TRIBUNALE DI LUCCA

Ufficio Crisi di impresa e dell'insolvenza

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

Il Curatore Dott.ssa Paola Del Prete, in esecuzione dell'Ordinanza di delega del Giudice Delegato Dott.ssa Cecilia Ciolfi nel Fallimento n.27/2020,

AVVISA

che il Giudice Delegato ha disposto **la vendita senza incanto** della seguente consistenza immobiliare, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in relazione alla situazione edilizia ed urbanistica, meglio descritta nella consulenza estimativa in atti della procedura alla quale si rinvia per ogni ulteriore riferimento cognitivo.

Si precisa che la richiesta di visita dell'immobile deve essere inoltrata attraverso il Portale delle Vendite Pubbliche (https://portalevenditepubbliche.giustizia.it), a mezzo del quale è possibile contattare il Curatore Fallimentare.

LOTTO UNICO

DESCRIZIONE DEL BENE

DIRITTI DI 3/4 di piena proprietà su appezzamento di terreno di natura pianeggiante di superficie catastale mq.500, ubicato in Comune di Lucca, Fraz. Tempagnano, internamente alla via di Tempagnano all'altezza del civico 757, in completo stato di abbandono, dove sono presenti alcuni alberi di alto fusto, un box in lamiera, casetta in legno di tipo prefabbricato, container metallico e due autoveicoli, il tutto in pessimo stato di conservazione. Il terreno risulta essere parzialmente recintato ad ovest, nord ed est con recinzione costituita da pali di legno e rete metallica, a sud confina con la recinzione in muratura che correda la casa di cui al Mappale 413, infine è presente nell'angolo sud-est sbarra metallica priva di automazione.

Si accede al terreno dalla Via di Tempagnano attraverso servitù su strada privata realizzata su porzioni dei mappali 408, 415,413 e 407, servitù costituita come da atto Notaio Lamberto Simi del 27.11.1987 Rep.n.18455 trascritto a Lucca il 15.12.1987 n.9624 R.P. Si precisa inoltre che la strada

privata è stata costituita e regolata come da atto Notaio Lamberto Simi del 16.10.1986 Rep.17331 trascritto a Lucca il 4.11.1986 al n.8856 R.P.

Lungo tutto il fronte est del terreno, per una costante larghezza di ml.5,00 è stata costituita servitù di passo carraio da esercitarsi in qualunque epoca e con qualsiasi mezzo a favore dei limitrofi mappali 384 e 25 del Foglio 135 di Lucca; di questa servitù non è stata individuata specifica trascrizione.

Confini, dati catastali.

Il bene confina nel complesso a nord beni di al mappale 384; ad est con beni di cui ai mappali 523 e 407; ad ovest con canaletta; a sud con beni di cui al mappale 413, tutti del foglio 135 di Lucca, salvo se altri o meglio di fatto.

Censito al Catasto Terreni del Comune di Lucca al **Foglio 135 mappale 412**, R.D. € 3,29, R.A. € 3,49, ancora intestato a ..... nato a.....il .....cod.fisc.....in comunione legale dei beni con .....nata a.....il.....

Ai fini della cronistoria catastale si precisa che il mappale 412 di mq.500 deriva dal mappale 384 di mq. 3.190 giusto frazionamento del 18.11.1987 D.V. 474/88 n.251.1/1987; il mappale 384 di mq.3.190 deriva dal mappale 25 di mq.6.700 giusto frazionamento in atti dal 7.6.1988 D.V. 6123/87 n.68.1/1982; il mappale 25 proviene dall'impianto meccanografico del 13.9.1974.

Stato di possesso.

Il bene è nella disponibilità della procedura fallimentare.

****

La vendita è eseguita a corpo e non a misura e pertanto eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo di aggiudicazione.

La vendita forzata, i cui effetti sono regolati dagli artt. 2919 c.c. e seguenti del codice civile:

- non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, ne potrà essere oggetto di impugnativa per tali motivi; conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, compresi quelli occulti, la mancanza di qualità o le difformità del bene venduto, i pesi e gli oneri di qualsiasi tipo e genere (ivi

compresi, a titolo esemplificativo ma non esaustivo, quelli relativi all'accesso, all'esistenza di eventuali servitù passive, alla situazione urbanistica, alla situazione degli impianti e alla loro conseguente eventuale necessità di adeguamento, alle spese condominiali gravanti sull'immobile e non adempiute dal debitore) non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;

- non è soggetta alle disposizioni in materia di conformità catastale e di attestazione di prestazione energetica prevista per gli atti di trasferimento volontari, pertanto, eventuali indicazioni sul punto contenute nella relazione di stima dell'esperto hanno valore puramente indicativo.

Si precisa che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art.40 della legge 28 febbraio 1985, n.47 come integrato e modificato dall'art.46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali.

Maggiori informazioni, anche relative alle generalità del soggetto fallito, potranno essere fornite dal Curatore a chiunque vi abbia interesse.

Il bene sarà posto in vendita al

PREZZO BASE

€ 2.666,00 (duemilaseicentosessantasei/00). In caso di gara tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c. le offerte in aumento non potranno essere inferiori a € 500,00 (cinquecento/00) sull'offerta più alta.

OFFERTA MINIMA AMMISSIBILE: € 2.000,00 (duemila/00)

Per effetto della delega ai sensi di legge si precisa che tutte le attività di cui agli artt. 571 e segg. c.p.c. relative al lotto unico saranno effettuate dal Curatore il quale all'uopo:

FISSA

la vendita **il giorno 29 Dicembre 2026 alle ore 18:00** presso il suo Studio in Porcari (LU) Via Romana Est n.52 con la modalità della vendita senza incanto con sole offerte cartacee.

MODALITÀ DI VENDITA

Le offerte di acquisto dovranno pervenire **entro le ore 12.00 del giorno 28 Dicembre 2026.**

Ognuno, tranne il debitore, è ammesso a fare offerte per l'acquisto del bene pignorato, personalmente o a mezzo di avvocato, ai sensi dell'art. 579 c.p.c. (non sono ammesse offerte presentate da procuratori speciali che non siano avvocati), la procura deve essere notarile, di data antecedente la vendita, ed esibita al delegato in originale o in copia autentica, in formato cartaceo; in caso di aggiudicazione per persona da nominare l'avvocato dovrà dichiarare, entro e non oltre tre giorni dalla vendita, le generalità del soggetto a cui l'immobile dovrà essere definitivamente intestato, ai sensi dell'art. 583 c.p.c.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE:

Le offerte di acquisto cartacee, sulle quali dovrà essere applicata marca da bollo da € 16,00, dovranno essere presentate, in busta chiusa, presso lo Studio del Curatore in Porcari (LU) Via Romana Est 52 **entro e non oltre le ore 12.00 del 28.12.2026**.

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 al prezzo base indicato nel presente avviso, ridotto in misura non superiore ad 1/4 (un quarto);
- l'indicazione del tempo e modo di pagamento ed ogni elemento utile alla valutazione dell'offerta;
- le generalità complete dell'offerente: cognome, nome, luogo e data di nascita, domicilio, codice fiscale/partita IVA, recapito telefonico, (N.B.: non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta), copia di valido documento d'identità, dichiarazione di stato civile e, in caso di comunione legale dei beni, anche le generalità del coniuge o dell'unito civile;
- qualora l'offerente sia:

i) persona fisica non avente capacità o piena capacità di agire (es.: minore, interdetto, inabilitato, persona sottoposta ad amministrazione di sostegno, etc.) l'offerta dovrà essere sottoscritta da chi ne esercita la rappresentanza legale (es.: genitori, tutore, amministratore di

sostegno, etc.), e dovrà essere allegata una copia autentica cartacea del provvedimento giudiziale di autorizzazione all'acquisto;

ii) 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 , fornire prova della propria legittimazione ad agire in nome e per conto della società medesima, allegando all'offerta una certificazione camerale autentica aggiornata, non antecedente di giorni 10 (dieci) la data di sottoscrizione dell'offerta ; qualora , la documentazione esibita non sia sufficiente a dimostrare i poteri di legittimazione dovranno essere esibiti , in formato cartaceo , delibera del consiglio di amministrazione e/o dell'assemblea dei soci;

- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari che non potrà essere superiore al termine massimo di **giorni 60** dalla data di aggiudicazione;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima e del presente avviso di vendita, documenti visionabili sul Portale Vendite Pubbliche (https://portalevenditepubbliche.giustizia.it) istituito con D.L. n. 83/2015.

L'offerta dovrà contenere un **deposito per cauzione** pari almeno al **10% della somma offerta**, deposito da effettuarsi mediante assegno circolare intestato alla BPER Banca s.p.a., con l'avvertimento che detta cauzione sarà trattenuta e 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;
- se l'offerente non presti cauzione con le modalità stabilite nell'ordinanza di vendita, in misura non inferiore al decimo del prezzo da lui proposto.

MODALITÀ DI SVOLGIMENTO DELLA GARA

Il Curatore delegato effettuerà l'esame delle offerte e la gara tra gli offerenti presso il proprio Studio il giorno **29.12.2026,** successivo alla scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto, **alle ore 18:00.**

Coloro che hanno formulato l'offerta cartacea parteciperanno comparendo personalmente innanzi al Curatore. L'offerente è tenuto a presentarsi personalmente alla vendita, altrimenti, ricorrendone i presupposti, il bene gli sarà comunque aggiudicato.

In caso di offerta unica

Qualora sia stata proposta un'unica offerta pari o superiore al prezzo base, essa è senz'altro accolta.

Nel corso del primo esperimento di vendita se l'unica offerta sia inferiore (nei limiti di un quarto) al prezzo base, si opera come segue:

-qualora specifiche circostanze consentano di ritenere che, in tal caso, ricorra una seria possibilità di aggiudicare l'immobile a prezzo superiore, il Curatore dispone che si proceda ad un ulteriore tentativo di vendita alle stesse condizioni; in caso contrario il bene è aggiudicato all'unico offerente.

Nel corso degli esperimenti di vendita successivi al primo se l'unica offerta sia inferiore nei limiti di un quarto al prezzo base, il bene è aggiudicato all'unico offerente.

In caso di pluralità di offerte

Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara sulla base della offerta più alta; nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di un minuto dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore al rilancio minimo di **Euro 500,00.**

E' rimessa al professionista 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 l'aggiudicazione a favore di colui che abbia proposto l'offerta più vantaggiosa (nell'individuare l'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, ovvero, in subordine, quella depositata prima).

L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario del bene.

ADEMPIMENTI

Il termine per il pagamento del prezzo e degli oneri tributari connessi e conseguenti al trasferimento deve essere effettuato **in 60 (sessanta) giorni dall'aggiudicazione** (o nel minor termine, indicato dall'aggiudicatario, nell'offerta di acquisto). Entro lo stesso termine l'aggiudicatario dovrà fornire la Dichiarazione Antiriciclaggio ex art. 585 comma 4 c.p.c.

Il detto termine non è soggetto alla sospensione feriale.

L'espletamento delle formalità di cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie conseguenti al decreto di trasferimento, pronunciato dal Giudice dell'Esecuzione ai sensi dell'art. 586 c.p.c., avverrà a spese della procedura.

Ai sensi dell'art. 41, 4° comma del D.Lgs. n. 385/1993, qualora sia stato azionato nella procedura esecutiva un credito derivante da finanziamento fondiario e ove ne sussistano i presupposti, l'aggiudicatario, previa autorizzazione del Curatore, dovrà provvedere a versare il saldo prezzo direttamente in favore della banca che ha erogato tale finanziamento.

L'aggiudicatario che ne abbia fatto espressa richiesta nell'offerta depositata, in luogo del versamento del saldo, potrà ricorrere ad un contratto di finanziamento o di mutuo che preveda l'iscrizione di ipoteca di primo grado ed il versamento diretto delle somme dovute alla procedura. In tal caso il versamento del saldo prezzo sarà effettuato direttamente dall'istituto di credito erogante sul conto corrente intestato alla procedura. Eventuali disguidi od omissioni non potranno essere addotti come giusta causa per il mancato versa mento del prezzo e l'aggiudicatario sarà comunque tenuto al pagamento nel termine indicato.

INFORMAZIONI ULTERIORI

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

Ulteriori informazioni potranno essere richieste al Curatore Dr.ssa Paola Del Prete con Studio in Porcari Via Romana Est 52 Tel.0583-299884.

Per partecipare alle vendite giudiziarie non è necessaria alcuna forma di intermediazione e nello specifico il Tribunale di Lucca non ha conferito alcun incarico a intermediari/agenzie immobiliari per la pubblicità giudiziaria e l'assistenza alla partecipazione all'asta.

Lucca, lì 23.11.2026

Il Curatore

Dr. Paola Del Prete