

TRIBUNALE DI LECCE  
LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N. 6/2023  
GIUDICE DELEGATO Dott. Giancarlo Maggiore  
CURATORE Avv. Marco Vantaggiato

**Avviso di vendita**

**CONTRATTO DI LEASING IMMOBILIARE**

Il sottoscritto avv. Marco Vantaggiato, nominato Curatore della Liquidazione Giudiziale n. 6/2023 del Tribunale di Lecce

**premesse che**

- la Società in Liquidazione Giudiziale è utilizzatrice del contratto di leasing contraddistinto al numero I199288 ed avente ad oggetto l'immobile di seguito descritto;
- con provvedimento del 11/03/2024, la Curatela è stata autorizzata alla cessione del richiamato contratto di leasing;

**tutto ciò premesso e considerato, la Procedura**

**AVVISA**

che il **giorno 11 aprile 2024 alle ore 10:00** è fissato il termine ultimo per la presentazione delle offerte di acquisto, e che il **giorno 12 aprile alle ore 10:00** e seguenti il Curatore procederà all'esame delle offerte con modalità asincrona telematica, tramite la piattaforma [www.falcoaste.it](http://www.falcoaste.it) gestita da Zucchetti Software Giuridico Srl, ed in conformità alle disposizioni impartite con il provvedimento di vendita, del lotto di seguito descritto

**DESCRIZIONE DEL LOTTO POSTO IN VENDITA**

**LOTTO UNICO**

*Facoltà di subentro alla data del 31/03/2024 nel seguente contratto*

- contratto di locazione finanziaria n. I199288 (in precedenza n. IF106653), stipulato il 01/06/2011, avente ad oggetto capannone artigianale sito in Vigonza (PD) Via Spagna, angolo Via Inghilterra n. 7/A frazione Peraga, censito al catasto Fabbricati del Comune di Vigonza (PD) al foglio 20 particella 607, categoria D/7, rendita 4.312,00 Euro.

**PREZZO BASE € 71.696,03 (euro settantunoseicentonovantasei,03) oltre Iva e oneri di legge, ed accollo del debito residuo alla data del 31/03/2024 verso la Società di Leasing**

**CAUZIONE non inferiore al 10% del prezzo offerto**

**RILANCIO MINIMO € 2.000,00 (duemila,00)**

L'immobile è composto da un magazzino e una porzione destinata ad uffici, organizzata su due piani, della superficie commerciale complessiva di 674 mq e facente parte di un più ampio corpo di fabbrica, di cui occupa una ridotta porzione a nord/ovest, con area scoperta di pertinenza.

L'area magazzino è locata in forza di contratto di locazione immobiliare registrato al DPLC UT di Merate il 15/06/2021 serie T nr. 970, con scadenza il 17/02/2027, in forza di recesso esercitato dal Curatore ex art. 185 CCII.

Per ogni informazione relativa al contratto di leasing si rimanda al relativo contratto, al piano di ammortamento ed all'estratto conto, mentre per la descrizione dell'immobile a cui afferisce il contratto di leasing ed al rapporto di locazione immobiliare pendente, si rimanda alla perizia redatta dell'Ing. A. Albanese del 04/03/2024 ed al relativo contratto di locazione immobiliare, tutti allegati al presente avviso.

La presentazione dell'offerta comporta la conoscenza del presente avviso, e di tutta la documentazione allegata per la quantificazione del debito verso la società di leasing e l'esatta individuazione dei beni e dei diritti di cui alla presente vendita.

Pertanto è fortemente raccomandata la visione dell'immobile e la lettura degli allegati relativi al contratto di leasing e di locazione immobiliare in essere.

Dalla presente vendita sono esclusi gli arredi di proprietà della società in liquidazione giudiziale, attualmente posti all'interno degli uffici dell'immobile.

Il perfezionamento del subentro è subordinato al consenso della Società di Leasing alla cessione del contratto di leasing ed al subentro nel contratto di locazione immobiliare in essere.

### **1 - Contenuto e modalità di trasmissione delle offerte**

Ogni offerente dovrà far pervenire la propria **offerta di acquisto entro le ore 10.00 del 11 aprile 2024**. Le offerte di acquisto, anche al fine della partecipazione alla gara, dovranno essere presentate esclusivamente con modalità telematica, previa registrazione al sito [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it). E' necessario quindi selezionare il bene di interesse, cliccare il bottone "Fai un'offerta" e compilare i campi richiesti.

Le offerte devono contenere:

1. Indicazione delle generalità dell'offerente:

- per le persone fisiche: cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio e residenza;
- in caso di dichiarazione presentata congiuntamente da più soggetti, dovrà essere indicato quello, tra questi, che abbia l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento;
- per le persone giuridiche, occorre indicare i dati identificativi, inclusa la partita IVA o il codice fiscale, nonché allegare alla busta telematica il certificato della Camera di Commercio competente dal quale risulti la costituzione della società o ente ed i poteri di rappresentanza conferiti all'offerente validi per la partecipazione alla vendita;
- se l'offerta viene presentata in nome e per conto di un minore dovrà essere allegata alla busta telematica la prescritta autorizzazione del Giudice Tutelare;
- in caso di partecipazione di stranieri:
  - se cittadino comunitario/cittadino dei paesi membri del SSE (Spazio Economico Europeo) /apolide/rifugiato politico residente da più di tre anni in Italia: alla domanda va allegata fotocopia fronte retro della carta di identità valida e/o del passaporto e/o del permesso di soggiorno;
  - se è persona fisica straniera regolarmente soggiornante, familiare (in regola con il soggiorno) di uno straniero regolarmente soggiornante o apolide, in Italia da meno di tre anni: alla domanda va allegata fotocopia fronte retro del permesso di soggiorno e/o della carta di soggiorno per soggiornanti di lungo periodo;
  - se è persona fisica straniera non regolarmente soggiornante in Italia: documentazione attestante la condizione di reciprocità tra l'Italia e il suo Stato di appartenenza o l'indicazione del Trattato Internazionale che lo consente.

2. L'indicazione del prezzo che si intende offrire, che, a pena di inefficacia, non può essere inferiore al prezzo base;

3. La data della vendita e della procedura a cui si riferisce;

4. La copia della contabile di versamento della cauzione di importo non inferiore al 10% o superiore del prezzo offerto mediante bonifico bancario, con causale “*versamento cauzione*”, sul conto corrente del Gestore della vendita Zucchetti Software Giuridico IBAN IT 71 X 03069 11884 100000010203;

5. La dichiarazione di aver preso visione della documentazione e di ben conoscere il contratto di leasing ed il contratto di locazione immobiliare pendenti, e di subentrare in entrambi i rapporti a decorrere dal 31/03/2024, mediante documento separato sottoscritto dall’offerente;

6. La dichiarazione di rinuncia ai canoni di locazione immobiliare percepiti dalla Curatela dopo l’apertura della procedura e fino al 31/03/2024 ed al credito per deposito cauzionale eventualmente dovuto al Locatore alla scadenza del medesimo contratto, mediante documento separato sottoscritto dall’offerente;

L’offerente telematico deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) acquistando la marca da bollo ed applicandola in un foglio da allegarsi tra i documenti necessari all’offerta o versando l’importo di € 16,00 attraverso un modello F23 o F24 ed allegando tra i documenti necessari la quietanza del versamento eseguito o altro a Sua discrezione.

Si prevede espressamente la non applicabilità degli art. 571 e 572 cpc nella parte in cui prevedono un’offerta al ribasso, pertanto il prezzo offerto non potrà essere inferiore al prezzo base d’asta.

Al fine di evitare che il ritardato accredito del bonifico per la cauzione costituisca motivo di inefficacia dell’offerta, è consigliato provvedere al suo versamento con congruo anticipo rispetto al momento di esame delle offerte, fissato per le ore 10:00 del 12 aprile 2024.

ASSISTENZA: per ricevere assistenza l’utente potrà contattare il gestore vendita ai seguenti recapiti: aste@fallco.it - 0444-346211.

## **2 - Apertura delle buste e gara tra gli offerenti**

Il Curatore, **all’udienza del 12 aprile 2024 alle ore 10:00** procederà, previa apertura dei plichi telematici, **all’esame delle offerte ed all’eventuale gara tra gli offerenti con modalità “asincrona”**, esclusivamente in via telematica sul portale [www.falcoaste.it](http://www.falcoaste.it), pertanto gli offerenti interessati a partecipare all’eventuale gara dovranno collegarsi al portale con le credenziali già in possesso e risultare “on line”.

Il Curatore provvederà alla redazione del verbale delle operazioni di vendita che dovrà contenere le circostanze di luogo e di tempo nelle quali le stesse si svolgono, le generalità degli utenti connessi, la descrizione delle attività svolte, la dichiarazione dell’aggiudicazione provvisoria con l’identificazione dell’Aggiudicatario.

Ai sensi dell’art. 572 c.p.c. l’offerta unica è senz’altro accolta se il valore della stessa è pari o superiore al prezzo base.

Nel caso di più offerte valide si procederà, ai sensi dell’art. 573 c.p.c., a gara sulla base dell’offerta più alta. Essa avrà luogo sull’offerta al prezzo più alto con la modalità “asincrona”, secondo la definizione di cui all’art. 2, c.1 lett. h) del D.M. 23/02/2015 n. 32 ed avrà inizio al termine delle operazioni di l’esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal Curatore al termine dell’apertura dei plichi telematici a tutti gli offerenti ammessi alla gara telematica.

La gara si concluderà **il giorno 19 aprile 2024 allo stesso orario in cui è iniziata**.

Durante questo periodo gli offerenti ammessi a partecipare potranno eseguire rilanci che non potranno essere inferiori ad euro 2.000,00 (duemila/00).

In caso di rilancio che interverrà nei 10 minuti che precedono la fine della gara, questa si riterrà automaticamente prorogata di 10 minuti. Ogni rilancio verrà comunicato dal gestore della vendita tramite PEC (se inserita in fase di iscrizione).

Entro 10 giorni lavorativi dall’aggiudicazione, il Gestore della Vendita provvederà alla restituzione delle cauzioni ricevute dai non aggiudicatari, mediante bonifico bancario. I costi delle

commissioni bancarie eventualmente necessarie alla esecuzione del bonifico saranno posti a carico degli offerenti non aggiudicatari.

In caso di pluralità di offerte, qualora gli offerenti non intendano partecipare alla gara, il bene dovrà essere aggiudicato al miglior offerente.

Ai fini dell'individuazione dell'offerta migliore, in applicazione dell'art. 573 c.p.c., comma 3, si procederà come di seguito:

- Il prezzo più alto determina in ogni caso la prevalenza dell'offerta;
- A parità di prezzo sarà preferita l'offerta a cui si accompagna la cauzione di maggiore importo;
- A parità di cauzione sarà preferita l'offerta presentata per prima.

L'offerta è inefficace:

- se perviene oltre il termine stabilito;
- se mancano i documenti richiesti per l'identificazione delle generalità dell'offerente;
- se è inferiore al prezzo base;
- se l'offerente non ha prestato cauzione con le modalità e nella misura innanzi indicata;
- se l'offerente non allega la contabile del versamento della cauzione;
- se l'accredito bancario di versamento della cauzione non sia ancora visibile al momento dell'esame delle offerte, ovvero alle ore 10.00 del 12/04/2024 o rechi una data valuta successiva;
- se non contiene la dichiarazione di aver preso visione della documentazione e di ben conoscere il contratto di leasing ed il contratto di locazione immobiliare pendenti, e di subentrare in entrambi i rapporti a decorrere dal 31/03/2024, mediante documento separato sottoscritto dall'offerente;
- se non contiene la dichiarazione di rinuncia ai canoni di locazione immobiliare percepiti dalla Curatela dopo l'apertura della procedura e fino al 31/03/2024 ed al credito per deposito cauzionale eventualmente dovuto al Locatore alla scadenza del medesimo contratto, mediante documento separato sottoscritto dall'offerente.

### **3 - Pagamento del prezzo e subentro nel contratto**

L'Aggiudicatario dovrà versare il residuo prezzo, detratto l'importo già versato a titolo di cauzione, nel termine di 10 giorni dall'aggiudicazione, secondo le modalità che verranno comunicate dal Curatore.

In caso di rifiuto o inadempimento dell'obbligo di versare quanto sopra nel termine indicato da parte dell'Aggiudicatario, l'aggiudicazione si intenderà revocata automaticamente e la cauzione a corredo dell'offerta sarà trattenuta dalla procedura a titolo di penale per l'inadempimento, salvo il risarcimento del maggior danno.

Subito dopo il versamento del saldo prezzo, il Curatore procederà a comunicare i dati dell'Aggiudicatario alla Società di Leasing, affinché la stessa possa svolgere la propria istruttoria ed esprimere il proprio consenso alla cessione del contratto di leasing ed al subentro nel contratto di locazione immobiliare.

L'aggiudicatario è tenuto a fornire tempestivamente le informazioni e la documentazione richiesta dalla Società di Leasing.

In caso di consenso da parte della Società di Leasing, la Curatela dichiarerà il subentro nel contratto di leasing in vista della successiva cessione.

In caso di rifiuto da parte della Società di Leasing, la Curatela procederà a revocare l'aggiudicazione intervenuta, provvedendo alla restituzione delle somme incassate a titolo di cauzione e saldo prezzo all'Aggiudicatario, trattenendo la cauzione a titolo di penale solo in caso di mancato riscontro dell'Aggiudicatario alle richieste informative e documentali della Società di Leasing.

#### **4 - Principali condizioni della cessione della facoltà di subentro**

Si indicano di seguito, a titolo non esaustivo e con riserva di eventuali modifiche e/o integrazioni, le principali condizioni contrattuali della cessione della facoltà di subentro che sarà conclusa con l'Aggiudicatario:

- il perfezionamento della facoltà di subentro nel contratto di leasing e nel contratto di locazione immobiliare è subordinato al consenso da parte della Società di Leasing;
- la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano i contratti ed il bene alla data del 31/03/2024, con tutte le pertinenze, accessori, ragioni ed azioni, eventuali servitù attive e passive;
- la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura e/o di caratteristiche non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo;
- l'esistenza di eventuali vizi, difetti, mancanza di qualità o difformità del bene oggetto del contratto per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti o emersi dopo la compravendita, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento anche in deroga all'art. 1494 c.c., indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nell'elaborazione del prezzo a base d'asta, e in relazione agli stessi l'Aggiudicatario rinuncia a qualsiasi azione risolutoria, risarcitoria e/o indennitaria nei confronti della Società in Liquidazione Giudiziale;
- la cessione del contratto di leasing avverrà con atto notarile, che dovrà essere stipulato entro 10 gg dal consenso della Società di Leasing, le cui spese saranno a carico dell'Aggiudicatario, unitamente ad ogni altro onere, spesa o tributo necessario per il perfezionamento della cessione e del subentro nei contratti di leasing e di locazione immobiliare;
- il giorno fissato per la stipula dell'atto notarile di cessione del contratto di leasing, la Curatela procederà al pagamento del debito maturato verso la Società di Leasing dopo l'apertura della procedura di liquidazione giudiziale (17/02/2023) e fino alla data del 31/03/2024, e la Società di Leasing libererà la Liquidazione Giudiziale dal contratto di leasing e da ogni obbligazione successiva al subentro dell'Aggiudicatario;
- a prescindere dalla data effettiva di stipula dell'atto notarile di cessione del contratto di leasing, l'Aggiudicatario subentra in tale contratto a decorrere dalla data del 31/03/2024, sicché da tale data si farà carico di tutti gli oneri relativi a detto contratto ed ai relativi beni, compresi quelli relativi alla vigilanza, alle utenze, imposte e tasse, e ogni altro onere di pertinenza;
- sempre a decorrere dalla medesima data del 31/03/2024, l'Aggiudicatario subentra nel contratto di locazione immobiliare che insiste sul medesimo immobile, acquisendo ogni diritto e dovere, annesso e connesso.

#### **5 - Avvertimenti e disposizioni generali**

La vendita avviene secondo la formula del "visto e piaciuto" senza alcuna garanzia.

Si precisa che le informazioni inerenti ai beni ed al contratto di leasing e di locazione immobiliare hanno funzione esclusivamente indicativa ed approssimativa e non ne costituiscono certificazione. Grava su ciascun partecipante alla gara di vendita l'onere di prendere preventiva, integrale ed accurata visione dell'immobile, del presente avviso di vendita, e di tutti i relativi allegati, nonché delle condizioni generali di vendita.

Con la cessione, la Liquidazione Giudiziale deve ritenersi sollevata da qualsivoglia adempimento, responsabilità e onere, anche con riferimento alla normativa vigente in materia di sicurezza sul lavoro, di normativa antincendio, ambientale, impiantistica ed immobiliare in genere, con rinuncia da parte dell'Aggiudicatario a qualsiasi eventuale pretesa e diritto di rivalsa nei confronti della Liquidazione Giudiziale.

Gli organi della procedura concorsuale si riservano, a proprio insindacabile giudizio e senza obbligo di motivazione, di poter sospendere ovvero interrompere definitivamente la procedura di

aggiudicazione in qualsiasi momento. Quindi, nel caso in cui, per qualsiasi motivo, non sia possibile effettuare l'aggiudicazione definitiva, nessun tipo di risarcimento o spesa verrà riconosciuto agli offerenti.

Il presente avviso di vendita non costituisce offerta al pubblico ai sensi dell'art. 1336 c.c..

Il trattamento dei dati personali comunicati dagli offerenti si svolgerà in conformità alle disposizioni del Regolamento (UE) 2016/679.

L'offerta è irrevocabile.

Il presente avviso verrà pubblicato, unitamente all'Ordinanza di vendita, sul Portale Vendite Pubbliche, e sui siti [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it) e [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it).

Per la visione del bene si invitano gli interessati a contattare il Curatore avv. Marco Vantaggiato, con studio in Galatina, alla via Monza n. 9, cell. 393/8992126 PEC [lg6.2023lecce@pecliquidazionigiudiziali.it](mailto:lg6.2023lecce@pecliquidazionigiudiziali.it).

Lecce, 20/03/2024

Il Curatore  
Avv. Marco Vantaggiato