collaudo strutturale depositato il 23.2.2004 Prot.n.20097/22308 C.A. 1.202.

Il fabbricato è fornito di Attestato di Prestazione Energetica, redatto il 2.5.2016, dal quale risulta classificato in Classe energetica "F".

BENI MOBILI

I beni mobili sono costituiti da pareti attrezzate, scrivanie, cassettiere, tavoli riunione, ecc. come descritti nell'inventario depositato il 3.12.2018 che qui si intende interamente riportato e al quale pertanto si rinvia.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

La partecipazione alla vendita implica la conoscenza e l'accettazione di quanto contenuto nel presente Avviso di vendita e nella Perizia di stima, negli aggiornamenti successivi e relativi allegati cui si rimanda anche per ciò che riguarda l'esistenza di eventuali vincoli, oneri, pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive apparenti e non, ed è effettuata a corpo e non a misura per cui eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

Ai sensi dell'art. 2922 c.c., applicabile anche al fallimento, la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi, né potrà essere revocata per qualsiasi motivo. Pertanto l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi quelli urbanistici ovvero ambientali ovvero derivanti dalla necessità di adeguamento di impianti alle Leggi vigenti – anche se non considerati, anche se occulti e/o comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto comunque conto nella valutazione del bene; l'offerente/aggiudicatario prende atto di quanto precede e dà atto di essere informato di tutto quanto sopra rinunciando sin d'ora a far valere qualsivoglia garanzia o azione volte ad ottenere la revoca della vendita e/o la riduzione del prezzo.

*L'immissione nel possesso avverrà all'atto del rogito notarile. Contestualmente l'aggiudicatario subentrerà nel rapporto di locazione in essere con ***** ed avrà diritto a ricevere dalla Curatela, entro 10 giorni dal rogito, il deposito cauzionale versato a suo tempo dal conduttore.*

L'aggiudicatario avrà la facoltà di nominare altra persona fisica/giuridica che stipulerà il Contratto definitivo in sua vece; la dichiarazione di nomina dovrà essere comunicata al Curatore non oltre 10 giorni prima della scadenza del termine di stipula del Contratto definitivo, unitamente alla dichiarazione di accettazione della persona o Ente nominato.

La cancellazione di trascrizioni ed iscrizioni avverrà su decreto del Giudice Delegato ex art 108 2^ comma L.F., entro 30 giorni dal rogito, a cura e spese della procedura.

Per visionare i beni e per ogni altra informazione gli interessati possono rivolgersi al Curatore Dr.ssa Paola Del Prete con Studio in Porcari (LU) Via Romana Est 52 chiedendo apposito appuntamento: Tel. 0583-299884 oppure 298323 Posta Elettronica:

delpretecommercialisti@gmail.com

La presente comunicazione è solo un invito ad offrire e non costituisce offerta al pubblico ex art. 1336 c.c. né sollecitazione di pubblico risparmio ex art. 94 e ss. Del D.lgs n.58/1998.

Porcari, 1.3.2019

*Il Curatore
Dr. Paola Del Prete*