

**TRIBUNALE DI LUCCA**  
**-SEZIONE CRISI D'IMPRESA E DELL'INSOLVENZA-**  
**CONCORDATO PREVENTIVO OMOLOGATO N. 01/2023**  
**AVVISO DI VENDITA**

**Giudice Delegato:** Dott. Giulio Giuntoli

**Commissario Giudiziale:** Dott. Marco Buongiorno

Il Legale Rappresentante,

Visto il decreto di omologa del Concordato Preventivo Omologato in continuità aziendale RG 01/2023, che prevede che la liquidazione dell'immobile sotto evidenziato, in quanto non funzionale alla prosecuzione dell'attività, debba avvenire mediante procedure competitive ai sensi degli artt. 114, 214 e seguenti CCII.

AVVISA

Che il **giorno 14/02/2024 alle ore 17.00** presso gli uffici dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Lucca (I.V.G.) siti in Lucca, Viale San Concordio n. 996/B si procederà alla **vendita senza incanto sincrona** del seguente immobile nelle condizioni di fatto e di diritto in cui si trovano, come meglio descritti in ogni loro parte nella perizia estimativa in atti che dovrà essere consultata dall'eventuale acquirente ed alla quale si fa espresso rinvio per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali pesi ed oneri a qualsiasi titolo gravanti sui beni, anche in relazione alla legge 47/85 e sue successive modifiche ed integrazioni.

**Lotto UNICO**

**Descrizione del bene**

La piena proprietà, su complesso edilizio destinato a esposizione e vendita, uffici, officina con lavaggio autoveicoli e magazzini, oltre distributore carburanti, corredato da resede esclusiva in maggior parte sul lato est, con la superficie commerciale di circa mq.2.103,00.

Posto nel Comune di Barga (LU), Via Roma n.10/A, nel centro abitato.

Il complesso si sviluppa prevalentemente al piano seminterrato, con altezza minima di circa ml.2,96 nel magazzino e massima di circa ml.9,35 l'opificio, ed è composto da locale per esposizione, ampio locale per officina dotato di buche di ispezione, due servizi igienici con anti w.c., spogliatoio dipendenti, oltre locali per ufficio, ripostigli, centrale termica e vani accessori; al piano terra, sul fronte strada si trova la zona destinata a distributore carburanti con pompe di erogazione e pensilina, corredato da piccolo locale per ufficio, situato all'interno della sala mostra, quest'ultimo senza autonoma identificazione catastale. Tramite il piccolo piazzale del distributore carburanti, pavimentato con autobloccanti, si accede al locale mostra con altezza di circa ml.3,57 e nelle zone con controsoffitto in cartongesso con altezza di circa ml.3,00, dotato di ufficio, archivio e servizi igienici con anti w.c.; al piano rialzato, raggiungibile anche dal seminterrato tramite scala ad una rampa e successivo ballatoio, è situato il locale per ufficio con altezza minima di circa ml.2,65 e massima di circa ml.3,15, oltre vani di servizio con minore altezza.

Si fa presente che nella perizia (da pag. 15 a pag. 17) viene riportato un estratto del nuovo Regolamento Urbanistico del Comune di Barga, il quale prevede, tra le altre: **"Art.40.6 – Zone omogenee C5 L'attuazione degli interventi è subordinata a specifico Piano di Recupero: sono ammessi interventi di riconfigurazione funzionale del patrimonio edilizio esistente con l'inserimento delle seguenti destinazione d'uso e attività:**

- residenziale
- direzionale
- di servizio
- commerciale

ferme restando eventuali limitazioni e prescrizioni derivanti dal P.C.C.A., dal Piano Assetto Idrogeologico dell'Autorità di Bacino e da altri strumenti di governo e disciplina del territorio previsti dalle disposizioni vigenti.

Il recupero urbanistico e funzionale del complesso edilizio della Ex Cartiera Le Palme in Loc. Arsenale, nel rispetto di quanto già stabilito nella "Verifica di coerenza" di cui alla Delibera del Consiglio Comunale n. 65 del 29/12/2007 è subordinato al completamento degli interventi di risanamento ambientale già prescritti dall'Amministrazione Comunale e dagli enti interessati o comunque necessari per poter garantire l'inserimento di nuove destinazioni in adeguate condizioni di sicurezza.

L'intervento relativo al complesso Fiat in Barga — Loc. Giardino deve prevedere la contestuale realizzazione di idonee aree a parcheggio e di spazi a destinazione pubblica e di idonea viabilità di collegamento tra Via San Antonio e il parcheggio pubblico esistente (denominato Piazzale Pertini).

Fermo restando quanto sopra, e ammessa la costituzione di n. 15 unità immobiliari a destinazione residenziale"

### **Referenze catastali**

Il tutto censito al Catasto Fabbricati del Comune di Barga, nel foglio 37, come segue:

-particella 1119 subalterno 2 e particella 1120 subalterno 10, particella 1169 e particella 1317, tutte graffate tra loro, Via Roma n.10/A, piano S1-T-S2, categoria D/7, con la rendita Euro 19.834,00 (Fabbricato per esposizione, vendita e accessori);

-dalla particella 1140, Via Roma snc, piano T, categoria E/3, con la rendita Euro 740,69 (il distributore carburanti).

### **Confini**

Nel complesso con Via Roma, particelle 1184, 4725, 980, 1048, 4638, 1045, 1415, 1165, 1168, Via Piro Gobetti e particella 4654, salvo se altri o come meglio di fatto.

### **Conformità catastale**

La planimetria catastale, del complesso ad uso "concessionario auto", a variazione per FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 9 luglio 2010 Pratica n.LU0125288, in atti da pari data (n.8967.1/2010) e la planimetria catastale, del "distributore carburanti", a variazione per DIVISIONE dell'1 aprile 2010 Pratica n.LU0060563, in atti da pari data (n.4382.1/2010), rappresentano le unità immobiliari nell'attuale consistenza e distribuzione.

### **Certificazioni**

Gli edifici, da quanto riferito, non sono dotati dell'Attestato di Prestazione Energetica e le Certificazioni e Attestazioni relative agli impianti, specifici per il tipo di attività, realizzati in base alle caratteristiche della struttura e di difficile diversa collocazione, sono presso l'azienda.

### **Servitù**

Con atto ai rogiti del Notaio Giampiero Petteruti del 26 maggio 2010 repertorio n.102786/21856, trascritto a Pisa in data 7 giugno 2010 al n.6659 di formalità, la società ha costituito servitù di passo pedonale sulla striscia di terreno della larghezza di tre metri, lungo la via Gobetti, corrente attraverso il mappale 1140 del foglio 37, di proprietà della stessa, fino a raggiungere, dalla via pubblica, la resede mappale 4654 del foglio 37.

### **Diritti, obblighi e vincoli**

Il complesso edilizio è altresì corredato dalla proporzionale quota di comproprietà alle parti comuni così come determinati dell'articolo 1117 del codice civile e dai titoli di provenienza.

### **Stato di possesso**

Il complesso edilizio è utilizzato dalla Società proprietaria per l'attività di "Concessionario Auto".

L'immobile verrà liberato a seguito dell'atto di trasferimento conseguente all'aggiudicazione.

Il distributore carburanti è concesso in locazione alla Società XXXX, con contratto della durata di anni sei decorrenti dal 27 dicembre 2022 al 26 dicembre 2028, rinnovabile tacitamente di sei anni in sei anni, da registrarsi nei termini di legge.

Il canone annuo è stabilito dalle parti in euro 9.600,00 (novemilaseicento/00) oltre I.V.A., da pagarsi in due rate semestrali di euro 4.800,00 (quattromilaottocento/00) ciascuna, con scadenza al 15 gennaio ed al 15 luglio di ogni anno.

#### **Situazione edilizia**

Dal raffronto tra lo stato dei luoghi al momento dell'ultimo sopralluogo avvenuto il 16 dicembre 2022 e gli elaborati progettuali allegati alla suddetta Attestazione di Conformità in Sanatoria-Atto Unico n.140/09, non sono emerse sostanziali difformità, ad eccezione di lievi differenze nelle misure interne, che possono rientrare nelle "Tolleranze di costruzione" richiamate all'articolo 198 della Legge Regionale Toscana n.47 del 1° dicembre 2021.

#### **Provenienza e storia nel ventennio**

La piena proprietà è pervenuta nella Società, come segue:

-Quanto ai diritti di 1/2 della piena proprietà sui beni rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Barga nel foglio 37, particella 1140 e al Catasto Terreni del medesimo Comune e foglio dalla particella 1169, dalla Società XXXX con sede in XXXXX codice fiscale XXXXXX con atto trasformazione di Società a Responsabilità Limitata a Società Per Azioni ai rogiti del Notaio Vincenzo De Luca del 6 ottobre 2000 repertorio n.11109/1917, trascritto a Pisa in data 30 ottobre 2000 al n.10567 di formalità.

-Quanto ai diritti di 1/2 della piena proprietà sui beni rappresentati al Catasto Fabbricati del Comune di Barga nel foglio 37, particella 1120 subalterni 6 e 9, dal XXXXX con atto ai rogiti del Notaio Francesco De Stefano del 7 agosto 2002 repertorio n.20782/5003, trascritto a Pisa in data 19 agosto 2002 al n.11188 di formalità.

-Quanto ai restanti diritti di 1/2 della piena proprietà sui beni rappresentati al Catasto Fabbricati del Comune di Barga nel foglio 37, particella 1120 subalterni 7 e 8, particella 1140 e particella 1169 e la piena proprietà sull'immobile rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Barga nel foglio 37, particella 1317, dal XXXXX con atto ai rogiti del Notaio Giampiero Petteruti del 26 maggio 2010 repertorio n.102786/21856, trascritto a Pisa in data 7 giugno 2010 al n.6657 di formalità.

Nel venditore i diritti di 1/2 su detti beni particella 1120 subalterni 7 e 8, erano pervenuti per divisione con atto del Notaio Roberto Tolomei del 20 dicembre 1991, repertorio n.67588/11595, registrato a Castelnuovo di Garfagnana il 2 gennaio 1992 al n.11, trascritta a Pisa in data 15 gennaio 1992 al n.1340 di formalità.

Nel condividente XXXXX i diritti erano pervenuti per successione alla madre XXXXX, deceduta, nonché consolidamento di usufrutto in morte del padre XXXXXX.

La piena proprietà sull'immobile rappresentato dalla particella 1317, per successione al padre XXX, deceduto.

#### **Prezzo base**

I beni saranno posti in vendita **al prezzo base pari ad € 640.000,00 (Euro seicentoquarantamila/00).**

Si ricorda che, ai sensi dell'art 216 c.7 CCII le offerte di acquisto che indicano un prezzo inferiore di non oltre ¼ il prezzo base sono efficaci.

In caso di gara tra gli offerenti le offerte in aumento non potranno essere inferiori ad **€ 5.000,00 (Euro cinquemila/00)** sull'offerta più alta.

#### **MODALITA' DI VENDITA**

La vendita sarà eseguita mediante **PROCEDURA DI VENDITA SINCRONA** (possibilità di ricezione di sole offerte telematiche). Tale forma di vendita prevede che le offerte possano essere presentate solo telematicamente previo accesso sul portale delle vendite pubbliche (PVP).

Alla vendita può concorrere chiunque, tranne il debitore.

I procuratori legali possono fare offerte per persone da nominare e in tale ipotesi, in caso di aggiudicazione, si applicherà l'art. 583 c.p.c.

**Le offerte di acquisto dovranno pervenire entro le ore 12 del giorno 13/02/2024**

#### **MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE**

Le offerte devono essere presentate mediante il Portale delle Vendite Pubbliche gestito dal Ministero della Giustizia all'indirizzo <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>, tramite l'apposita funzione "partecipa".

**Le offerte telematiche dovranno essere presentate entro e non oltre le ore 12.00 del giorno 13/02/2024.** Le offerte presentate successivamente a detto termine non saranno valide. Le offerte dovranno contenere:

- a) i dati identificativi dell'offerente con l'espressa indicazione del codice fiscale e/o della partita IVA; quando l'offerta è formulata da più soggetti, alla stessa dovrà essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata utilizzata per l'invio dell'offerta telematica. La procura deve essere redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata da un notaio e può essere allegata anche in copia per immagine;
- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- d) il numero o altro identificativo del lotto;
- e) la descrizione del bene;
- f) l'indicazione del referente della procedura;
- g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- h) Il prezzo offerto che, a pena di inefficacia, non potrà essere inferiore al prezzo base indicato nel presente avviso;
- i) Il termine per il pagamento del saldo prezzo che non potrà essere superiore a 60 giorni dall'aggiudicazione;
- j) L'importo versato a titolo di cauzione pari al 10% del prezzo offerto, da eseguirsi tramite bonifico bancario da accreditare sul conto corrente intestato alla procedura, avente il seguente codice IBAN: IT53V0538713702000048003641 con causale: "VERSAMENTO CAUZIONE PER OFFERTA DI ACQUISTO";
- k) La data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- l) Il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui al punto precedente;
- m) L'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni.
- n) L'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni;

L'offerta dovrà essere inviata, unitamente alla documentazione allegata, all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia utilizzando la "casella di posta elettronica certificata per vendita telematica" appositamente rilasciata da un gestore PEC o, in alternativa, mediante una casella di posta elettronica priva dei citati requisiti, purché l'offerta sia firmata digitalmente 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.

**L'offerta dovrà contenere la prova del versamento della cauzione con bonifico avente valuta non successiva all'ultimo giorno utile per la presentazione delle offerte.**

Unitamente alla cauzione deve essere versato l'importo di Euro 16,00 per la marca da bollo virtuale, con le modalità indicate nel portale telematico. A coloro che, al termine della gara, non risultassero aggiudicatari, saranno restituiti gli importi bonificati al netto di eventuali oneri bancari.

L'offerta di acquisto, una volta presentata, è irrevocabile.

Per ricevere assistenza, l'offerente può contattare il call center al numero: 848780013.

#### **MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELLA GARA**

L'esame delle offerte e l'eventuale gara tra gli offerenti, sarà effettuata presso gli uffici dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Lucca (I.V.G.) siti in Lucca, Viale San Concordio n. 996/B, il giorno 14 febbraio 2024 alle ore 17.00.

Gli offerenti partecipano alla gara collegandosi al portale [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it) seguendo le indicazioni riportate nel "*manuale utente*" disponibile all'interno del portale stesso.

Almeno 30 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 portale con l'indicazione delle credenziali per l'accesso. L'offerente telematico è tenuto a connettersi al portale del gestore della vendita, altrimenti ricorrendone i presupposti, il bene gli sarà comunque aggiudicato.

In caso di più offerte valide, si procederà con la gara, partendo dall'offerta più alta e, in tal caso, l'aumento minimo è fissato in calce ad ogni singolo lotto.

La gara sarà considerata conclusa una volta trascorso il tempo massimo di tre minuti senza che vi siano offerte migliorative rispetto all'ultima offerta valida. L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario del bene.

Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, potrà essere disposta la vendita a favore del soggetto che ha presentato l'offerta con un prezzo di acquisto più alto; mentre, nel caso di più offerte del medesimo importo, il bene sarà aggiudicato all'offerente che abbia presentato più idonea garanzia di pagamento del prezzo. In caso di più offerte di pari importo ugualmente garantite, il bene sarà aggiudicato all'offerente che abbia depositato l'offerta in data o ora anteriori.

L'aggiudicatario del bene dovrà provvedere al pagamento del saldo prezzo, detratta la cauzione già versata, entro il termine di giorni 60 decorrenti dall'avvenuta aggiudicazione. L'adempimento dovrà effettuarsi mediante bonifico da accreditare sul conto corrente intestato alla procedura aperta presso la BPER BANCA, piazza San Martino, Lucca, esibendo prova dell'avvenuto pagamento al Legale Rappresentante. In caso di mancato versamento del saldo prezzo nei termini stabiliti, si procederà ai sensi dell'art 587 c.p.c..

All'atto dell'emissione del decreto di trasferimento, l'aggiudicatario dovrà provvedere al pagamento di tutte le imposte, spese di trascrizione, diritti di cancelleria e marche e quant'altro necessario per l'emissione, registrazione e trascrizione del decreto di trasferimento e relative volture catastali, mediante versamento della somma complessivamente dovuta sul sopraddetto conto corrente intestato alla procedura aperta presso BPER BANCA Spa.

L'espletamento delle formalità di cancellazione delle iscrizioni relative ai diritti di prelazione, nonché delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi e di ogni altro vincolo, conseguente al decreto di trasferimento pronunciato dal Giudice Delegato, ai sensi dell'art 114 CCII, avverrà a cura della procedura e a spese dell'aggiudicatario.

La vendita sarà compiuta nello stato di fatto e di diritto in cui si trova il bene, compresi gli impianti, anche in relazione alla legge n. 47/1985 e sue successive modificazioni ed integrazioni, nonché al DPR 380/01, a corpo e non a misura, con tutte le eventuali pertinenze, accessori, ragioni 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, né potrà essere revocata per alcun motivo.

L'eventuale esistenza di vizi, mancanza di qualità o difformità nella cosa venduta, oneri di qualsiasi genere (ivi compresi quelli urbanistici, ovvero quelli condominiali per l'anno corrente e quello precedente la vendita), per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e non presenti nella perizia di stima, non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennità e/o riduzione del prezzo,

essendosi tenuto conto di tale alea nella determinazione del valore dei beni, in ogni caso la regolarizzazione urbanistica del fabbricato oggetto di vendita, sia mediante sanatoria edilizia (ove possibile) sia mediante rimozione dell'abuso, sarà onere dell'aggiudicatario, che dovrà provvedere a totale propria cura e spese, compresa la rimessa in ripristino dei locali.

Ogni onere e/o spesa e/o imposta di qualunque genere, conseguenti la vendita sarà a carico dell'aggiudicatario. Per quanto qui non previsto, si applicheranno le vigenti disposizioni di legge.

La descrizione degli immobili in vendita è effettuata sulla base della relazione tecnica di ufficio, redatta dal Geom. Giovanni Leonardi e dei suoi allegati. La partecipazione degli offerenti implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nella predetta relazione e nei suoi allegati.

Le visite all'immobile dovranno essere prenotate esclusivamente tramite il portale delle vendite pubbliche (PVP).

Maggiori informazioni potranno essere assunte gratuitamente dai seguenti siti: [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), [www.ivglucca.it](http://www.ivglucca.it), [www.tribunalelucca.net](http://www.tribunalelucca.net) e <https://pvp.giustizia.it>, o richiesta via mail all'indirizzo [martina.cacini@pec.it](mailto:martina.cacini@pec.it) oppure telefonicamente al n. 3494625442.

Barga, 27/12/2023

Il Legale Rappresentante

Alessandro Lunatici