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

01/10/2026

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 PROSECUZIONE DELLA VENDITA DI BENI IMMOBILI

LOTTO 1) Carbonara Scrivia (AL)

Ill.mo Giudice Delegato,

PREMESSO CHE

- con Provvedimento del 25/07/2024 la S.V.I. ha disposto la vendita del seguente bene immobile

LOTTO 1 - Carbonara Scrivia (AL)

DIRITTO	1000/1000 di piena proprietà
DESCRIZIONE	Capannone Industriale della superficie commerciale di 444,13 mq
INDIRIZZO	Carbonara Scrivia (AL), Corso Genova, piano: T
RIF. CATASTALI	fg.2 part. 315 sub. 12 (cat. fabbricati), cat. D/7, rendita € 1.611,00
GRAVAMI	IPOTECA VOLONTARIA nn.3899 gen. e 452 part. / del 28.12.2018 a favore di Somma iscritta € 1.700.000,00 di cui € 850.000,00 di sorte capitale, durata 10 anni
	SENTENZA DI LIQUIDAZ. GIUD. nn. 2310 gen. e 1803 part. / del 21.07.2023 a favore di MASSA DEI CREDITORI
VALORE DI STIMA	194.649,00
POSSESSO	Libero

- il prezzo della prima vendita veniva fissato in € 194.649,00, in misura pari al prezzo di stima, al quale sono seguite n. 4 aste con progressiva riduzione del prezzo del 25%, che però sono andate tutte deserte, compresa l'ultima vendita del 15/06/2026 al prezzo di 82.117,55;
- nelle more, il 31/12/2025 veniva risolto il rapporto di locazione temporanea, e l'immobile veniva riconsegnato libero e sgombero;
- durante l'ultimo sopralluogo effettuato emergeva la presenza di locali fenomeni di infiltrazioni in prossimità dei punti di compluvio del lato sinistro del tetto del capannone, pertanto la Curatela rettificava l'Avviso di vendita, pubblicando le

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

foto delle infiltrazioni, precisando l'esistenza della criticità e l'esclusione di qualsivoglia riduzione del prezzo (All. 1 Foto infiltrazioni);

- inoltre, poco prima della conclusione dell'ultima gara, è emerso che la corte retrostante il capannone, in parte con destinazione parcheggio (per la larghezza di 4 mt e per la profondità di 9.30) ed in parte con destinazione a verde (per la larghezza di 11 mt e la profondità di 9,20 mt), risultava invece interamente pavimentata in massetto cementizio, pertanto la Curatela formulava apposita Istanza di Modifica delle Condizioni di Vendita del 12/06/2026 ed il GD disponeva al riguardo con Provvedimento del 15/06/2026;

CONSIDERATO CHE

- i n. 4 tentativi di vendita già disposti con il precedente Provvedimento del 25/07/2024 sono andati deserti, pertanto la Curatela intende proseguire la vendita mediante n. 3 nuovi tentativi, applicando ad ogni nuovo tentativo una riduzione del 25% del prezzo base dell'asta precedente, **partendo dal prezzo base di € 61.588,17** (= prezzo dell'ultima gara € 82.117,55 - 25%);
- relativamente la difformità da ultimo rilevate circa la corte retrostante, il Perito ha redatto apposite Note Tecniche Integrative (All. 2), dalle quali emerge che:
  - trattasi di "*difformità edilizia di criticità bassa, che va ad interessare, seppur lievemente, la conformità complessiva urbanistica ed edilizia (in ordine alla prevista porzione a verde) del bene in questione, sebbene quest'ultima era stata già esclusa, attesa la presenza di altre lievi difformità (tettoia di modeste dimensioni ma aperta su tre lati), senza incidere sulla commerciabilità del bene stesso;"*
  - i costi di sistemazione ammonterebbero ad € 5.650,00, di cui € 3.150,00 per ripristino area a verde ed € 2.500,00 per spese tecniche;

RITENUTO CHE

- il prezzo base ha già subito n. 3 ribassi del 25% e con la presente Istanza si chiede di procedere ad un quarto ribasso ribasso, pertanto il prossimo prezzo di vendita già rappresenta poco più del 30% dell'iniziale valore di stima (€ 61.588,17 su € 194.649,00);
- analogamente alle piccole infiltrazioni al tetto dell'immobile, emerse dopo la perizia, **la Curatela ritiene opportuno NON applicare riduzioni del prezzo in ragione della nuova difformità emersa e inerente la corte posteriore**, **ma di**

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

fornire adeguata informativa nell'Avviso di Vendita (la cui bozza si allega All. 3), relativamente l'esistenza della difformità, i relativi oneri di ripristino e regolarizzazione e la loro integrale imputazione all'Aggiudicatario;

- si possa procedere alla liquidazione dei beni secondo le **Condizioni di Vendita** già indicate nel precedente provvedimento autorizzativo del 25/07/2024, 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;
  - copia dell'Autorizzazione alla vendita, dell'Avviso di vendita e delle Condizioni Generali di vendita, verranno notificate al Creditore Ipotecario;
  - il prezzo base sarà pari ad € 61.588,17;
  - 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. 2 esperimenti di vendita, 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 telematica, 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

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

procederà ad un nuovo esperimento di vendita allo stesso prezzo base 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;
- il bene viene venduto libero dall'iscrizione della sentenza di Liquidazione Giudiziale, e delle altre trascrizioni che verranno cancellate a cura e spese della procedura;

- tali condizioni di vendita debbano essere integrate dalle seguenti **Ulteriori e Specifiche condizioni,** anche esse già indicate nel precedente provvedimento autorizzativo del 25/07/2024**:**
  - 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, con il codice fiscale del suo rappresentante legale, al fine di poter svolgere il ruolo di soggetto legittimato al caricamento;
  - **pubblicità legale:** avverrà sul sito del medesimo gestore www.fallcoaste.it;
  - **ulteriori forme di pubblicità commerciale**: pubblicazione sul sito su www.asteannunci.it (gestito da Edicom Finance Srl), in ragione della sua notevole diffusione nella specifica provincia di Alessandria in cui si trovano i beni; e 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

- **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

- **NUOVE PRECISAZIONI SPECIFICHE del Lotto 1 che saranno inserite nell'Avviso di Vendita:**

  1) LOCALI FENOMENI DI INFILTRAZIONE DAL TETTO

  "*Si avvisa che in occasione dell'ultimo sopralluogo effettuato, è emersa la presenza di locali fenomeni di infiltrazioni in prossimità dei punti di compluvio del lato sinistro del tetto, come da documentazione fotografica che si pubblica. Per ogni ulteriore informazione si invitano gli interessati a prendere visione dello stato dei luoghi, in quanto gli eventuali interventi di manutenzione e/o ripristino resteranno a carico dell'aggiudicatario, non assumendo la Procedura alcuna garanzia in ordine allo stato manutentivo dell'immobile."*

  2) DIFFORMITÀ CORTE POSTERIORE

  "A seguito di approfondimenti tecnici successivi alla redazione della Perizia di Stima, è emersa una difformità urbanistico-edilizia relativa alla corte di pertinenza retrostante il capannone, che secondo gli elaborati progettuali risulta destinata in parte a parcheggio, per una larghezza di circa m 4,00, e in parte ad area a verde, per una larghezza di circa m 11,00, mentre attualmente risulta integralmente pavimentata con massetto cementizio. La difformità è descritta nelle apposite Note Tecniche Integrative del 23/09/2026 redatte dal perito della procedura e pubblicate unitamente alla Perizia di Stima, nelle quali il Perito ha qualificato la difformità di criticità bassa, stimando prudenzialmente i costi per il ripristino e regolarizzazione in € 5.650,00, che rimarranno a carico dell'aggiudicatario, senza diritto ad alcuna riduzione, indennizzo o risarcimento dalla Procedura o dal Perito."

- i costi stimati per il V° esperimento di vendita ammontano ad € 590,10, ed € 337,90 per il VI° e VII° 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 **autorizzare la vendita dei beni immobili di cui al**

- **LOTTO 1** al prezzo di **€ 61.588,17**

  Capannone Industriale sito in Carbonara Scrivia (AL), Corso Genova, piano: T fg.**2** part. **315** sub. **12** (catasto fabbricati), cat. D/7, rendita 1.611,00 Euro

secondo le modalità e condizioni richiamate nella presente istanza.

Con reverenti ossequi.

Lecce, 24/09/2026

Il Curatore
Avv. Marco Vantaggiato

Allegati:

1. Foto Infiltrazioni tetto
2. Note Tecniche Lotto 1 del 22/09/2026
3. Bozza Avviso di Vendita

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