FALLIMENTO N. 104/2014 R.F.
GIUDICE DELEGATO: Dott.ssa Giulia Simoni
CURATORE: Dott.ssa Carla Saccardi

TRIBUNALE DI LUCCA
Ufficio Crisi d'Impresa e dell'Insolvenza

AVVISO DI PROCEDURA COMPETITIVA PER CESSIONE DI AZIENDA

VENDITA SENZA INCANTO
CON MODALITA' SINCRONA MISTA

La Dott.ssa Carla Saccardi, con studio in Lucca LU), Via Guidiccioni 188, curatore del fallimento n. 104/2014, vista l'approvazione del programma di liquidazione (art. 104 ter L.F.) del 09/12/2014, da ultimo modificato in data 12.05.2023 poiché in virtù di provvedimento del Giudice Delegato del 13.11.2026 è stata autorizzata a pubblicare il presente avviso volto a sollecitare offerte irrevocabili di acquisto del complesso aziendale di proprietà della società fallita.

AVVISA

che il giorno **26.01.2027 alle ore 10:00** presso la sede dell'IVG di Lucca, Viale San Concordio n. 996/B si procederà ad una procedura competitiva finalizzata alla cessione**, ai sensi e secondo le previsioni di cui agli artt. 105 e 107 L.F.**, il complesso aziendale in oggetto.

PREMESSE

a) che la fallita "G.R.B. S.R.L. GESTIONE RISTORANTE BAR" è titolare del complesso aziendale avente ad oggetto l'attività di bar ristorante all'insegna "Antico Caffè delle Mura" in Lucca, Piazza Vittorio Emanuele n. 2 (mura urbane di Lucca) in virtù di subingresso Commercio in Esercizi di vicinato ricevuto in data 01 giugno 2022 al SUAP del Comune di Lucca (identificativo SUAP 046017), identificativo pratica: 02274230461-01062022-1130;

b) che con determinazione dirigenziale n. 98 del 27/01/2023 il Comune di Lucca ha disposto il subentro del Fallimento nella concessione amministrativa in data 12 maggio 2009 al rep. 23454 ai rogiti del Segretario Comunale di Lucca, registrata a Lucca il 21 maggio 2009 al n. 87 serie 1;

c) l'immobile "Antico Caffè delle Mura" (oggetto della concessione di cui al punto precedente) è stato, unitamente al Complesso Monumentale delle Mura Urbane di Lucca, dichiarato d'interesse storico-artistico, ai sensi dell'art.10 del D.Lgs. 42/2004, con provvedimento del Presidente della Commissione Regionale per il Patrimonio Culturale n. 103 del 19/07/2017, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Lucca in data 16/11/2017 al n. 12450 di reg. part.;

d) che essendo stati definiti i contenziosi che avevano ad oggetto l'azienda in parola, si può procedere alla sua cessione.

La vendita avverrà alle seguenti

condizioni:

VENDITA SENZA INCANTO sincrona mista

dell'azienda in appresso descritta in un unico lotto e nelle condizioni di fatto e di diritto in cui i beni che la compongono si trovano.

LOTTO UNICO

1.Oggetto:

Azienda per l'esercizio dell'attività di bar e ristorante all'insegna "Antico Caffè delle Mura", sita in Lucca, Piazzale Vittorio Emanuele n. 2 (mura urbane di Lucca) con il relativo avviamento, comprendente:

a) il godimento dei locali e degli impianti generici siti in Lucca, Piazzale Vittorio Emanuele n. 2 (mura urbane di Lucca), giusta Concessione amministrativa inizialmente stipulata dal Comune di Lucca in data 12 maggio 2009 al rep. 23454 ai rogiti del Segretario Comunale di Lucca, registrata a Lucca il 21 maggio 2009 al n. 87 serie 1. In detta concessione è dapprima subentrata la XXX con atto ai rogiti del Segretario Comunale di Lucca in data 15 ottobre 2014 e successivamente vi è subentrato il Fallimento in oggetto con Determinazione Dirigenziale del Comune di Lucca n. 98 del 27/01/2023 e successivi atti del Comune di Lucca, oltre ad autorizzazione alla concessione in uso ai sensi dell'art. 57 bis D.Lgs 42/2004 emessa dal Ministero della Cultura, Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio per le province di Lucca e Massa Carrara di cui al Protocollo del Comune di Lucca N.0163075/2023 del 13 settembre 2023.

La sopra menzionata autorizzazione della Soprintendenza precisamente dispone: «

Ai sensi dell'art. 57 bis si indicano le seguenti prescrizioni e condizioni:

1. L 'immobile dovrà essere utilizzato dal concessionario per l'uso previsto (finalità commerciali funzionali alla destinazione dell'immobile adibito a bar- ristorante);

2.II concessionario dovrà assicurare una accurata attività di custodia e sorveglianza dei locali e del patrimonio artistico eventualmente in esso conservato, in relazione ai pericoli di incendio, furto e/o atti di tipo vandalico, secondo quanto previsto dalla vigente normativa sui beni culturali;

3.Al concessionario è fatto divieto di mutare la destinazione d'uso, di cedere la concessione e di subconcessione;

4.I progetti di opere di qualunque genere, che si intendano eseguire sull'immobile, sia a carico del concessionario per la ordinaria manutenzione sia a carico dell'Ente proprietario per la straordinaria manutenzione, dovranno essere preventivamente autorizzati da questa Soprintendenza, ai sensi dell'art.21, comma 4 del D. Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii.»

La Concessione:

i) prevede il pagamento di un canone mensile attuale di Euro 1.199,65;

ii) ha una durata fissata nella convenzione rep. n. 23.454 del 12 maggio 2009 in anni trenta dalla agibilità

dell'immobile, giungerà quindi a scadenza il 29 marzo 2042.

Nell'atto definitivo di cessione l'aggiudicatario dovrà dichiarare espressamente di aver piena cortezza delle condizioni della concessione e della citata autorizzazione della Soprintendenza, dell'atto di subentro e dei successivi accordi intervenuti col Comune di Lucca, per averli integralmente letti e compresi, impegnandosi a rispettarne le prescrizioni, incluse quelle in tema di apertura e fruibilità al pubblico del locale e dell'area adibita a parco giochi per bambini, oltre che di fruizione a titolo gratuito dell'immobile da parte dell'Amministrazione Comunale per un periodo massimo di 12 giorni all'anno. Fruizione che dovrà essere richiesta da parte dell'Amministrazione Comunale al gestore «*con congruo anticipo - comunque non inferiore a trenta (30) giorni - rispetto alle iniziative che la medesima amministrazione vorrà svolgere nell'immobile.*»

A tal proposito si precisa che l'immobile in parola è di piena ed esclusiva proprietà del Comune di Lucca.

I locali in oggetto sono costituiti da un corpo principale nel quale sono ubicate al piano rialzato due ampie sale da pranzo, il bar, la cucina ed i servizi igienici oltre al portico prospicente il piazzale Vittorio Emanuele; fanno corredo a detti locali due vani ad uso spogliatoio e dispensa e servizi igienici del personale ubicati al piano primo ammezzato, due vani ad uso cantina al piano interrato e un manufatto esterno a carattere precario realizzato in appoggio al lato est del corpo principale, nel quale sono stati ricavati alcuni locali ad uso dispensa. Il fabbricato è inoltre corredato sul lato sud da resede lastricata in pietra e sul lato est ed ovest da ampio giardino.

Quanto in oggetto è rappresentato in Catasto del **Comune di Lucca,** come segue, salvo migliore descrizione:

-in Catasto Fabbricati, nel **Foglio 196, mappale 253 sub. 1**, categ. C/1, cl. 4, mq. 231, R.C. Euro 3.364,30;

-in Catasto Terreni nel **foglio 196, mappale 322**, cortile di mq. 470 e **mappale 321**, giardino di mq. 1.520 e mappale 319.

b) autorizzazione comunale all'esercizio della ristorazione.

1.1 La cessione dell'azienda comprende inoltre i beni mobili, le attrezzature e gli arredi di proprietà della fallita, presenti nei locali aziendali. I beni sono visionabili prima della presentazione delle offerte previo appuntamento con la curatela.

La curatela dichiara che nell'azienda non sono compresi beni immobili o mobili registrati, né rapporti di lavoro dipendente.

Sono escluse dalla cessione le liquidità, i crediti, i debiti e le passività – anche di natura fiscale e/o tributaria – dell'azienda ceduta.

L'attività aziendale viene esercitata in virtù di subingresso Commercio in Esercizi di vicinato ricevuto in data 01 giugno 2022 al SUAP del Comune di Lucca (identificativo SUAP 046017), identificativo pratica: 02274230461-01062022-1130;

1.2 I beni facenti parte del complesso aziendale saranno ceduti:

a) nello stato di fatto e di diritto esistente al momento della loro consegna, con riferimento alla Azienda e ai

singoli componenti della stessa, con le relative accessioni e pertinenze, diritti ed obblighi derivanti dai contratti in essere, oneri, canoni, vincoli.

b) come visti e piaciuti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, a corpo e non a misura, senza alcuna garanzia per evizione, difetti, molestie ed esclusa ogni responsabilità per l'eventuale esistenza di pesi, gravami e diritti che possano essere fatti valere da terzi sui beni medesimi, mancanza o carenze di autorizzazioni, anche in materia di sicurezza dei luoghi di lavoro, etc.

L'aggiudicatario subentra nella disponibilità dei beni e degli impianti facenti parte del compendio aziendale nello stato di uso, consumo, deperimento in cui si trovano.

Per la natura giudiziaria della cessione d'azienda in sede fallimentare, l'aggiudicataria accetterà che la cessione non possa essere impugnata per vizi della cosa, mancanza di qualità o difformità della cosa, per la presenza di oneri di qualsiasi genere e per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti o comunque non evidenziati in perizia, che non potranno in alcun modo e sotto qualsiasi forma dar luogo ad alcun risarcimento, eventuale risoluzione, indennità o indennizzo o riduzione del prezzo.

Eventuali adeguamenti dei beni e del complesso aziendale a tutte le normative vigenti ed in particolare a quelle in ambito di prevenzione e sicurezza, così come quelli riguardanti la tutela ecologica e ambientale e, in generale, alle normative vigenti saranno ad esclusivo carico dell'aggiudicatario che ne sopporterà qualsiasi spesa e onere, con esonero della cedente da qualsiasi responsabilità al riguardo.

In relazione a quanto disposto dal D.M. 37/2008 e dal D. Lgs. 81/2008, l'aggiudicatario accetterà lo stato attuale dei beni e di tutti gli impianti compresi e/o esistenti e/o realizzati nei beni oggetto della cessione, senza sollevare eccezione o riserva alcuna in merito ed in relazione ad essi, di cui l'aggiudicatario si assume puramente e semplicemente la custodia. L'Aggiudicatario assumerà pertanto a proprio esclusivo carico i costi del loro mantenimento e di eventuali adeguamenti alle norme di legge attuali e future per ogni caso di loro non conformità alle stesse. Di tutto ciò si è tenuto conto nella valutazione dell'azienda; di conseguenza la curatela non presterà alcuna garanzia di conformità degli impianti e dei beni medesimi alla vigente normativa in materia di sicurezza anche ai sensi del D.M. 37/2008 e D. Lgs. 81/2008. All'atto di cessione non verrà allegata alcuna dichiarazione di conformità o di rispondenza prevista dalla legge.

Stato di occupazione:

Il compendio aziendale sarà liberato in data 30.11.2026.

*

Eventuali adeguamenti dei beni e del complesso aziendale a tutte le normative vigenti ed in particolare a quelle in ambito di prevenzione, sicurezza così come quelli riguardanti la tutela ecologica e ambientale e, in generale, alle normative vigenti saranno ad esclusivo carico dell'aggiudicatario che ne sopporterà qualsiasi spesa e onere, con esonero della procedura da qualsiasi responsabilità al riguardo.

Trattandosi di vendita di natura coattiva non ha luogo la garanzia per vizi o mancanza di qualità della cosa e

la stessa non può essere impugnata per causa di lesione (art. 2922 c.c.). La vendita avviene:
- nello stato di fatto e di diritto in cui si trova;
- eventuali adeguamenti alle prescrizioni di legge o al contenuto di atti e regolamenti emanati dalle autorità preposte saranno ad esclusivo carico dell'aggiudicatario;
- con le eventuali pertinenze, accessioni, servitù attive e passive;
- la vendita è a corpo e non a misura,

L'esistenza di eventuali vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta non potrà dare luogo a risarcimento, indennità o riduzione di prezzo, né potrà essere revocata per alcun motivo; conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, la mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi quelli per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati nelle perizie e/o nel presente avviso, non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo, essendosi di ciò già tenuto conto in sede di valutazione dei beni.

I beni facenti parte del complesso aziendale sono meglio descritti nella perizia in atti, allegata al presente avviso – Allegato n.2 - che fa fede a tutti gli effetti per l'esatta individuazione dei beni stessi e per la loro situazione di fatto e di diritto.

Tutto quanto sopra premesso, rappresentato e disciplinato, il curatore

FISSA

a) Il **prezzo base** per l'acquisto del complesso aziendale in **Euro 430.500,00**.

In caso di gara tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c. le offerte in aumento non potranno essere inferiori ad **Euro 5.000,00** sull'offerta più alta.

Non sono ammesse offerte minime ex art 571 c.p.c.

b) la procedura competitiva per la vendita dell'azienda di proprietà della procedura R.F. n. 104/2014 per il **giorno 26.01.2027 alle ore 10:00** presso la sede dell'IVG di Lucca, viale San Concordio n.996 con le modalità della procedura competitiva pubblica senza incanto con gara sincrona mista.

determina le seguenti modalità di
PROCEDURA COMPETITIVA

La procedura competitiva si svolgerà come **procedura competitiva pubblica SENZA INCANTO sincrona mista** (con possibilità di ricezione offerte cartacee e telematiche, ex art. 22 D.M. 32/2015).

Le offerte dovranno pervenire entro le 12.00 del giorno 25.01.2027.

CONDIZIONI PER LA PRESENTAZIONE DI OFFERTE

Le offerte non saranno efficaci se:

- pervenute oltre il termine sopra stabilito;
- contenenti un'offerta inferiore alla base d'asta (non sono ammesse offerte minime ex art 571

c.p.c.);

- non corredate da cauzione in misura non inferiore al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto con le modalità indicate nel presente avviso;
- Prive della dichiarazione di aver preso visione e di accettare incondizionatamente, la perizia, la concessione comunale e il presente avviso di procedura competitiva.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE "CARTACEE"

A) Le offerte cartacee, dovranno essere presentate, in busta chiusa, presso lo studio del Curatore, Dott.ssa Carla Saccardi in Via Guidiccioni 188 Lucca **entro le ore 12:00 del 25.01.2027, previo appuntamento telefonico al numero 0583-265855.**

Gli offerenti, per essere ammessi alla procedura competitiva per la cessione del complesso aziendale, dovranno presentare presso lo studio del curatore in Lucca, Via Guidiccioni n. 188, l'offerta entro il suindicato termine. L'offerta, **irrevocabile ai sensi dell'art. 571, IV, c.p.c.,** dovrà contenere l'indicazione del bene (da esprimersi anche con la semplice indicazione "complesso aziendale del fallimento n. 104/2014 R.F.", così come indicato nel presente avviso di gara), del prezzo offerto, del tempo e del modo di pagamento, delle garanzie che saranno offerte e ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta, nonché le generalità complete dell'offerente (cognome, nome, luogo e data di nascita, domicilio, codice fiscale, recapito telefonico, copia di valido documento d'identità, l'indicazione del proprio stato civile e, in caso di regime di comunione dei beni, anche le generalità del coniuge; qualora gli offerenti fossero persone giuridiche, oltre all'indicazione delle generalità del legale rappresentante, corredata da copia del documento di identità di questi, dovranno indicarsi i dati della società rappresentata, nonché fornirsi prova della legittimazione ad agire in nome e per conto della società medesima, allegando all'offerta anche una certificazione camerale autentica aggiornata, ritirata presso la Camera di Commercio).

L'offerta, in busta chiusa, dovrà essere formulata in carta resa legale (con marca da bollo da € 16), contenente altresì un assegno circolare non trasferibile intestato a "Tribunale di Lucca Fall. GRB S.r.l. gest. Ristorante bar reg. fall. 104/2014" per un importo non inferiore al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione. L'offerente dovrà dichiarare la residenza o eleggere il domicilio nel comune nel quale ha sede il Tribunale, in mancanza le comunicazioni gli saranno fatte presso la cancelleria.

L'offerente dovrà espressamente dichiarare di avere preso visione, e di accettare incondizionatamente, la perizia, la concessione comunale, e il presente avviso di procedura competitiva, documenti visionabili anche su: Portale delle Vendite Pubbliche.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE DI PARTECIPAZIONE "TELEMATICHE"

B) Le offerte di partecipazione mediante modalità telematica dovranno essere presentate accedendo al Portale delle Vendite Telematiche gestito dal Ministero della Giustizia

(https://portalevenditepubbliche.giustizia.it) oppure dal portale del gestore della procedura telematica SPAZIOASTE (https://www.spazioaste.it) entro il suindicato termine.

Le offerte mediante modalità telematica dovranno essere redatte tramite Modulo web ministeriale "Offerta Telematica" accessibile da apposita funzione "invia offerta" presente all'interno dell'annuncio pubblicato su 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 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 25.01.2027.**

L'offerta per la partecipazione telematica dovrà contenere:

a) le generalità complete 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 ed 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 fissate per l'inizio delle operazioni di gara;
h) il prezzo offerto, che a pena di inefficacia non potrà essere inferiore a quello base indicato nel presente avviso (come già precisato non sono ammissibili offerte minime);
i) il termine per il relativo pagamento e l'importo versato a titolo di cauzione;
j) la data, l'orario ed il numero di CRO o TRN del bonifico effettuato per il versamento della cauzione stessa, nonché il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui al punto precedente;
k) l'indirizzo di casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le successive comunicazioni;
l) l'eventuale recapito telefonico ove ricevere le comunicazioni previste;
m) ogni altro documento o elemento utile per la partecipazione all'asta;
n) una dichiarazione firmata dall'offerente allegata alla domanda in cui il medesimo: (i) dichiari di avere preso visione e di accettare incondizionatamente la perizia, la concessione comunale e il presente avviso di procedura competitiva.

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 gara telematica. La procura deve essere redatta nella forma di atto pubblico o della scrittura privata autenticata da notaio e può essere allegata anche in copia per immagine.

All'offerta deve essere allegata copia del documento di identità dell'offerente, e dovrà essere fornita prova

della legittimazione ad agire in nome e per conto della società medesima, allegando all'offerta anche una certificazione camerale autentica aggiornata, ritirata presso la Camera di Commercio.

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, non inferiore al 10% del prezzo offerto, va eseguito con bonifico bancario con accredito sul conto corrente della procedura fallimentare n. 104/2014 R.F. (IBAN: **IT 50 F 01030 13709 000000467039** c/c intestato a **Tribunale di Lucca Fall. GRB Srl gest. Ristorante bar rf 104/2014** con causale **"cauzione per cessione azienda"** con **data di valuta NON successiva al giorno precedente l'asta.**

Si evidenzia che il bonifico dovrà essere effettuato in tempo utile, tenendo conto dei tempi tecnici bancari, e che il mancato accredito del bonifico entro il termine sopra indicato determina l'invalidità dell'offerta.

La ricevuta del bonifico, 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 modalità indicate nel portale telematico. A coloro che, all'esito della gara, non risulteranno aggiudicatari, i bonifici saranno restituiti al netto degli oneri bancari e dell'importo del corrispondente bollo.

MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELLA GARA

Le offerte irrevocabili pervenute sia in modo telematico sia in modo cartaceo saranno esaminate e valutate dal Curatore, Dott.ssa Carla Saccardi, 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: **26.01.2027 ore 10:00.**

Coloro che hanno effettuato l'offerta cartacea parteciperanno comparendo innanzi al curatore all'indirizzo sopra indicato. L'offerente è tenuto a presentarsi personalmente alla gara. Le buste saranno aperte dal curatore ed inserite dallo stesso nel portale telematico, così da renderle visibili a coloro che partecipano alla gara con modalità telematiche.

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

Almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di gara il gestore della procedura telematica invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta un invito a connettersi al portale con l'indicazione delle credenziali di accesso. L'offerente è tenuto a connettersi alla gara. 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 offerte in aumento come sopra indicate.

I rilanci effettuati dai partecipanti presenti innanzi al curatore saranno riportati nel portale a cura del professionista e resi visibili a coloro che partecipano alla procedura competitiva 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 (**1 minuto**) senza che vi siano state offerte migliorative rispetto all'ultima offerta valida.

L'aggiudicazione si dovrà comunque intendere provvisoria e non produrrà alcun effetto fino alla sottoscrizione del contratto definitivo di cessione del complesso aziendale avanti un notaio scelto dagli organi della procedura e con spese a carico del soggetto aggiudicatario.

L'aggiudicatario del complesso aziendale dovrà provvedere al **pagamento del saldo prezzo, detratta la cauzione già versata, entro il termine perentorio di giorni 60 (sessanta) decorrenti dall'avvenuta aggiudicazione**. L'adempimento dovrà effettuarsi mediante versamento sul conto corrente della procedura o con assegno circolare non trasferibile intestato a "Tribunale di Lucca Fall. GRB S.r.l. gest. Ristorante bar reg. fall. 104/2014". In caso di mancato versamento del prezzo nei termini stabiliti e degli altri oneri, imposte, diritti e spese, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà le somme fino ad allora versate. In tal caso, inoltre, potrà essere addebitata l'eventuale differenza di prezzo che andrà a realizzarsi nella successiva aggiudicazione ad altro offerente, ai sensi dell'art. 587 del c.p.c.

Nello stesso termine l'aggiudicatario dovrà provvedere al pagamento di tutte le imposte dovute, costi e onorari notarili, diritti e marche e quant'altro necessario per l'emissione, registrazione e iscrizione in registro imprese dell'atto di trasferimento, compreso l'onorario dovuto al Notaio per la redazione dell'atto definitivo di trasferimento in appresso indicato.

IMPORTANTI PRECISAZIONI

Il perfezionamento della vendita, e quindi la stipula dell'atto definitivo di cessione, è subordinato al congiunto verificarsi delle seguenti condizioni sospensive:

1) rilascio dell'autorizzazione da parte dell'Amministrazione Comunale al subentro dell'aggiudicatario nella titolarità della concessione ed alla relativa formalizzazione, nel rispetto della normativa e della disciplina speciale applicabili. Il Comune di Lucca è l'amministrazione competente a indicare i requisiti necessari ai fini della voltura in favore dell'aggiudicatario. I soggetti interessati potranno pertanto rivolgersi al Comune per ogni chiarimento al riguardo:

2) autorizzazione alla cessione della concessione da parte del Ministero della Cultura, Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio per le province di Lucca e Massa Carrara.

Spetterà all'aggiudicatario provvisorio, entro il termine perentorio di dieci giorni dal versamento del saldo prezzo e degli altri oneri, coltivare a propria cura e spese i procedimenti presso il Comune di Lucca e la Soprintendenza, volti ad ottenere l'avveramento delle dette condizioni sospensive.

L'atto definitivo di trasferimento, a favore dell'aggiudicatario del complesso aziendale posto in vendita, verrà pertanto stipulato solo successivamente all'avveramento delle condizioni sospensive suindicate e al

pagamento del saldo prezzo e dei relativi oneri per imposte, diritti o spese. Gli onorari del Notaio incaricato di rogare l'atto di trasferimento saranno a carico dell'aggiudicatario.

L'azienda verrà ceduta nello stato di fatto e di diritto in cui si trova il complesso aziendale ed i beni che lo compongono. La cessione del compendio aziendale non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo.

Conseguentemente **l'eventuale esistenza di vizi, mancanza di qualità o difformità dell'azienda ceduta, oneri di qualsiasi genere (ivi compresi a titolo esemplificativo e non esaustivo, di messa in sicurezza della struttura aziendale, nonché relativi ai titoli autorizzativi allo svolgimento dell'attività, di sicurezza dei luoghi di lavoro, di regolarità degli impianti, ecc.), per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti o non presenti nella perizia, non potranno dare luogo a nessun risarcimento, indennità e/o riduzione del prezzo, essendosi tenuto conto di tale alea nella determinazione del valore dell'azienda.**

È posto a carico dell'aggiudicatario l'onere di dotare l'immobile, prima della stipula della cessione, dell'attestato di prestazione energetica e di ogni altra certificazione prevista per legge necessaria per lo svolgimento dell'azienda. L'eventuale sanatoria e/o rimessa in pristino dello stato dei luoghi è a totale carico dell'aggiudicatario.

La partecipazione alla vendita implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nella relazione peritale, nella concessione comunale richiamata e negli atti successivi, compreso il presente avviso di vendita.

In ogni caso, l'accoglimento dell'offerta non produrrà alcun effetto e non farà sorgere alcun diritto fino all'avvenuto trasferimento dell'azienda.

*

Per quanto qui non previsto, si applicheranno le vigenti disposizioni di Legge. La descrizione del complesso aziendale è effettuata sulla base della perizia in atti e della concessione comunale. La partecipazione degli offerenti implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nell'avviso di vendita, nella perizia e nella concessione comunale.

Si applicano gli artt. 107, VI e 108, I L. Fall., con la precisazione che potranno eventualmente essere formulate offerte migliorative esclusivamente entro il termine perentorio di giorni 15 giorni dall'aggiudicazione.

In tutti i casi in cui non si perfezioni la vendita per fatto non imputabile all'aggiudicatario, anche per gli effetti degli artt. 107 o 108 L.F., all'acquirente/aggiudicatario spetterà solo il diritto alla restituzione di quanto versato, escluso espressamente ogni altro diritto o risarcimento di sorta.

Maggiori informazioni potranno essere assunte gratuitamente sul Portale delle Vendite Pubbliche, sui siti www.ivglucca.com, www.astalegale.net, compresa la perizia di stima e la concessione comunale, indicando il Tribunale procedente (Lucca) ed il numero di procedura fallimentare (**R.F. n.104/2014**) o richieste via e-mail all'indirizzo studiosaccardicarla@gmail.com o telefonicamente al n.

0583/265855. I soggetti interessati a visitare il complesso aziendale potranno farlo, concordandone tempi e i modi con il Curatore.

I soggetti interessati a consultare la concessione comunale, i relativi atti di subentro e gli altri atti, compresa l'autorizzazione ai sensi dell'art. 57bis del Codice dei Beni Culturali della Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio per le province di Lucca e Massa Carrara, potranno anche rivolgersi al curatore fallimentare.

Allegati:

Allegato n.1 – Perizia

Allegato n.2 – Concessione

Lucca, addì 16.11.2026

Il Curatore

Dott.ssa CARLA SACCARDI