N. 27/2020 R.G. Fall.

TRIBUNALE DI LUCCA

Sezione civile - Ufficio Crisi d'impresa e dell'insolvenza

ORDINANZA DI DELEGA DELLE OPERAZIONI DI VENDITA IMMOBILIARE

(artt. 107 L.F.; artt. 569 e 591-bis c.p.c.)

Il Giudice Delegato,

visto il programma di liquidazione depositato in data 18.8.2020 e successivo Supplemento depositato in data 12.11.2026 dal Curatore del Fallimento in epigrafe, dott.ssa Paola Del Prete;

rilevato che il comitato dei creditori non è costituito;

considerato che il programma di liquidazione e relativo supplemento sono stati approvati ai sensi degli artt. 104-ter e 41 comma 4^ L.F.;

rilevato che nel programma approvato è previsto che la vendita dei beni immobili sia effettuata dal Giudice Delegato secondo le disposizioni del codice di procedura civile, in quanto compatibili, ai sensi dell'art. 107 comma 2 L.F.;

esaminata la relazione di stima depositata in atti;

ORDINA

la vendita senza incanto dei beni immobili descritti nella relazione di stima in atti, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, alle condizioni e con le modalità di seguito stabilite;

DELEGA

al Curatore, dott.ssa Paola Del Prete, il compimento delle operazioni di vendita e delle attività connesse indicate nella presente ordinanza, ai sensi degli artt. 107 comma 2 L.F. e 591-bis c.p.c., in quanto compatibile.

Il Curatore fisserà senza indugio il primo esperimento di vendita e, comunque, nel rispetto del termine previsto dall'art. 569, comma 3, c.p.c. La vendita si svolgerà SENZA INCANTO presso lo studio del Curatore.

Le operazioni delegate dovranno essere completate entro ventiquattro mesi dalla comunicazione della presente ordinanza, assicurando almeno un esperimento di vendita nel primo anno e due esperimenti nell'anno successivo, salvo aggiudicazione anticipata o diverso provvedimento del Giudice Delegato.

FISSA

in sessanta giorni dall'aggiudicazione, ovvero nel minor termine indicato nell'offerta, il termine perentorio per il versamento del saldo prezzo e degli oneri tributari connessi e conseguenti al trasferimento e per rendere la dichiarazione prevista dall'art. 585, comma 4, c.p.c., a pena di decadenza dall'aggiudicazione.

1. PREZZO BASE, OFFERTA MINIMA E NUMERO DEI TENTATIVI

1) Il Curatore determinerà il prezzo base del primo esperimento ai sensi dell'art. 568 c.p.c., sulla base della relazione di stima ma con prezzo base anche inferiore a quanto stimato, nonché l'offerta minima, la misura della cauzione, il rilancio minimo e il termine entro il quale la cauzione dovrà essere prestata.

2) In caso di esito negativo del primo esperimento, il Curatore fisserà senza indugio ulteriori esperimenti, fino al massimo di tre complessivi, con le medesime modalità e previa riduzione del prezzo base di un quarto rispetto a quello dell'esperimento precedente, ai sensi dell'art. 591 c.p.c.

3) Qualora anche il terzo esperimento abbia esito negativo, il Curatore riferirà al Giudice Delegato, illustrando i risultati delle vendite e i costi sostenuti e prospettando, con motivata istanza, l'eventuale ulteriore tentativo a condizioni rimodulate oppure la rinuncia alla liquidazione del lotto.

4) In caso di decadenza dell'aggiudicatario, il Curatore fisserà una nuova vendita ai sensi degli artt. 587 c.p.c. e 107 L.F.

Firmato Da: CECILIA CIOLFI Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 1e0ddc8f938be7089a0352f9a6651a87

2. PUBBLICITÀ DELLA VENDITA

Per ciascun esperimento il Curatore provvederà alle seguenti forme di pubblicità:

- pubblicazione, almeno TRENTA giorni prima del termine per la presentazione delle offerte, dell'avviso di vendita e della relazione di stima, comprensiva di fotografie e planimetrie, sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia;

Adempimenti operativi relativi alla pubblicità

a) caricare sul PVP la documentazione previamente epurata delle generalità del debitore e di ogni dato personale di soggetti terzi non previsto dalla legge, eccedente o non pertinente, selezionando immagini prive di dati sensibili o comunque idonei a ricondurre i luoghi a specifici soggetti;

b) e) acquisire, entro il giorno precedente la vendita, la documentazione attestante la pubblicità sul PVP ai sensi dell'art. 490, comma 2, c.p.c.;

c) inserire sul PVP, entro il giorno successivo a ciascun esperimento, il relativo esito e, in caso di aggiudicazione, il prezzo di aggiudicazione.

3. PRESENTAZIONE E CONTENUTO DELLE OFFERTE

Le offerte sono irrevocabili e dovranno pervenire entro le ore 12:00 del giorno antecedente la vendita. L'offerta non è efficace se perviene oltre il termine stabilito o se l'offerente non presta la cauzione nella misura indicata. È valida l'offerta inferiore al prezzo base purché non oltre il limite di un quarto, ai sensi dell'art. 571, comma 2, c.p.c.

Le offerte potranno essere presentate solo in via analogica. Potranno essere formulate dall'offerente, da uno degli offerenti, dal legale rappresentante della società offerente o da un procuratore legale, anche per persona da nominare, ai sensi degli artt. 579, ultimo comma, e 583 c.p.c.

3.1 Offerte analogiche

Le offerte dovranno essere presentate in bollo, in busta chiusa, presso lo studio del Curatore entro le ore 12:00 del giorno antecedente la vendita. Sulla busta saranno indicati soltanto il nome di chi effettua materialmente il deposito, il nome del Curatore e la data fissata per l'esame delle offerte. Alla offerta dovrà essere allegata copia del documento di identità dell'offerente.

La cauzione, pari ad almeno il 10% del prezzo offerto, dovrà essere prestata mediante assegno circolare bancario o postale non trasferibile intestato alla procedura e inserito nella busta.

3.2 Contenuto necessario

L'offerta dovrà contenere:

a) il cognome, il nome, il luogo e la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile e il recapito telefonico del soggetto cui sarà intestato il bene; se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale, anche i dati del coniuge; se è minorenne, la sottoscrizione dei genitori e l'autorizzazione del giudice tutelare;

b) i dati identificativi del bene o del lotto;

c) il prezzo offerto, non inferiore di oltre un quarto al prezzo base;

d) il termine per il pagamento del saldo prezzo e degli oneri tributari, non superiore a sessanta giorni dall'aggiudicazione;

e) la dichiarazione espressa di avere preso visione della relazione di stima e delle condizioni di vendita.

4. ESAME DELLE OFFERTE E GARA

Il Curatore, quale referente della procedura, procederà presso il proprio studio, nel giorno e nell'ora indicati nell'avviso, all'apertura delle buste e al contestuale esame di tutte le offerte. Il ritardo nell'avvio delle operazioni non costituisce motivo di invalidità o doglianza.

Firmato Da: CECILIA CIOLFI Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 1e0ddc8f938be7089a0352f9a6651a87

4.1 Offerta unica

1) Se l'unica offerta è pari o superiore al prezzo base, essa è accolta.
2) Nel primo esperimento, se l'unica offerta è inferiore al prezzo base entro il limite di un quarto, il Curatore aggiudicherà il bene, salvo che specifiche circostanze consentano di ritenere che vi sia una seria possibilità di conseguire un prezzo superiore mediante un nuovo esperimento alle medesime condizioni.
3) Negli esperimenti successivi al primo, se l'unica offerta è inferiore al prezzo base entro il limite di un quarto, il bene è aggiudicato all'unico offerente.

4.2 Pluralità di offerte

In caso di più offerte valide si procederà immediatamente a gara sulla base dell'offerta più alta. Ciascun rilancio, da effettuarsi nel termine di un minuto dal precedente, non potrà essere inferiore al rilancio minimo stabilito nell'avviso. Trascorso tale termine senza ulteriore rilancio, il bene sarà aggiudicato all'ultimo offerente.

Se la gara non ha luogo per mancanza di adesioni, il Curatore aggiudicherà al titolare dell'offerta più vantaggiosa, tenendo conto anzitutto del prezzo e, a parità, del minor termine per il saldo, quindi della maggiore cauzione e, in ulteriore subordine, della priorità del deposito. Quando l'offerta più alta o più vantaggiosa è pari al prezzo base, il bene è senz'altro aggiudicato.

5. SALDO PREZZO, DECADENZA E DECRETO DI TRASFERIMENTO

L'aggiudicatario dovrà versare, entro il termine perentorio di sessanta giorni dall'aggiudicazione o nel minor termine indicato nell'offerta, il saldo prezzo, detratta la cauzione, gli oneri tributari connessi e conseguenti al trasferimento e le spese poste a suo carico, nonché rendere la dichiarazione prevista dall'art. 585, comma 4, c.p.c.

Il pagamento avverrà mediante bonifico sul conto intestato alla procedura, con deposito della relativa prova presso il Curatore, oppure mediante assegno circolare non trasferibile intestato alla liquidazione giudiziale. Le spese di registrazione del decreto di trasferimento sono a carico dell'aggiudicatario e il loro mancato versamento nel termine potrà essere imputato a inadempimento del saldo prezzo, con conseguente decadenza.

In caso di mancato tempestivo pagamento, l'aggiudicazione sarà revocata, la cauzione sarà acquisita alla procedura e potrà essere addebitata all'aggiudicatario decaduto l'eventuale differenza tra il prezzo da lui offerto e quello conseguito nella successiva aggiudicazione, ai sensi degli artt. 587 c.p.c. e 107 1^ c. L.F.

Dopo l'effettivo accredito del saldo e degli oneri, il Curatore predisporrà senza indugio la bozza del decreto di trasferimento da sottoporre al Giudice Delegato, allegando, ove necessario, il certificato di destinazione urbanistica. Il trasferimento si perfezionerà con il decreto emesso dal Giudice Delegato ai sensi degli artt. 107 comma 2 L.F. e 586 c.p.c.

Il Curatore curerà la registrazione, la trascrizione e la voltura catastale del decreto, con spese a carico dell'aggiudicatario, nonché la cancellazione delle iscrizioni ipotecarie e delle trascrizioni pregiudizievoli, con spese a carico della procedura, e trasmetterà all'aggiudicatario la nota di trascrizione.

6. ULTERIORI ADEMPIMENTI DEL CURATORE

1) redigere l'avviso di vendita in conformità alla presente ordinanza, agli artt. 570 c.p.c. e 107 L.F. e ai modelli in uso presso il Tribunale di Lucca;
2) dare esecuzione alle forme di pubblicità e agli adempimenti operativi sopra descritti;
3) redigere verbale delle operazioni di apertura delle offerte, gara e aggiudicazione, con indicazione delle offerte, dei rilanci e dell'esito;
4) ordinare alla banca la restituzione delle cauzioni agli offerenti non aggiudicatari, mediante accredito sui conti di provenienza o con le altre modalità consentite, previa autorizzazione del Giudice Delegato quando necessaria;

Firmato Da: CECILIA CIOLFI Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 1e0ddc8f938be7089a0352f9a6651a87

5) depositare una relazione sintetica dopo ciascun esperimento e segnalare tempestivamente ogni criticità o necessità di istruzioni;

6) compiere tutte le attività materiali e amministrative necessarie al trasferimento e alla liberazione del bene, nei limiti della delega e dei provvedimenti della procedura.

7. CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA

- la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con pertinenze, accessioni, ragioni, azioni, servitù attive e passive, come descritti nella relazione di stima;
- la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non comportano risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;
- la vendita forzata non è soggetta alle norme sulla garanzia per vizi o mancanza di qualità e non è revocabile per tali motivi; eventuali vizi, difformità, oneri urbanistici, necessità di adeguamento degli impianti o spese condominiali non considerate, anche se occulti o non evidenziati in perizia, non danno luogo a risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;
- per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario potrà avvalersi, ove ne ricorrano i presupposti, della disciplina prevista dall'art. 40 della legge 28 febbraio 1985, n. 47, come richiamata dall'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, presentando la domanda nel termine di legge;
- il bene sarà trasferito libero dalle iscrizioni ipotecarie e dalle trascrizioni pregiudizievoli cancellabili con il decreto di trasferimento, a cura del Curatore e con spese a carico della procedura;
- la partecipazione alla vendita non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali e dall'esaminare la relazione di stima;
- le indicazioni contenute nella relazione di stima in materia di prestazione energetica conservano il valore loro attribuito dalla normativa applicabile alla vendita forzata.

Manda alla Cancelleria per la comunicazione al Curatore.

Lucca, 16.11.2026

IL GIUDICE DELEGATO

Dott.ssa Cecilia Ciolfi

Firmato Da: CECILIA CIOLFI Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 1e0ddc8f938be7089a0352f9a6651a87