

TRIBUNALE DI LA SPEZIA
Sezione Procedure concorsuali

Liquidazione Giudiziale: **LEADER HOUSE**
n° 19 anno: 2025
Giudice Delegato: **Dott. Sebastiano Zerbone**
Curatore: **Dott.ssa Maddalena Villa**
lg19.2025laspezia@pecliquidazionigiudiziali.it

PROGRAMMA DI LIQUIDAZIONE
(art. 213 CCII)

Ill. mo sig. Giudice Delegato

Io scrivente, Dott.ssa Maddalena Villa, nella qualità di Curatore della procedura di Liquidazione Giudiziale suindicata

premesse

- ✓ che in data 23.07.2025 è stata aperta la procedura di Liquidazione Giudiziale a carico di Leader House S.r.l.;
- ✓ che, in data 11/12/2025 è stato depositato verbale d'inventario;
- ✓ che non è stato possibile costituire il Comitato dei Creditori;

ai sensi dell'art. 213, comma 7 CCII, con la presente, la scrivente sottopone alla s.v. ill.ma il seguente

PROGRAMMA DI LIQUIDAZIONE

INDICE.

1. Atti necessari per la conservazione del valore dell'impresa.

1.1. Esercizio dell'impresa.

1.2. Affitto dell'azienda.

2. Beni immobili

2.1. Elenco beni immobili.

2.2. Criteri e modalità di liquidazione.

2.3. Termine entro il quale avrà inizio la liquidazione e termine entro il quale sarà completata.

3. Beni mobili e mobili registrati.

3.1. Elenco beni mobili.

3.2. Criteri e modalità della liquidazione.

3.3. Termine entro il quale avrà inizio la liquidazione e termine entro il quale sarà completata

4. Crediti

4.1. Crediti verso clienti e fornitori.

4.1.2. Termine entro il quale avrà inizio l'attività di recupero e termine entro il quale sarà completata.

5. Azioni giudiziarie da intraprendere.

6. Gestione dei rapporti giuridici pendenti.

7. Termine di presumibile completamento della liquidazione dell'attivo.

1. Atti necessari per la conservazione del valore dell'impresa.

1.1. Esercizio dell'impresa.

Non sono stati ravvisati, né si ravvisano i presupposti per l'esercizio dell'impresa atteso che la società ha deliberato la messa in liquidazione con atto del 23.04.2025 (Notaio Dott. Gino Baia Guarienti di Reggio Emilia), con la nomina a liquidatore l'Avv. Tanzi Cecilia (C.F. TNZCCL70M63G337T), con studio in Parma (PR), Strada B. Cairoli 1, a cui è stato conferito espressamente il potere di depositare dinanzi al Tribunale competente il ricorso depositato in data 22.05.2025 per la dichiarazione di apertura della liquidazione giudiziale nei propri confronti.

1.2. Affitto dell'azienda.

Conseguentemente alle ragioni esposte al punto che precede, non sono stati ravvisati, né si ravvisano i presupposti per l'affitto di azienda.

2. Beni immobili

2.1. I beni immobili acquisiti alla liquidazione giudiziale sono quelli di cui all'elenco che segue

appartamento sito in La Spezia, Via della Guercia 17 censito al N.C.E.U. al Fg. 10 particella 877 sub 14, Zona 3 Cat. A3 Classe 4 rendita € 371,85 intestato a LEADER HOUSE SRL (C.F. 10859570961) proprietà per 1/1.

Trattasi d'appartamento posto al piano terra, con annessa corte pertinenziale sul quale è stato condonato un piccolo manufatto ad uso cantina. L'appartamento è accessibile sia dal vano scale condominiale, sia dalla corte esterna. È suddiviso in ingresso, soggiorno, cucina, bagno e camera da letto. Lo stato di manutenzione interno è buono in virtù della ristrutturazione del 2022.

L'immobile, alla data del sopralluogo risulta occupato, senza titolo, dal Sig. [REDACTED], il quale, in occasione delle operazioni di Inventario, ha dichiarato d'aver sottoscritto un preliminare di compravendita, che invero non ha prodotto né risulta trascritto.

Come risulta dalle formalità ipotecarie, esiste anche il seguente preliminare:

Contratto preliminare di Compravendita - del 06/12/2024 rep. 63503 (Trascrizione del 09.12.2024 part. 7834) a favore [REDACTED] contro Leader House S.r.l. con sede in Milano 10859570961. Il suddetto preliminare, ai sensi dell'art. 173 CCII, non è opponibile alla procedura, non essendo stato espressamente stabilito che l'immobile è destinato a costituire l'abitazione principale del promissario acquirente o di suoi parenti ed affini entro il terzo grado ovvero un immobile ad uso non abitativo destinato a costituire la sede principale dell'attività di impresa del promissario acquirente.

È pertanto intenzione del sottoscritto curatore, con l'autorizzazione del G.D., non subentrare al preliminare trascritto atteso che il credito per il prezzo derivante dal suddetto contratto preliminare, in data 20/12/2024, è stato ceduto in garanzia a Trusters S.r.l., uno dei maggiori creditori di Leader House.

Il tecnico stimatore incaricato Geom. Francesco Turturro, in data 09.02.2026 ha prodotto perizia, al cui contenuto la scrivente rimanda integralmente, quantificando il più probabile Valore di Mercato con comparabili, al netto della riduzione di circa il 10% in virtù dello stato di occupazione senza titolo dell'immobile e dei costi per pratica in sanatoria, in:

€. 158.400,00 - €. 13.400,00 - € 4.000,00 = €. 141.000,00

(Diconsi Euro Cento quarantunomila/00)

2.2. Criteri e modalità di liquidazione.

avvalendosi del commissionario specializzato in vendite coattive SO.VE. S.r.l. (IVG La Spezia), con prezzo base pari al valore di stima e offerta minima pari al 75% del prezzo base d'asta.

II. tipologia di vendita:

vendita sincrona mista (art. 22 DM 32/2015) con primo esperimento di vendita entro il 10/07/2026, sulla base dell'avviso di vendita che I.V.G. pubblicherà, almeno 30 giorni prima, sul proprio sito internet www.ivgspezia.it e sul Portale delle Vendite Pubbliche.

III. numero di tentativi di vendita nel primo anno:

1°: entro il 10/07/2026

2°: entro il 31/10/2026 con prezzo base d'asta ridotto del 25% rispetto al primo esperimento

3°: entro il 28/02/2027 con prezzo base d'asta ridotto del 25% rispetto al secondo esperimento

IV. ulteriori forme di pubblicità diverse dalla pubblicazione sul PVP: Astalegale.net, Ivgspezia.it;

V. sintesi delle condizioni di vendita: Gli immobili saranno venduti a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, senza alcuna garanzia, con esclusione di ogni responsabilità in capo al cedente. Le offerte possono essere presentate con modalità cartacea o con modalità telematica e devono essere depositate entro e non oltre le ore 12:00 del giorno precedente l'asta. Le offerte, cartacee o telematiche, sono inefficaci se inferiori all'offerta minima, sono irrevocabili ai sensi dell'art. 571 Comma 3 c.p.c. Entro 90 giorni dall'aggiudicazione dovrà essere stipulato l'Atto di Trasferimento avanti al Notaio che sarà indicato dalla Procedura ed entro 60 giorni dall'aggiudicazione dovrà essere versato l'intero prezzo di aggiudicazione, dedotta la cauzione

versata, e maggiorata dei costi ed oneri sotto la comminatoria, in caso di inadempienza, di decadere dal diritto, di perdere la cauzione a titolo di multa e di pagare, eventualmente, la differenza di cui alla seconda parte dell'art. 587 c.p.c.

VI. notaio dinanzi al quale sarà stipulato l'atto di vendita: Notaio Niccolò Massella Ducci Teri;

VII. gestore della vendita telematica: Piattaforma FallcoAste (portale nazionale vendite telematiche);

VIII: nessun pagamento rateale previsto;

Costo stimato della liquidazione:

I. pubblicità su PVP: 101,00 € per ogni lotto per ogni esperimento di vendita;

II. altre pubblicità: € 105,00 oltre IVA di legge a lotto per ogni esperimento di vendita per la pubblicazione sulla piattaforma FallcoAste (portale nazionale vendite telematiche);

III: Astalegale.net € 120,00 oltre IVA di legge per ogni esperimento di vendita

La pubblicazione su www.ivgspezia.it e www.astagiudiziaria.com non comportano costi per la procedura.

V. soggetti specializzati: previsione per lo stimatore dei beni Geom. Francesco Turturro € 4.959,02 oltre a spese anticipate pari ad € 691,16 e accessori di legge;

2.3. Termine entro il quale avrà inizio la liquidazione e termine entro il quale sarà completata.

In considerazione dei tempi tecnici obbligatori per la pubblicità, la Liquidazione avrà inizio entro il 10.07.2026 e avrà termine presumibilmente entro il 10.07.2028.

3. Beni mobili e mobili registrati.

Leader House S.r.l. è intestataria del deposito titoli n. 9492051/0 costituito presso Banco BPM composto da n. 504,023 quote del Fondo "ANIMA Liquidità Euro Classe al Portatore – Cumulativo" del valore alla data del 30/09/2025 di € 26.137,62. I suddetti titoli sono oggetto di pegno concesso in data 16/01/2024 a garanzia dell'adempimento del contratto di finanziamento chirografario n. 045/07483853 stipulato dalla società LH con il medesimo istituto di credito.

3.1. Criteri e modalità della liquidazione.

Ai sensi del 4[^] c. dell'art. 216 CCII, per il sollecito svolgimento della procedura, sarà più opportuno affidarne la vendita al Banco BPM Spa, esperta in quanto veicolo normale utilizzato in tali contrattazioni.

3.2. Costo stimato della liquidazione:

3.3. Termine entro il quale avrà inizio la liquidazione e termine entro il quale sarà completata

È presumibile che la vendita potrà essere realizzata entro la fine del corrente anno.

4. Crediti

4.1. Crediti verso clienti e fornitori.

Si tratta del credito di euro 7.471,28 nei confronti del [REDACTED] portato dalle fatture n. 16 /2024 e 3/2025. La scrivente si è attivata per la riscossione con richiesta inviata a mezzo raccomandata a.r. del 06.03.2026. In caso di esito negativo, verrà effettuato un sollecito del pagamento a mezzo legale con verifica, previa autorizzazione del Giudice delegato, dell'azione giudiziale per la riscossione da affidare all'Avv. Gianluca Cirillo del foro di La Spezia.

4.1.2. Termine entro il quale avrà inizio l'attività di recupero e termine entro il quale sarà completata.

È presumibile che l'attività di recupero potrà essere conclusa entro il 30/04/2027.

5. Azioni giudiziarie da intraprendere.

5.1. Azioni di responsabilità nei confronti del debitore, degli amministratori, dei liquidatori, dei direttori generali, dei componenti del consiglio di gestione, del consiglio di sorveglianza, del consiglio di amministrazione, dei sindaci, dei revisori contabili.

Non si ravvisano condotte lesive degli interessi della massa creditoria da parte dell'Amministratore.

5.2. Azioni revocatorie e recuperatorie.

La Curatela non ha individuato atti o fatti lesivi degli interessi della massa creditoria.

6. Gestione dei rapporti giuridici pendenti. Causa promossa da Solutions Immobiliare srl e International Home Gestioni srl (Tribunale di Milano – R.G. 14104/2025 – Giudice Dott.ssa Maria Antonietta Ricci – udienza in citazione 25.07.2025), con contestuale istanza di sequestro conservativo in corso di causa. Lo studio legale Limido Radice che assiste Leader House ha confermato via mail di aver depositato l'istanza di visibilità del fascicolo telematico della causa e la sentenza di apertura della liquidazione giudiziale, esponendo altresì che il Giudice ha archiviato la richiesta di sequestro.

7. Termine di presumibile completamento della liquidazione dell'attivo (5 anni prorogabili a sette in caso di eccezionale complessità).

Si chiede

pertanto, che la S.V. ill.ma, non essendosi costituito il comitato dei creditori, voglia approvare il su esteso programma di liquidazione.

Con osservanza.

La Spezia, 11/03/2026

Il Curatore
Dott.ssa Maddalena Villa

