

TRIBUNALE DI LUCCA
SEZIONE FALLIMENTARE
AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO
IN MODALITA' TELEMATICA SINCRONA MISTA.
TERZO TENTATIVO DI VENDITA

Il Dott. Alessandro Andreucci, curatore del Fallimento “SAN MARCO LITOTIPO S.R.L.” (N. 20/2020 Trib. Lucca), in esecuzione del programma di liquidazione ex art. 107, comma secondo, L.F. approvato in data 25.03.2023 dal G.D. Dott. Carmine Capozzi

AVVISA

che il giorno **09 aprile 2024 alle ore 17.00** presso gli Uffici dell’Istituto Vendite Giudiziarie di Lucca (I.V.G.) - So.Fi.R. S.r.l. in Lucca, Viale San Concordio, 996/B, si darà luogo allo svolgimento della vendita senza incanto, in modalità telematica sincrona mista, dell’immobile sotto descritto, alle condizioni e modalità di seguito indicate.

LOTTO UNICO

Descrizione dei beni:

Piena proprietà di beni siti in Comune di Capannori (LU) frazione di Badia di Cantignano, Via di S. Pieretto angolo Via Nuova di Guamo, composti da numero 3 corpi di seguito dettagliati:

CORPO A

Unità immobiliare ad uso ufficio sita al piano terreno di fabbricato elevato a tre piani compreso il terrestre.

Vi si accede dal civico 81 di Via di San Pieretto per mezzo di passo carrabile attraverso la resede del mappale adiacente.

L’unità si compone di ingresso con ampio disimpegno, due vani ad uso ufficio, due ripostigli e un servizio.

La superficie commerciale (SEL) dell’unità immobiliare, comprensiva della ponderazione di servizi ed accessori, è di circa mq. 88.

CORPO B

Unità immobiliare per civile abitazione sita al piano primo di fabbricato elevato a due piani oltre la soffitta sottotetto.

Vi si accede direttamente dal civico 40 di Via Nuova di Guamo tramite ingresso su vano scale. E’ composta al piano terreno da un vano tecnico e da un vano scale al quale si accede anche dalla resede del complesso immobiliare; al piano “ammezzato” da ripostiglio; al piano primo da ampio disimpegno, soggiorno, due camere, un vano destinato a cucina ma privo di attacchi per gli elettrodomestici, un bagno. E’ corredata da soffitta non abitabile, sottotetto, cui si accede tramite botola.

La superficie commerciale (SEL) dell’abitazione, comprensiva della ponderazione di servizi ed accessori, è di circa mq. 133.

CORPO C

Fabbricato industriale elevato ad un piano fuori terra.

Vi si accede tramite resede privata da due ingressi carrabili dal civico n. 81 della Via di San Pieretto e da altro ingresso carrabile dalla Via Nuova di Guamo.

Composto da ingresso con disimpegno, quattro vani ad uso ufficio, laboratorio, due spogliatoi, wc personale uffici e w.c. zona laboratorio; una centrale termica, un capannone ad uso laboratorio ed un capannone uso magazzino. Il tutto corredata da una tettoia sul lato Est, oltre locale contatori e resede esclusiva.

Corredato altresì dalla piena proprietà di locale accessorio ad uso vano tecnico e cabina

elettrica sito al piano terreno ed accessibile sia dalla Via di San Pieretto che dalla resede esclusiva del lotto.

La superficie commerciale (SEL) dell'unità, comprensiva della ponderazione di accessori e pertinenze, è di circa mq. 1.686.

Gli immobili risultano occupati giusto contratto stipulato in data 04.12.2019 (antecedente la data di dichiarazione del fallimento), registrato a Lucca in data 23.01.2020 al n. 371 serie 3T riguardante i beni immobili di cui al CORPO A, B e C recante l'indicazione di un canone di affitto pari a euro 18.000,00 annui da pagarsi in rate mensili posticipate di euro 1.500,00 cadauna. Durata anni 6 con decorrenza dal 04.12.2019.

Referenze catastali:

Le Unità Immobiliari in oggetto, che compongono il complesso immobiliare, risultano correttamente intestati alla società fallita ed identificate presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale del Territorio servizi catastali di Lucca come segue:

- A) Nel Catasto Fabbricati del Comune di Capannori - Foglio di mappa 91 - Particella 572 sub. 1, Via Nuova di Guamo piano T, Cat. A/10 classe 5 consistenza 3,5 vani rendita catastale € 625,54;
- B) Nel Catasto Fabbricati del Comune di Capannori - Foglio di mappa 91 - Particella 572 sub. 2, Via Nuova di Guamo piano 1-2, Cat. A/03 classe 4 consistenza 5,5 vani rendita catastale € 437,44;
- C) Nel Catasto Fabbricati del Comune di Capannori - Foglio di mappa 91 - Particella 571 sub. 1, Via San Pieretto n. 81 piano T, Cat. D/1 rendita catastale € 11.386,00;

Provenienza:

I beni sono pervenuti alla società fallita per atto Notaio Simi Lamberto di Lucca in data 13.04.1988 rep. 18.950 registrato a Lucca in data 02.05.1988 al n. 1294 ivi trascritto in data 18.04.1988 al n. reg. part. 3475.

Situazione urbanistica e conformità:

Si precisa che sono presenti all'interno degli immobili gli impianti elettrico e fognari, m non quelli del gas.

Non sono state rintracciate le relative dichiarazioni di conformità degli impianti.

Non sono state rilevate servitù apparenti.

Il fabbricato è stato originariamente edificato in data antecedente il 1° settembre 1967.

Si evidenzia che le costruzioni eseguite fuori dai centri abitati vengono considerate legittime dal Comune di Capannori in base alla perimetrazione dei centri urbani agli atti comunali.

Per la continuità storica si precisa che sono stati rintracciati i seguenti permessi edilizi: L.E. 241/50, L.E. 288/62, L.E. 419/62, L.E. 633/63.

Sono state presentate successivamente due domande di Condono Edilizio per opere realizzate in difformità ai suddetti titoli: CND1985/2542, CND1985/2543.

Essendo tutte le opere di cui sopra comunque realizzate in data antecedente al 1967, ed essendo Badia di Cantignano, frazione in cui gli immobili ricadono, centro urbano da tale data, i condoni non sono stati rilasciati poiché ritenuti improcedibili.

Sono stati inoltre rintracciati i seguenti titoli edilizi: L.E. 266/75 - recinzione del lotto, C.E. 6222/90 - opere sul fabbricato in questione, CILA 272716 – straordinaria manutenzione.

Dal raffronto tra lo stato dei luoghi e quanto rappresentato sui disegni del capannone industriale si evidenziano alcune differenze consistenti in lievi disuguaglianze delle dimensioni rientranti nelle tolleranze previste dalla vigente normativa nonché alcune modifiche interne, eseguite senza il relativo titolo autorizzativo, che si indicano qui in appresso a titolo esemplificativo e non esaustivo:

- si rileva una modifica nella parte finale del corridoio raggiungibile dalla stanza di ingresso, lato Sud, dove è stata spostata la porta di ingresso agli uffici, per consentire la realizzazione di un armadio per tutta la lunghezza della parete della stanza;
- è presente una modifica anche nella parte finale del corridoio lato Nord, dove è stato realizzato un ulteriore vano ad uso ufficio con pareti in cartongesso e una porta a terminare il corridoio;
- internamente al locale magazzino sono presenti due pareti in cartongesso a delimitare una piccola porzione, nell'angolo Nord-Est del fabbricato, usata come archivio.
- esternamente, sul retro, si rileva la presenza di alcune tettoie per riparo di impianti tecnologici, realizzate senza titolo.

Per quanto riguarda il fabbricato comprendente l'unità ad uso ufficio e l'unità a civile abitazione sono state riscontrate modifiche interne al piano terreno nella disposizione delle aperture nel vano ufficio.

L'aggiudicatario dovrà provvedere alla rimessione in pristino stato dei luoghi o, qualora lo reputi possibile e conveniente, adire alle procedure di sanatoria previste dalla LRT 65/2014 e s.m.i. .

Non è stata reperita l'agibilità/abitabilità dei locali abitativi oggetto di valutazione.

Per maggiori dettagli si rinvia alla perizia di stima redatta dal nominato CTU.

PREZZO:

Il prezzo base dell'immobile posto in vendita è di € 348.750,00 (trecento quarantottomila-settecentocinquanta/00) di cui: corpo A euro 51.750,00, corpo B euro 40.500,00, corpo C euro 256.500,00, e in caso di gara tra offerenti ex art. 573 c.p.c. con offerte minime in aumento di € 5.000,00 (cinquemila/00).

Offerta minima ex art 572 3 comma c.p.c.: € 261.262,50 (duecento sessantuno mila-duecentosessantadue/50).

MODALITA' DI VENDITA

La vendita sarà eseguita mediante PROCEDURA DI VENDITA SINCRONA MISTA (possibilità di ricezione offerte cartacee e telematiche, ex art. 22 D.M. 32/2015).

Le offerte di acquisto dovranno pervenire entro le ore 12,00 del giorno 08 aprile 2024.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

A) Le offerte di acquisto cartacee, sulle quali dovrà essere applicata marca da bollo da € 16,00, dovranno essere presentate, in busta chiusa recante unicamente il nome del presentatore e la scritta "**Fall. 20/2020 Trib. Lucca**", presso lo studio del curatore alla vendita Dott. Alessandro Andreucci, in Lucca (LU), via di Poggio n. 48, **entro e non oltre le ore 12,00 del giorno 08 aprile 2024.**

L'offerta, irrevocabile ex art. 571 comma 4, c.p.c., deve contenere l'indicazione del prezzo, che a pena di inefficacia **non potrà essere inferiore di oltre un quarto al prezzo base indicato per il lotto**, del tempo e del modo del pagamento, ed ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta (per i quali si rimanda alle lettere da b) a g) del paragrafo per la vendita in modalità telematica). Inoltre, dovranno essere fornite le generalità complete dell'offerente (cognome, nome, luogo e data di nascita, domicilio, codice fiscale, partita iva, recapito telefonico, indirizzo di posta elettronica, copia di valido documento d'identità, stato civile e, in caso di comunione dei beni anche le generalità del coniuge). Qualora l'offerente fosse una persona giuridica, oltre all'indicazione delle generalità del legale rappresentante, corredata da copia del documento d'identità di questi, dovrà indicare i dati della società rappresentata ed allegare all'offerta una certificazione del Registro Imprese in originale aggiornata. Qualora l'offerente sia un minore,

e/o un interdetto, e/o un inabilitato, l'offerta dovrà essere sottoscritta da chi ne esercita la potestà, la tutela o la curatela, e dovrà essere allegata una copia autentica del provvedimento giudiziale di autorizzazione all'acquisto. L'istanza, contenente l'offerta, deve essere sottoscritta da tutti i soggetti a favore dei quali l'immobile deve essere intestato, con la precisazione della misura delle quote dei diritti che ciascuno intende acquistare.

L'offerta dovrà **contenere un deposito per cauzione pari al 10% della somma offerta, deposito da effettuarsi mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "FALL. SAN MARCO LITOTIPO SRL"**, con l'avvertimento che detta cauzione sarà trattenuta ed acquisita alla procedura in caso di mancato versamento del saldo prezzo nei termini e con le modalità previste.

Le offerte non saranno efficaci se pervenute oltre il termine stabilito, se inferiori di oltre un quarto al prezzo stabilito dall'avviso di vendita o se l'offerente non presti cauzione con le modalità stabilite nell'ordinanza di vendita, in misura non inferiore al decimo da lui proposto.

B) Le offerte di acquisto mediante modalità telematica dovranno essere redatte mediante il Modulo web ministeriale "Offerta Telematica" accessibile tramite apposita funzione "invia offerta" presente all'interno dell'annuncio pubblicato sul portale www.spazioaste.it. Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari, il portale consentirà la generazione dell'offerta telematica che dovrà essere inviata ad un apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia mediante apposita casella di "posta elettronica certificata per la vendita telematica" oppure, in mancanza di tale apposito indirizzo, dovrà essere sottoscritta con firma digitale ed inviata tramite un normale indirizzo di posta elettronica certificata. Il tutto entro e non oltre **le ore 12,00 del giorno 08 aprile 2024**.

Nella pagina web iniziale Modulo web ministeriale "Offerta Telematica" è disponibile il "Manuale utente" messo a disposizione dal Ministero della Giustizia contenente le indicazioni per la compilazione e l'invio dell'offerta telematica.

L'offerta per la vendita telematica deve contenere:

- a) dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;
- 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 dato 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 di oltre un quarto al prezzo base indicato per il lotto**;
- i) il termine per il relativo pagamento;
- j) l'importo versato a titolo di cauzione;
- 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 certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni;

- n) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni;
- o) ogni altro documento o elemento utile per la partecipazione all'asta.

Quando l'offerta è formulata da più persone, alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La procura deve essere redatta nella forma dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata da notaio e può essere allegata anche in copia per immagine.

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.

Il versamento della cauzione, **pari al 10% del prezzo offerto**, va eseguito con bonifico bancario con accredito sul conto corrente della procedura presso la BPER BANCA SPA, intestato FALLIMENTO SAN MARCO LITOTIPO SRL e le cui coordinate IBAN sono: **"IT 35 D 05387 13702 000048002475"**, con causale "cauzione per offerta di acquisto, lotto unico". Le cauzioni si riterranno versate **solamente se l'importo risulterà effettivamente accreditato sul conto corrente intestato alla procedura sopra indicato entro le ore 12:00 del giorno 08 aprile 2024**. Il mancato accredito del bonifico sul conto indicato è causa di nullità dell'offerta ed è ad esclusivo carico dell'offerente.

La ricevuta, completa del numero di identificazione del versamento stesso, va allegata alla busta telematica contenente l'offerta.

Si rammenta che, unitamente alla cauzione, va versato l'importo di Euro 16,00 per la marca da bollo virtuale, il tutto con le modalità indicate nel portale telematico. A coloro che, all'esito della gara, non risulteranno aggiudicatari, i bonifici saranno restituiti al netto degli oneri bancari.

MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELLA GARA

Le offerte irrevocabili pervenute sia in modo telematico sia cartaceo saranno esaminate e valutate dal curatore Dott. Alessandro Andreucci, presso gli Uffici dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Lucca (I.V.G.) - So.Fi.R. S.r.l. in Lucca, Viale San Concordio, 996/B, alla presenza degli offerenti, nel seguente giorno ed orario: **09 aprile 2024 alle ore 17.00**.

Coloro che hanno formulato l'offerta cartacea parteciperanno comparando innanzi al curatore. L'offerente è tenuto a presentarsi personalmente alla vendita, altrimenti, ricorrendone i presupposti, il bene gli sarà comunque aggiudicato. Le buste saranno aperte dal curatore ed inserite dallo stesso nel portale, così rendendole visibili a coloro che partecipano alla vendita con modalità telematiche.

Coloro che hanno formulato l'offerta con modalità telematiche partecipano alle operazioni di vendita con modalità telematiche, collegandosi al portale www.spazioaste.it.

Almeno trenta 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 proprio portale con l'indicazione delle credenziali di accesso. L'offerente è tenuto a connettersi alla vendita, altrimenti, ricorrendone i presupposti, il bene gli sarà comunque aggiudicato. Le buste presentate con modalità telematica saranno aperte attraverso il portale e rese note agli offerenti presenti innanzi al curatore.

In caso di pluralità di offerte valide, al termine del loro esame avrà inizio la gara, che si svolgerà con modalità sincrona mista, partendo dall'offerta più alta con rilanci non inferiori ad Euro

5.000,00.

E' rimessa al curatore la valutazione dell'ordine con il quale i rilanci vengono effettuati.

Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il curatore dispone la aggiudicazione a favore di colui che abbia proposto la offerta più vantaggiosa (nell'individuare la offerta più vantaggiosa, si terrà sempre conto del prezzo ma, a parità di prezzo, sarà prescelta l'offerta che preveda il versamento del saldo nel più breve tempo possibile, ovvero, in subordine, quella cui sia allegata la cauzione di maggiore entità, o in ancora ulteriore subordine, quella depositata per prima (art 573 cpc)).

I rilanci effettuati dai partecipanti presenti innanzi al curatore saranno riportati nel portale a cura del curatore, e resi visibili a coloro che parteciperanno alle operazioni con modalità telematiche. I rilanci effettuati dai partecipanti connessi al portale saranno resi visibili tramite il portale ai partecipanti presenti innanzi al curatore.

La gara telematica sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo (**un minuto**) senza che vi siano state offerte migliorative rispetto all'ultima offerta valida. L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario del bene.

In riferimento al disposto di cui all'art. 574 c.p.c., il curatore, se farà luogo alla vendita, disporrà il modo del versamento del prezzo da eseguirsi nel termine di giorni 100 (cento) dall'aggiudicazione.

La vendita sarà compiuta nello stato di fatto e di diritto in cui si trova il bene, anche in relazione alla Legge n. 47/1985 e sue successive modificazioni e integrazioni nonché al D.P.R. 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'aggiudicatario definitivo potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli articoli 40, comma sesto, della legge 47/85 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 (ivi compresi quelli urbanistici, 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.

Se il curatore, entro 10 giorni dalla vendita, dovesse ricevere un'offerta irrevocabile d'acquisto migliorativa che superi il prezzo di aggiudicazione di almeno il 10%, può sospendere la vendita ai sensi dell'art 107, comma IV, L. Fall. 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.

Prima dell'emissione del decreto di trasferimento, l'aggiudicatario dovrà provvedere al versamento, tramite bonifico bancario sul conto corrente della procedura, delle somme necessarie per la registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento, nonché per i diritti di cancelleria e bolli dovuti per la copia autentica del decreto ad uso trascrizione.

L'espletamento delle formalità di cancellazione delle trascrizioni, dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie conseguenti al decreto di trasferimento, pronunciato dal Giudice Curatore

ai sensi dell'art. 586 c.p.c., avverrà a spese della procedura.

La partecipazione implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nella relazione peritale e nei suoi allegati.

Ulteriori informazioni potranno essere assunte gratuitamente dai siti www.ivglucca.com, www.astalegale.net, nonché sul sito del Tribunale di Lucca, compresa la perizia di stima dell'immobile, indicando il Tribunale di Lucca ed il numero della procedura fallimentare, o richieste via mail all'indirizzo alessandro@studioandreucci.it oppure, nei quindici giorni che precedono la vendita, presso lo studio del curatore fallimentare, previa richiesta telefonica al n. 0583/418646.

Lucca, 19 gennaio 2024

Il Curatore

Dott. Alessandro Andreucci

