



TRIBUNALE ORDINARIO DI LECCO
Sezione I

Nella procedura esecutiva n. 504/2022 promossa da STUDIO ALLIEVI COMMERCIALISTI ASSOCIATI (cod. fisc. 09338180962) contro CENTRO A.M. - S.R.L. IN LIQUIDAZIONE (cod. fisc. 03818510152)

Il Giudice dell'Esecuzione

Letti gli atti,

rilevato che il creditore procedente ha pignorato la partecipazione societaria rappresentante l'8% del capitale sociale della T.E. TERRENI EDILIZIA SRL, con sede in Sirtori, via di Crippa 11;

rilevato che, come risulta dallo statuto della società, la partecipazione non è liberamente trasferibile, essendo previsto il diritto di prelazione in favore degli altri soci (cfr. art. 7 statuto);

preso atto che non è stato raggiunto un accordo sulla vendita *ex art.* 2471, c. 3, c.c.;

ritenuto pertanto che si debba procedere con la vendita coattiva delle quote, fatto salvo l'esercizio del diritto di prelazione nei termini e secondo le modalità previste dallo statuto;

ritenuto di non poter procedere alla vendita con modalità telematiche poiché potenzialmente pregiudizievole per gli interessi dei creditori o per il sollecito svolgimento della procedura, ai sensi dell'art. 530, comma VI, c.p.c.;

ritenuto che il prezzo di vendita debba essere determinato tenendo conto della perizia di stima eseguita dalla dott.ssa ELENA VACCHERI;

p.q.m.

DISPONE la vendita della suindicata partecipazione societaria oggetto di pignoramento;

DELEGA *ex art.* 534 bis c.p.c. il compimento delle operazioni di vendita senza incanto al Notaio MATTEO BULLONE, con studio in Lecco, Via Leonardo da Vinci 15, che provvederà a vendere le partecipazioni stesse secondo le disposizioni che seguono;

DISPONE che il creditore procedente provveda a notificare la presente ordinanza alla



società T.E. TERRENI EDILIZIA SRL entro venti giorni dalla comunicazione;

FISSA in sei mesi il termine per la restituzione degli atti in Cancelleria all'esito di un numero di esperimenti di vendita che, *ex art. 530 c.p.c.*, viene indicato in tre tentativi;

DETERMINA il prezzo base d'asta in € 185.000,00 (lotto unico);

INVITA il professionista delegato ad attenersi alle seguenti indicazioni per lo svolgimento della vendita:

- 1) aprire presso un istituto di credito di sua fiducia un conto corrente intestato alla "proc. esecutiva n. 504/2022 R.G.E." – se non già aperto in precedenza – in relazione al quale si autorizza sin d'ora il servizio di *home banking* dispositivo, sul quale il creditore procedente verserà, nel termine di trenta giorni, € 1.000,00 quale fondo spese per la vendita e sul quale il delegato gestirà tutte le operazioni inerenti all'incarico;
- 2) fissare un termine per la presentazione delle offerte di acquisto; l'avviso di vendita andrà depositato nel fascicolo telematico processuale appena effettuata la pubblicazione sul Portale delle vendite pubbliche;
- 3) curare la pubblicità legale e commerciale mediante pubblicazione della presente ordinanza, della relazione di stima e dei propri recapiti sul Portale delle vendite pubbliche e sui siti internet www.trovoaste.it e www.legalmente.net., salva la facoltà del delegato di procedere ad altre forme di pubblicità che ritenga opportune. Le spese di pubblicità sono forfetariamente quantificate nella somma di € 500,00. Il delegato è sin d'ora autorizzato - senza necessità di ulteriore apposita autorizzazione - a prelevare dal conto della procedura le somme necessarie per l'esecuzione delle pubblicità; le fatture relative ai servizi pubblicitari richiesti - così come le fatture relative ad ogni altra spesa della procedura - dovranno essere intestate a nome del creditore che ha versato i relativi fondi.
- 4) ricevere le buste contenenti le offerte. Entro le ore 13:00 del giorno precedente a quello fissato per la gara dovranno essere depositate le offerte di acquisto (qualora la data per la presentazione delle offerte cada in un giorno festivo o di sabato, le offerte dovranno essere depositate entro le ore 13:00 del giorno immediatamente precedente).

Ogni offerente, esclusi il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita, dovrà depositare presso lo studio del delegato una busta chiusa contenente l'offerta di acquisto, irrevocabile sino alla data dell'udienza fissata e, comunque, per almeno centoventi giorni (in bollo).

L'offerta dovrà contenere, tra l'altro:

- un assegno circolare non trasferibile intestato alla "proc. esecutiva n. 504/2022 R.G.E.", per un importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto da parte dell'offerente;
- le complete generalità dell'offerente, con indicazione del codice fiscale o della



partita IVA;

- nell'ipotesi di persona coniugata, il regime patrimoniale della famiglia (per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge partecipi all'udienza fissata per l'esame delle offerte e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c.);
- in caso di offerta presentata in nome e per conto di una società, dovrà essere prodotto (all'udienza) certificato della C.C.I.A.A. in corso di validità dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente;
- in caso di offerta presentata in nome e per conto di un soggetto minore o interdetto o inabilitato, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione.

L'offerente dovrà dichiarare residenza ed eleggere domicilio nel Comune di Lecco; in mancanza, le notificazioni e comunicazioni potranno essergli effettuate presso la Cancelleria;

- 5) fissare l'udienza per l'apertura delle buste, per l'esame delle offerte e per l'eventuale gara tra gli offerenti. Questa dovrà tenersi il giorno successivo alla scadenza del termine per la presentazione delle offerte, innanzi al delegato, presso il suo studio ovvero presso altro locale idoneo indicato nell'avviso di vendita, con le modalità e con la pubblicità indicate nella presente ordinanza;
- 6) prendere cognizione delle offerte, previa apertura delle buste nel corso dell'udienza fissata e alla presenza degli offerenti, e al loro esame, così come alla verifica della congruità della cauzione prestata, secondo le modalità indicate nella presente ordinanza;
- 7) dichiarare l'inefficacia o l'inammissibilità delle offerte non conformi alla normativa vigente e a quanto disposto nella presente ordinanza. In particolare, l'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata;
- 8) effettuare la gara tra gli offerenti nel giorno ed ora indicati.

In caso di unica offerta si procederà senz'altro ad aggiudicazione all'unico offerente.

In caso di pluralità di offerte, si procederà alla gara sull'offerta più alta; qualora, però, gli offerenti non aderiscano alla gara, il bene sarà comunque aggiudicato al maggiore offerente o, se le offerte pervenute siano per il medesimo prezzo, all'offerente che per primo avrà depositato la busta.

Nella gara, il bene è aggiudicato all'ultimo offerente allorché sia trascorso un minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore. Le offerte in aumento sull'offerta più alta sono determinate come segue:

- € 500,00 per beni con prezzo base fino a € 25.000,00;



- € 1.000,00 per beni con prezzo base da € 25.000,01 a € 60.000,00;
- € 1.500,00 per beni con prezzo base da € 60.000,01 a € 100.000,00;
- € 2.000,00 per beni con prezzo base da € 100.000,01 a € 130.000,00;
- € 2.500,00 per beni con prezzo base da € 130.000,01 a € 160.000,00;
- € 3.000,00 per beni con prezzo base da € 160.000,01 a € 200.000,00;
- € 4.000,00 per beni con prezzo base da € 200.000,01 a € 260.000,00;
- € 5.000,00 per beni con prezzo base oltre € 260.000,01.

Analoghe misure sono stabilite per il caso in cui, a seguito di aste andate deserte, si proceda ad ulteriori esperimenti di vendita con prezzo ribassato;

- 9) redigere il verbale dell'udienza, depositandone copia informatica nel fascicolo dell'esecuzione;
- 10) comunicare immediatamente agli altri soci della T.E. TERRENI EDILIZIA SRL l'esito dell'aggiudicazione, affinché esercitino il proprio diritto di prelazione nel termine di 30 giorni dal ricevimento della comunicazione. Il pagamento del prezzo dovrà essere eseguito dal socio entro il termine di cinque giorni decorrenti dall'esercizio del diritto di prelazione, con le medesime modalità previste per i terzi aggiudicatari, a pena di decadenza;
- 11) disporre la restituzione delle cauzioni versate dagli offerenti non resisi aggiudicatari dei beni venduti (senza necessità, per tale incombente, di ulteriore delega o controfirma del Giudice dell'Esecuzione per approvazione);
- 12) comunicare all'aggiudicatario, entro cinque giorni dall'aggiudicazione, tenendo conto delle somme già versate, l'ammontare del residuo prezzo e delle spese necessarie da versare sul conto della procedura;
- 13) riscuotere dall'aggiudicatario, nel termine fissato, il saldo del prezzo di aggiudicazione.

L'aggiudicatario dovrà depositare sul conto corrente della procedura il residuo prezzo e le spese necessarie, detratto l'importo per cauzione già versato. Il termine per il deposito di tali somme è di venti giorni dall'aggiudicazione, termine che non potrà essere prorogato; nello stesso termine dovrà essere consegnata al delegato la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo.

Ai fini dell'art. 1193 c.c. è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento poi al residuo prezzo

In caso di pagamento parziale o di mancato pagamento, la caparra verrà acquisita alla procedura e, ai sensi dell'art. 540, c. 2, c.p.c., le quote saranno rimesse in vendita alle medesime condizioni, a spese e sotto la responsabilità dell'aggiudicatario inadempiente.

La trascrizione dell'acquisto delle quote di partecipazione è da eseguirsi a cura e spese dell'aggiudicatario, al quale dovrà essere consegnata copia del verbale di aggiudicazione, successivamente al versamento del prezzo e al suo deposito;



- 14) procedere ad un nuovo esperimento, con prezzo-base in misura ridotto di un quarto, in caso di infruttuoso esperimento della prima vendita e in mancanza di domande di assegnazione;
- 15) fissare un nuovo termine, non inferiore a sessanta giorni e non superiore a novanta giorni, per formulare offerte e a fissare al giorno successivo, innanzi a sé, l'udienza prevista per l'apertura delle buste e l'eventuale gara;
- 16) procedere ad un terzo tentativo, come indicato ai punti precedenti, in caso di infruttuoso esperimento della seconda vendita e in mancanza di domande di assegnazione;
- 17) rimettere gli atti a questo Giudice dell'Esecuzione in caso di infruttuoso esperimento anche della terza vendita;
- 18) eseguire le formalità conseguenti alla vendita, anche di carattere fiscale, ove necessario;
- 19) formare un progetto di distribuzione, al quale saranno allegati l'istanza di liquidazione delle competenze del delegato, con gli accessori e gli eventuali acconti ricevuti, nonché i giustificativi di tutte le spese sostenute con il fondo spese per la vendita, con le somme versate dall'aggiudicatario o con il ricavato della vendita. Ai fini della formazione del progetto, il delegato inviterà i creditori a depositare tempestivamente le proprie note di precisazione del credito. Anche in caso di inottemperanza dei creditori, comunque il progetto sarà depositato nel fascicolo telematico entro trenta giorni dalla vendita;
- 20) tutte le ulteriori attività inerenti alla vendita che debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione dovranno essere effettuate dal delegato presso il proprio studio, e ogni ulteriore informazione potrà essere richiesta dagli interessati allo stesso professionista.

FISSA al giorno **10/6/2025 ore 12.30** l'udienza per la verifica dell'esito della vendita;

MANDA la Cancelleria per la comunicazione alle parti e al notaio delegato, per il tramite dell'Associazione notarile di Lecco.

Lecco, 11/09/2024.

Il Giudice dell'Esecuzione
Dott. Carlo Boerci

