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

14/09/2026

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 RETTIFICA DEL PROVVEDIMENTO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI

Lotto 6) Capannone GORIZIA (GO)

Ill.mo Giudice Delegato,

PREMESSO CHE

- con Istanza del 04/07/2026, il Curatore chiedeva di autorizzarsi la vendita del lotto indicato in oggetto al prezzo di € 231.000,00, sulla base del valore di stima emerso dalla perizia redatta del Perito della procedura;
- con Provvedimento del 10/07/2026 il G.D. ha autorizzato la vendita del lotto in questione secondo le condizioni indicate ed al prezzo di € 231.000,00;
- successivamente, in data 20/07/2026 il Perito ha depositato una versione aggiornata della stima del lotto n. 6, la cui unica modifica consiste in un minimo aumento del valore di vendita, che passa da € 231.000,00 ad € 233.000,00 (All. 2), come meglio rappresentato nella tabella sottostante

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
- Arrotondamento	- 44,70
Valore di Vendita Giudiziaria Lotto 6	**233.000,00**

RITENUTO CHE

✓ si possa procedere alla liquidazione del bene secondo le **Condizioni di Vendita** già indicate nel **Programma di Liquidazione - e nella precedente Istanza del 04/07/2026 e relativo Provvedimento del 10/07/2026** - che si ripropongono di seguito, **con la sola rettifica del prezzo di vendita da € 231.000,00 ad € 233.000,00;**

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

- 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;
- 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;

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

- 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;
- **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*

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

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 € 4.409,50 in caso di aggiudicazione al primo esperimento di vendita, ed in € 297,20 per il secondo e terzo esperimento di vendita, come di seguito riepilogati.

COSTI PREVEDIBILI		NOTE
Costi iniziali		
Perizia di stima	2.700,00	valore medio, oltre spese di trasferta del perito
Relazione Ventennale	450,00	
Cancellazione Gravami	700,00	
TOTALE	**3.850,00**	
Per ogni esperimento		
Pubblicazione PVP	132,50	comprensivo del contributo obbligatorio
Pubblicità legale	73,20	www.fallcoaste.it
Pubblicità commerciale	91,50	www.immobiliare.it
Gestore Gara Telematica	262,30	offerta Zucchetti Srl per 3 tentativi
TOTALE	**559,50**	**per il primo tentativo**
	297,20	**per il secondo ed il terzo tentativo**

*****

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 **€ 233.000,00**

  Composto da:

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

- ✓ <u>Proprietà 1000/1000 Capannone Industriale</u> 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);
- ✓ <u>Proprietà indivisa per 4.169,792/100.000 deli Terreni</u> 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, 25/08/2026

Il Curatore
Avv. Marco Vantaggiato

Allegati:

1. Relazione Ventennale di Accertamento di Proprietà
2. Perizia di stima (versione agg. al 20/07/2026)
3. Contratto di Locazione

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