Visto si autorizza
In data: 19/04/2025

Firmato Da: MARCO VANTAGGIATO Emesso Da: InfoCert Qualified Electronic Signature CA 3 Serial#: 16a0671 - Firmato Da: InfoCert Qualified Electronic Signature CA 3 Emesso Da: InfoCert Qualified Electronic Signature CA 3 Serial#: 1

TRIBUNALE DI LECCE

Liquidazione Giudiziale

R.G. n. 6/2023

G.D. Dott.ssa Perrone M. G.

Curatore Avv. Vantaggiato M.

C.d.C. N.C.

ISTANZA PER LA VENDITA DI BENI IMMOBILI

Lotto 4) e lotto 5) URAGO D'OGLIO (BS)

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 4 e Lotto 5 – URAGO D'OGLIO (BS)

DIRITTO	1000/1000 di piena proprietà
DESCRIZIONE	Capannone Industriale e Abitazione di Pertinenza posta al 1° piano, entrambi sviluppano una superficie commerciale complessiva di 818,47 mq
INDIRIZZO	Urago d'Oglio (BS), Via Libero Grassi n. 9/11
DATI CATASTALI	Capannone: fg.14 part. 178 sub. 1, cat. D/7, classe n.d., cons. n.d., rendita 6.400,00 Euro Abitazione fg. 14 part. 178 sub. 2, cat. A/2, classe 4, cons. 6 vani, rendita 303,68 euro
GRAVAMI	**IPOTECA VOLONTARIA nn.58311 gen. e 10049 part. / del 28.12.2018** a favore di [illegible] Somma iscritta € 1.700.000,00 di cui € 850.000,00 di sorte capitale, 10 anni **SENTENZA DI LIQUIDAZ. GIUD. nn. 34048 gen. e 23743 part. / del 25.07.2023** a favore di MASSA DEI CREDITORI
STATO DI POSSESSO	Il capannone e l'abitazione sono occupati da [illegible] in forza di autonomi contratti di locazione, stipulati entrambi il 09/01/2019 ed opponibili alla procedura, nei quali la Curatela è subentrata ex art. 185 CCII. per il Capannone **Contratto di locazione ad uso diverso, Registrato a CHIARI n. 3T – 000251 del 17/01/2019,** con canone annuo di € 18.000,00 + IVA, della durata di anni 6+6 e con seconda scadenza contrattuale per il 31/01/2031. 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. per l'Abitazione **Contratto di locazione ad uso abitativo, Registrato a CHIARI n. 3T – 000253 del 17/01/2019,** con canone annuo di 4.000,00, della durata di anni 4+4 e con seconda scadenza contrattuale per il 31/01/2027

Firmato Da: MARCO VANTAGGIATO Emesso Da: InfoCert Qualified Electronic Signature CA 3 Serial#: 16a0671 - Firmato Da: InfoCert Qualified Electronic Signature CA 3 Emesso Da: InfoCert Qualified Electronic Signature CA 3 Serial#: 1

- con Relazione Ventennale è stata riscontrata la continuità storica delle trascrizioni ai sensi dell'art. 2560 c.c. (All. 1);
- in data 24/03/2025 il Perito nominato depositava perizia di stima, nella quale si precisa che il capannone e l'abitazione, rispettivamente identificati al lotto n. 4 e lotto n. 5 nel Programma di Liquidazione, costituiscono un unico lotto rubricato definitivamente al n. 4, in quanto le residenze pertinenziali non possono essere cedute separatamente dall'unita principale (pag. 20-21 della Perizia All. 2); pertanto vengono determinati i valori di seguito indicati:

Valore di Mercato Lotto 4	**818.470,00**
- Deposito Cauzionale contratto di locazione Capannone	- 4.500,00
- Deposito Cauzionale contratto di locazione Abitazione	- 1.000,00
- Riduzione del 3% per stato di locazione	- 24.554,10
- Riduzione per spese di regolarizzazione delle difformità	- 5.500,00
Valore di Mercato nello stato di fatto e di diritto	**782.915,90**
- Riduzione del 2% per assenza di garanzie	- 15.658,32
Valore di Vendita Giudiziaria Lotto 4	**767.257,58**

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:

Firmato Da: MARCO VANTAGGIATO Emesso Da: InfoCert Qualified Electronic Signature CA 3 Serial#: 16a0671 - Firmato Da: InfoCert Qualified Electronic Signature CA 3 Emesso Da: InfoCert Qualified Electronic Signature CA 3 Serial#: 1

- 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 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 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;

Firmato Da: MARCO VANTAGGIATO Emesso Da: InfoCert Qualified Electronic Signature CA 3 Serial#: 16a0671 - Firmato Da: InfoCert Qualified Electronic Signature CA 3 Emesso Da: InfoCert Qualified Electronic Signature CA 3 Serial#: 1

- **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) CONTRATTI DI LOCAZIONE IN ESSERE l'Aggiudicatario subentra alla Curatela nei contratti 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 dei medesimi contratti, pertanto è altresì tenuto alla restituzione del deposito cauzionale al conduttore, il cui importo è stato già detratto dal prezzo di vendita;

  2) 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**

*****

Firmato Da: MARCO VANTAGGIATO Emesso Da: InfoCert Qualified Electronic Signature CA 3 Serial#: 16a0671 - Firmato Da: InfoCert Qualified Electronic Signature CA 3 Emesso Da: InfoCert Qualified Electronic Signature CA 3 Serial#: 1

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 4** al prezzo di **€ 767.257,00**

  Capannone Industriale e Abitazione di pertinenza sito in Urago d'Oglio (BS), Via Libero Grassi n. 9/11, contraddistinti catastalmente al:

  fg.**14** part. **178** sub. **1 (Capannone Industriale)**, cat. D/7, classe n.d., cons. n.d., rendita 6.400,00 Euro

  fg. **14** part. **178** sub. **2 (Abitazione di pertinenza)**, cat. A/2, classe 4, cons. 6 vani, rendita 303,68 euro

secondo le modalità e condizioni richiamate nella presente istanza.

Con reverenti ossequi.

Lecce, 16/04/2025

Il Curatore
Avv. Marco Vantaggiato

Allegati:

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