Visto, si autorizza quanto richiesto in istanza.
Il Giudice
Dott. Giancarlo Maggiore

10/07/2026

TRIBUNALE DI LECCE

Liquidazione Giudiziale

R.G. n. 6/2023

G.D. Dott. MAGGIORE Giancarlo

Curatore Avv. VANTAGGIATO Marco

C.d.C. N.C.

ISTANZA PER LA VENDITA DI BENI IMMOBILI

Lotto 6) Capannone GORIZIA (GO)

Ill.mo Giudice Delegato,

PREMESSO CHE

- con Provvedimento del 03/06/2024 la S.V.I. ha approvato il Programma di Liquidazione, nel quale è prevista la vendita del seguente bene immobile

Lotto 6 – Gorizia (GO)

DIRITTO	1000/1000 di piena proprietà
DESCRIZIONE	Capannone Industriale che sviluppa una superficie commerciale complessiva di 914.14 mq
INDIRIZZO	Gorizia (GO), Via IV Novembre 35/A, quartiere Piedimonte di Calvario, Area Industriale Artigianale
DATI CATASTALI	Capannone: fg. 8 part. 311/7 sub. 19, cat. D, zona censuaria 2, rendita 3.684 Euro (CATASTO TAVOLARE Fabbricati) Proprietà per 4.169,792/100.000 deli terreni di cui al fg. 8 part. 311 sub. 67, 68, 27, 45, 52, 55, 58, 60, 62, 69, e fg. 8 part. 588 sub. 5 e sub. 13, e fg. 8 part. 583 sub. 6 (CATASTO TAVOLARE Terreni)
GRAVAMI	**IPOTECA VOLONTARIA - DECRETO TAVOLARE nn. 311 del 23/07/2013** a favore di contro SISMA ITALIA SRL Somma iscritta € 480.000,00 di cui € 240.000,00 di sorte capitale **SENTENZA DI LIQUIDAZ. GIUD. - DECRETO TAVOLARE nn. 1362 del 09/08/2023** a favore di MASSA DEI CREDITORI
STATO DI POSSESSO	Il capannone è occupato da **Contratto di locazione ad uso diverso, Registrato a MERATE n. 3T – 000969 del 01/06/2021,** con canone annuo di € 12.000,00 + IVA, della durata di anni 6+6. Con Provvedimento del Giudice Delegato del 05/02/2024, la Curatela è stata autorizzata al recesso anticipato ex art. 185 2 co. CCII dal presente contratto, pertanto la scadenza del contratto di locazione in questione è da intendersi anticipata al 17/02/2027

- con Relazione Ventennale è stata riscontrata la continuità storica delle trascrizioni ai sensi dell'art. 2650 c.c. (All. 1);

Firmato Da: MARCO VANTAGGIATO Emesso Da: InfoCert Qualified Electronic Signature CA 3 Serial#: 16a0671

- in data 03/07/2026 il Perito nominato depositava perizia di stima (All. 2), nella quale vengono determinati i valori di seguito indicati:

Valore di Mercato Lotto 6	**257.787,48**
- Deposito Cauzionale contratto di locazione Capannone	-3.343,65
- Riduzione del 3% per stato di locazione	-7.733,62
- Riduzione per spese di regolarizzazione delle difformità	-1.400,00
Valore di Mercato nello stato di fatto e di diritto	**245.310,21**
- Riduzione del 5% per assenza di garanzie	- 12.265,51
- Spese condominiali insolute	- 1.862,72
- Arrotondamento	- 181,98
Valore di Vendita Giudiziaria Lotto 6	**231.000,00**

RITENUTO CHE

✓ si possa procedere alla liquidazione del bene secondo le **Condizioni di Vendita** già indicate nel **Programma di Liquidazione**, che si riportano di seguito:

- la vendita avverrà esclusivamente in via telematica, attraverso la nomina di un Gestore designato per la gara telematica, da svolgersi con modalità asincrona, fermo restando che il referente della vendita è il Curatore;
- la pubblicità dell'Avviso di Vendita avverrà almeno 45 gg prima della vendita sul Sito del Gestore della Vendita e sul PVP;
- le visite all'immobile dovranno essere richieste tramite PVP, sebbene il Curatore provvederà ad evadere anche le richieste pervenute da parte di soggetti non in grado di eseguire la procedura telematica;
- la vendita avviene a corpo e non a misura, e nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni, per la cui identificazione si farà espresso riferimento alla Perizia di stima;
- l'Autorizzazione alla vendita, l'Avviso di vendita e la Perizia di Stima verranno notificate al Creditore Ipotecario prima della conclusione delle operazioni di vendita;
- il prezzo base sarà pari al Valore di Vendita individuato nella Perizia di stima:
- il prezzo offerto potrà essere inferiore al prezzo base in misura non superiore ad un quarto (c.d**.** prezzo minimo), mentre non è consentito il versamento rateale del prezzo;
- la cauzione dovrà essere almeno pari al 10% del prezzo offerto;
- il rilancio minimo sarà pari ad € 2.000,00;

Firmato Da: MARCO VANTAGGIATO Emesso Da: InfoCert Qualified Electronic Signature CA 3 Serial#: 16a0671

- laddove il primo tentativo di vendita vada deserto, il Curatore procederà con le medesime condizioni a successivi n. 4 esperimenti di vendita, uno ogni 3 mesi, senza la necessità di ulteriori autorizzazioni, riducendo il prezzo base di ¼ rispetto alla precedente asta deserta;
- il saldo prezzo e gli oneri fiscali dovranno essere versati entro 90 gg dal termine delle operazioni di gara, ed in caso di inadempimento, l'aggiudicazione verrà revocata, con perdita delle somme versate a titolo di cauzione e ulteriori conseguenze di cui all'art. 587 cpc. In tal caso, il Curatore procederà un nuovo esperimento di vendita allo stesso prezzo del precedente;
- il trasferimento dell'immobile avverrà mediante atto notarile, le cui spese saranno interamente a carico dell'aggiudicatario, unitamente a tutte le altre spese necessarie per il trasferimento della proprietà del bene;
- il bene viene venduto libero dall'iscrizione della Sentenza di Liquidazione Giudiziale e dell'Ipoteca Volontaria, che verranno cancellate a cura e spese della procedura;

✓ tali condizioni di vendita debbano essere integrate dalle seguenti **Ulteriori e Specifiche Condizioni di Vendita:**

- il **Gestore della vendita telematica** viene individuato in Zucchetti Srl, che opererà attraverso la piattaforma www.fallcoaste.it, in ragione della facilità di gestione dell'interfaccia e della completezza del servizio offerto;
- il **caricamento dell'Avviso di Vendita nel PVP** avverrà ad opera del medesimo Gestore designato, sicché è necessario che Zucchetti Software Giuridico srl sia censita nel fascicolo SIECIC della procedura quale "Ausiliario" nelle procedure concorsuali;
- **pubblicità legale:** avverrà sul sito del medesimo gestore www.fallcoaste.it;
- **ulteriori forme di pubblicità commerciale**: pubblicazione sul sito www.immobiliare.it, in ragione della rilevanza nazionale di quest'ultimo sito;
- **visite all'immobile**: dovranno essere richieste mediante PVP o all'indirizzo pec della procedura (lg6.2023lecce@pecliquidazionigiudiziali.it), ed in ogni caso con un preavviso di almeno 15 gg; l'evasione delle richieste avverrà personalmente da parte del Curatore ove possibile, riservandosi altrimenti di nominare Delegati all'uopo designati, ma comunque con modalità idonee a garantire la riservatezza dell'identità degli interessati ed impedire che abbiamo contatti tra di loro;

Firmato Da: MARCO VANTAGGIATO Emesso Da: InfoCert Qualified Electronic Signature CA 3 Serial#: 16a0671

– **precisazioni:**

1) CONTRATTO DI LOCAZIONE IN ESSERE *"l'Aggiudicatario subentra alla Curatela nel contratto di locazione ai sensi agli effetti dell'art. 1602 c.c., assumendo i relativi diritti ed obblighi con decorrenza dalla data della stipula dell'atto notarile e fino alla scadenza del medesimo contratto, pertanto è altresì tenuto alla restituzione del deposito cauzionale al conduttore, il cui importo è stato già detratto dal prezzo di vendita;"*

2) MANCANZA DI UN CONTATORE DI SOTTRAZIONE CONSUMI IDRICI "*L'immobile non risulta dotato di autonomo contatore per la misurazione dei consumi idrici, pertanto la procedura non è in grado di quantificare i consumi storici riferibili all'unità immobiliare né garantisce la possibilità di una separata contabilizzazione degli stessi. L'aggiudicatario acquisterà il bene nello stato di fatto e di diritto esistente, subentrando nel rapporto locatizio in essere e nelle modalità di ripartizione delle spese che verranno applicate, tenendo altresì conto che i costi di installazione di un contatore sono stati già decurtati dal prezzo di vendita*;"

3) REGIME FISCALE "*la vendita sarà sottoposta a Imposta di Registro o Iva secondo le aliquote di legge, e dato che la Società in Liquidazione è un soggetto passivo IVA, con facoltà della Liquidazione Giudiziale cedente di esercitare la relativa opzione, nei casi previsti per legge, sino alla data di pagamento del saldo prezzo*;"

✓ i **costi stimati** per la liquidazione del lotto sono quantificabili in in caso di aggiudicazione al primo esperimento di vendita, ed in € il secondo e terzo esperimento di vendita, come di seguito riepilogati.

Firmato Da: MARCO VANTAGGIATO Emesso Da: InfoCert Qualified Electronic Signature CA 3 Serial#: 16a0671

*****

Premesso tutto ciò, il Sottoscritto Curatore

CHIEDE

A. di **nominare Zucchetti Software Giuridico Srl quale Ausiliario,** legittimato al caricamento per le operazioni di pubblicazione dell'Avviso di Vendita nel Portale delle Vendite Pubbliche**,** autorizzando la Cancelleria ad inserire la predetta società nel fascicolo SIECIC della procedura con il codice fiscale del suo rappresentante legale ( ) pec zucchettisoftwaregiuridico@gruppozucchetti.it;

B. di **disporre la vendita del bene immobile di cui al**

- **LOTTO 6** al prezzo di **€ 231.000,00**

  Composto da:

  - ✓ Proprietà 1000/1000 Capannone Industriale sito in Gorizia (GO), Via IV Novembre n. 34/A, contraddistinti catastalmente al: fg. **8** part. **311/7** sub. **19**, sez. urbana D, zona censuaria 2, rendita 3.684 Euro (Catasto Tavolare Fabbricati);
  - ✓ Proprietà indivisa per 4.169,792/100.000 deli Terreni di cui al fg. **8** part. **311** sub**. 67, 68, 27, 45, 52, 55, 58, 60, 62, 69,** e fg. **8** part. **588** sub. **5** e sub**. 13**, e fg. **8** part. **583** sub. **6** (Catasto Tavolare terreni)

  secondo le modalità e condizioni richiamate nella presente istanza.

Con reverenti ossequi.

Lecce, 04/07/2026

Il Curatore
Avv. Marco Vantaggiato

Allegati:

1. Relazione Ventennale di Accertamento di Proprietà
2. Perizia di stima
3. Contratto di Locazione

Firmato Da: MARCO VANTAGGIATO Emesso Da: InfoCert Qualified Electronic Signature CA 3 Serial#: 16a0671