



TRIBUNALE DI LUCCA

SEZIONE CRISI D'IMPRESA E DELL'INSOLVENZA

Ordinanza di vendita di beni immobili

Il Giudice Delegato,

- visto il programma di liquidazione depositato il 26.6.2026 dal Curatore della liquidazione giudiziale in epigrafe, Dott. Tommaso Sambo;
- rilevato che il comitato dei creditori non è costituito;
- considerato che il programma di liquidazione è stato approvato da questo G.D. ai sensi del combinato disposto degli artt. 213, co. 7 e 140, co. 4, CCII;
- appurato che nel programma approvato, si prevede che le vendite dei beni immobili siano effettuate dal Giudice Delegato secondo le disposizioni del codice di procedura civile in quanto compatibili, ai sensi dell'art. 216, co. 3 CCII;
- letta l'istanza depositata dal Curatore a norma dell'articolo 213, comma 7, CCII, per richiedere la necessaria autorizzazione all'avvio delle operazioni di liquidazione dei beni immobili appresi all'attivo della procedura;

ORDINA

la vendita senza incanto dei beni immobili di cui alla relazione dell'esperto Geom. Luca Turri in atti;

DELEGA

per la vendita e le altre operazioni il Curatore, Dott. Tommaso Sambo, che fisserà senza indugio, e comunque entro i termini di cui all'art. 569 comma III c.p.c., la data del primo esperimento.



La vendita verrà eseguita con modalità telematica sincrona mista, regolata dall'art.22 del D.M. 26 febbraio 2015, n.32, utilizzando il gestore Astalegale.net S.p.a. e presso lo Studio del Curatore.

Concede termine Curatore di mesi 24 dalla comunicazione della presente ordinanza per il completamento delle operazioni delegate, disponendo altresì lo svolgimento di almeno un esperimento di vendita per il primo anno e di due per l'anno successivo.

FISSA

in 120 giorni dall'aggiudicazione il termine per il pagamento del prezzo e degli oneri tributari connessi e conseguenti al trasferimento, nonché per rendere la dichiarazione ex art. 585 comma 4 c.p.c., a pena di decadenza dall'aggiudicazione;

PUBBLICITA' DELL'AVVISO DI VENDITA

Stabilisce quali forme di pubblicità da compiersi per ogni singolo esperimento di vendita:

- 1) a cura del Curatore la pubblicazione dell'avviso di vendita e della relazione di stima (comprensiva di fotografie e planimetrie) sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia almeno 60 giorni prima del termine fissato per la presentazione delle offerte;
- 2) a cura di Astalegale.net S.p.A. la pubblicazione dell'avviso di vendita e della relazione di stima (comprensiva di fotografie e planimetrie dell'immobile) sui portali www.astalegale.net, www.portaleaste.com e www.asteimmobili.it, almeno 45 giorni prima del termine fissato per la presentazione delle offerte;
- 3) a cura dell'I.V.G. di Lucca la pubblicazione dell'avviso di vendita e della relazione di stima (comprensiva di fotografie e planimetrie dell'immobile) sui siti www.astagiudiziaria.com e www.ivglucca.com, almeno 45 giorni prima del termine fissato per la presentazione delle offerte;
- 4) a cura di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. la pubblicazione dell'avviso di vendita, dell'ordinanza e della relazione di stima (comprensiva di fotografie e planimetrie) sul portale www.astegiudiziarie.it, nonché la pubblicazione di un annuncio di vendita tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" sui portali internet Immobiliare.it, Idealista.it, Casa.it, Subito.it e Bakeca.it, almeno 45 giorni prima del termine fissato per la presentazione delle offerte.

Sotto il profilo operativo il Curatore procederà come segue:



- a) caricherà la documentazione sul PVP preventivamente epurata dall'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alle procedure di vendita in corso, come disposto nel provvedimento del Garante per la protezione dei dati personali in data 07/02/2008. Le immagini dovranno essere selezionate tra quelle che non presentino dati sensibili o che in qualche modo riconducano i luoghi a specifici soggetti;
- b) durante l'attività di inserzione sul PVP, avrà cura di selezionare come portale del gestore della vendita dall'elenco dei "siti dei gestori autorizzati" quello relativo alla Società nominata nell'ordinanza ed a selezionare sempre per tutte le vendite (indipendentemente dal gestore nominato) come portali di pubblicità www.astalegale.net, www.portaleaste.com, www.asteimmobili.it, www.astegiudiziarie.it, www.ivglucca.com e www.astagiudiziaria.com dall'elenco dei "siti di pubblicità autorizzati", garantendo così l'avvio dell'interoperabilità tra il PVP e questi siti, ed il conseguente monitoraggio da parte del Ministero sulla corretta pubblicità effettuata sui portali sopra indicati. Le società che gestiscono i siti di pubblicità sono fin d'ora autorizzate a prelevare i documenti pubblicati sul PVP ai fini della pubblicità sui loro portali, senza necessità di ricevere ulteriore documentazione da pubblicare a cura del Curatore;
- c) provvederà, almeno 60 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte, a richiedere alla Società Astalegale.net S.p.A., all'IVG di Lucca ed alla Società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. lo svolgimento dei servizi previsti in ordinanza a cura di ogni singola Società e a fornire alle stesse i dati per la corretta fatturazione delle spettanze dovute, nonché la contabile di avvenuta disposizione del bonifico per il pagamento delle spettanze dovute, previo eventuale preventivo di spesa.
- d) verificherà la correttezza della pubblicità su internet richiedendo prima possibile eventuali modifiche da effettuare;
- e) provvederà a scaricare dalla sua area riservata sul PVP il giorno prima della data fissata per la vendita la documentazione attestante l'avvenuta pubblicità sul PVP e sui siti internet di pubblicità ex art. 490 c.2 c.p.c.;
- f) acquisirà entro la data fissata per la vendita la documentazione attestante l'avvenuta pubblicità commerciale ex art. 490 c.3 c.p.c.;
- g) inserirà sul PVP, entro il giorno successivo a ciascun esperimento di vendita, l'esito del medesimo, avendo cura di specificare in caso di aggiudicazione anche il prezzo a cui è stato aggiudicato il bene.



CONDIZIONI DI VENDITA

L'offerta non sarà efficace se perverrà oltre il termine stabilito nell'avviso di vendita o se l'offerente non presterà la cauzione nella misura indicata.

Le offerte di acquisto saranno efficaci anche se inferiori di non oltre un quarto al prezzo stabilito nell'avviso di vendita e dovranno essere presentate entro le ore 12.00 del giorno antecedente la vendita.

Le offerte potranno essere presentate in via analogica (formato cartaceo) o in alternativa in via telematica previo accesso sul portale delle vendite pubbliche oppure sul portale del gestore della vendita telematica al sito www.spazioaste.it. Pertanto i rilanci potranno essere effettuati nella medesima unità di tempo, sia in via telematica, sia comparendo fisicamente innanzi al Curatore.

Gli offerenti telematici parteciperanno alle operazioni di vendita mediante la connessione al sito www.spazioaste.it, mentre gli offerenti analogici parteciperanno comparendo innanzi al Curatore nel luogo della vendita.

Le offerte potranno essere presentate unicamente dall'offerente (o da uno degli offerenti o dal legale rappresentante della società offerente) o dal suo procuratore legale (che dovrà necessariamente essere un Avvocato) anche per persona da nominare come disciplinato dall'art. 579 ultimo comma c.p.c.

Nell'avviso di vendita verrà indicato l'IBAN del conto corrente intestato alla procedura sul quale depositare la cauzione per le offerte telematiche.

DISCIPLINA DELLE OFFERTE DI VENDITA

Le offerte d'acquisto presentate in via telematica.

1) Le offerte d'acquisto telematiche andranno depositate, a pena di inammissibilità, entro le ore 12:00 del giorno antecedente a quello fissato per la vendita. Le stesse dovranno essere formulate con le modalità e i contenuti tutti previsti dagli artt. 12 e seguenti del Decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32, e dovranno essere presentate all'indirizzo <https://pvp.giustizia.it>, oppure, in alternativa, mediante il portale del gestore della vendita telematica tramite l'apposita funzione "partecipa" presente all'interno dell'annuncio pubblicato sul sito www.spazioaste.it.

L'offerta si intenderà depositata nel momento in cui verrà generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

L'offerta, sempre a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un



organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5, del D.M. n. 32/2015.

Le offerte telematiche dovranno contenere la prova del versamento della cauzione, nella misura di almeno il 10% del prezzo offerto, con bonifico avente data valuta non successiva al giorno ultimo utile per la presentazione delle offerte.

Le offerte d'acquisto presentate in via analogica.

2) Le offerte di acquisto analogiche dovranno essere presentate in bollo presso lo Studio del Curatore entro e non oltre le ore 12.00 del giorno antecedente la vendita.

Sulla busta chiusa, contenente l'offerta, dovranno essere indicati soltanto il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente), il nome del Curatore la data d'udienza fissata per l'esame delle offerte.

All'offerta dovrà essere allegata, nella stessa busta, una fotocopia del documento di identità dell'offerente.

Le offerte analogiche dovranno essere corredate da un deposito per cauzione pari almeno al 10% della somma offerta, deposito da effettuarsi mediante assegno circolare bancario o postale intestato alla procedura.

ULTERIORI MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

1) l'offerta dovrà contenere:

- a) il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile, ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta); se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare, da allegare in copia conforme (la medesima dovrà essere prodotta in copia conforme a seguito dell'aggiudicazione agli atti del fascicolo delle esecuzioni) e copia di un valido documento di riconoscimento del minore;
- b) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- c) l'indicazione del prezzo offerto che può essere inferiore al prezzo base, purché nei limiti di un quarto;



- d) il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari connessi e conseguenti al trasferimento che non potrà essere superiore al termine massimo di giorni 120 giorni dalla data di aggiudicazione; le spese di registrazione del decreto di trasferimento gravano in via esclusiva sull'aggiudicatario e nel caso in cui questi non le corrisponda potranno essere imputate al saldo prezzo (Cass., 4447/2023) con conseguente decadenza dell'aggiudicatario;
- e) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima.

DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE

Il Curatore, referente della procedura, procederà alla apertura delle buste e prenderà atto delle offerte presentate telematicamente ed esaminerà tutte le offerte il giorno successivo alla scadenza del termine, presso il proprio Studio, nell'ora indicata nell'avviso di vendita. Il ritardo sui tempi indicati nell'avviso per l'inizio delle operazioni di apertura buste o di vendita non può costituire motivo di doglianza da parte degli offerenti.

In caso di offerta unica.

Qualora in uno qualsiasi degli esperimenti di vendita 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 (e, dunque, telematica, sincronica mista, senza incanto e con identico prezzo base);
- qualora non sussistano tali specifiche circostanze, il bene è aggiudicato all'unico offerente.

In caso di pluralità di offerte

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.

Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara con partecipazione degli offerenti telematici che vi prenderanno parte in via telematica e degli offerenti analogici che vi prenderanno parte comparando personalmente nello Studio del Curatore, 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, come determinato nell'avviso di vendita.



I rilanci effettuati in via telematica dovranno essere riportati nel portale del gestore della vendita telematica e resi visibili a coloro che partecipano personalmente alle operazioni di vendita così come i rilanci effettuati da questi ultimi dovranno essere riportati nel portale del gestore della vendita telematica e resi visibili ai partecipanti in via telematica.

Il termine di un minuto per il rilancio decorrerà dal momento indicato dal Curatore, previo accertamento della visibilità per tutti i partecipanti della precedente offerta. Trascorso un minuto dall'ultima offerta, senza che ne segua un'altra maggiore, l'immobile sarà aggiudicato all'ultimo offerente.

Se la gara non potrà avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il Curatore disporrà 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 la 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).

Quando all'esito della gara tra gli offerenti, ovvero, nel caso di mancata adesione alla gara, all'esito della comparazione delle offerte depositate, la offerta più alta ovvero la più vantaggiosa risulti pari al prezzo base il bene è senz'altro aggiudicato.

ULTERIORI ADEMPIMENTI

Il Curatore provvederà:

- 1) alla determinazione del prezzo base di vendita dell'immobile a norma dell'art. 568 primo comma, tenendo conto della relazione redatta dall'esperto nominato (in ogni caso determinerà il prezzo base in misura inferiore di almeno il 20% al valore di libero mercato) e dell'offerta minima; nonché alla determinazione della cauzione e del termine entro il quale la cauzione deve essere prestata;
- 2) a redigere l'avviso di vendita in conformità ai modelli reperibili in formato word sul sito internet del Tribunale nella sezione dedicata alle esecuzioni immobiliari, nonché alla sua pubblicazione ex artt. 570 e 490 c.p.c., e all'adempimento degli ulteriori obblighi pubblicitari come sopra regolamentati;
- 3) a fissare immediatamente, nel caso di esito negativo del primo esperimento di vendita, ulteriori esperimenti di vendita (fino al limite di tre compreso il primo), da espletarsi tutti con le stesse modalità e senza incanto, previa riduzione del relativo prezzo base nella misura di un quarto rispetto a quello precedente;
- 4) a fissare l'ulteriore vendita nel caso previsto dal combinato disposto degli artt. 587 c.p.c. e 216, co. 8, CCII;



- 5) a predisporre il decreto di trasferimento da trasmettere senza indugio al Giudice Delegato, allegando al decreto, se previsto dalla legge, il certificato di destinazione urbanistica dell'immobile;
- 6) alla esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento, alla comunicazione dello stesso alle pubbliche amministrazioni negli stessi casi previsti per le comunicazioni di atti volontari di trasferimento, a spese dell'aggiudicatario; nonché all'espletamento delle formalità di cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie conseguenti al decreto di, a spese della procedura;
- 7) a trasmettere all'aggiudicatario la nota di trascrizione del decreto di trasferimento;
- 8) ad ordinare alla banca la restituzione delle cauzioni e di ogni altra somma direttamente versata mediante bonifico o deposito intestato alla procedura dagli offerenti non risultati aggiudicatari; la restituzione avverrà a mani del depositante, o mediante bonifico a favore degli stessi conti da cui sono pervenute le somme accreditate (previo deposito di apposita istanza al G.D. di autorizzazione al prelievo).

RENDE NOTO

- che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive.
- che la vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;
- che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;



- 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;
- che l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti che saranno cancellate a cura e spese della procedura;
- che la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali;
- che alla vendita forzata non si applicano le disposizioni previste dall'art.6 del d.lgs. 122/2005 in materia di attestazione di prestazione energetica per gli atti di trasferimento volontari e che, pertanto, eventuali indicazioni sul punto contenute nella relazione di stima dell'esperto hanno valore puramente indicativo.

Lucca, 04 /07/2026

IL GIUDICE DELEGATO

Dott. Cecilia Ciolfi

