

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 9) Magazzino VIMERCATE (MB)

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 9 – Magazzino Vimercate (MB)

DIRITTO	1000/1000 di Piena Proprietà
DESCRIZIONE	Magazzino della superficie commerciale di 345,00 mq Box singolo di 26,00 mq
INDIRIZZO	Vimercate (MB), fraz. Ruginello Via Generale Armando Diaz n. 2/B, piano S1
DATI CATASTALI	fg. 29 part. 140 sub. 701 (magazzino), cat. C/2, rendita 748,35 Euro fg. 29 part. 140 sub. 702 (box singolo), cat. C/6, rendita 98,02 Euro
GRAVAMI	SENTENZA LIQUIDAZ. GIUDIZ. nn. 107168 gen. / 75461 part. del 27.07.2023 a favore di MASSA DEI CREDITORI
SERVITÙ	ATTO DI DONAZIONE nn. 102381 gen. / 69547 part. del 29.10.1999 Diritto di servitù a favore del map. 140, a carico del mappale 190 Diritto di passaggio pedonale, carraio, per le utenze di luce, gas, acqua Diritto di servitù a favore del map. 140, a carico del mappale 190 fg. 29 Cessione di volumetria edificabile di 750 mc
STATO POSSESSO	libero

- non è stata riscontrata la continuità storica delle trascrizioni ai sensi dell'art. 2560 c.c., in quanto è carente dell'accettazione ai sensi dell'art. 2648 c.c. l'eredità relitta per morte di sig.ra ' _____ come rilevato nella Relazione Ventennale di Accertamento della Proprietà (All. 1); tuttavia i chiamati sigg. _____ hanno compiuto degli atti che comportano l'accettazione tacita dell'eredità, pertanto è

possibile sanare il difetto di continuità mediante trascrizione dell'accettazione tacita dell'eredità per ognuno dei predetti chiamati sulla base di tali atti¹;

- in data 24/01/2024 il Perito nominato depositava Perizia di Stima (All. 2), con la quale venivano determinati i valori di seguito indicati:

Valore di mercato Lotto 8	189.178,86
- Spese di regolarizzazione delle difformità	- 37.000,00
Valore di mercato nello stato di fatto e di diritto	152.178,86
- riduzione del 10% per Vendita Giudiziaria	- 15.217,89
- riduzione per arrotondamento	- 960,97
VALORE DI VENDITA LOTTO 9	136.000,00

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;

¹ Precisamente per Atto di Divisione per notaio Sedita Sandro del 22.10.1999 - rep.16433 trascritto il 29/10/1999 ai nn.102380 gen. / 69546 part.; per Atto di Donazione per notaio Sedita Sandro del 22.10.1999 - rep. 16434 trascritto il 29/10/1999 ai nn.102381 gen. / 69547 part.; per Atto di Conferimento in società per notaio D'Amato Mattia del 19/12/2019 - rep. 31159 trascritto il 31/12/2019 ai nn.164863 gen. / 109811 part.

- 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 $\frac{1}{4}$ 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, che verrà cancellata 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) **DIRITTO DI SERVITÙ DI PASSAGGIO PEDONALE, CARRAIO, PER LE UTENZE DI LUCE, GAS, ACQUA** l'esistenza della stessa verrà espressamente indicata nell'Avviso di Vendita;
 - 2) **VOLUMETRIA EDIFICABILE ACQUISITA NEL 2019** Tale volumetria non è attualmente utilizzata, ma condividendo le riserve individuate dal Perito nella Perizia d Stima a pag. 16-17, ad oggi l'effettiva possibilità di utilizzo della volumetria in questione appare incerta, pertanto è opportuno non introdurre alcuna maggiorazione del valore del lotto al riguardo; anche tale aspetto verrà espressamente indicato nell'Avviso di Vendita, rimandando per ogni ulteriore dettaglio alla Perizia di Stima;
 - 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 € 4.553,5 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	1.700,00	valore medio, oltre spese
Relazione Ventennale	544,00	
Accettazioni di Eredità	1.500,00	per 3 atti (circa € 500,00 per atto)
Cancellazione Gravami	250,00	
TOTALE	3.994,00	
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 (Vasco Ciresola – Codice Fiscale CRS VSC 62B01 L781S), pec zucchetsoftwaregiuridico@gruppozucchetti.it;**
- B. di disporre la vendita del bene immobile di cui al**
- **LOTTO 9 al prezzo di € 136.000,00**
- Magazzino e Box singolo siti in Vimercate (MB), fraz. Ruginello Via Generale Armando Diaz n. 2/B, piano S1, contraddistinti catastalmente al:
- Fg. 29 part. 140 sub. 701 (magazzino), cat. C/2, rendita 748,35 Euro
- Fg. 29 part. 140 sub. 702 (box singolo), cat. C/6, rendita 98,02 Euro
- secondo le modalità e condizioni richiamate nella presente istanza.
- C. autorizzare il Curatore a procedere alla trascrizione degli atti che comportano l'accettazione tacita dell'eredità dei chiamati della**
- al fine di sanare la continuità**
- delle trascrizioni del lotto posto in vendita.**

Con reverenti ossequi.

Lecce, 08/02/2025

Il Curatore
Avv. Marco Vantaggiato

Allegati:

1. Relazione Ventennale di Accertamento di Proprietà
2. Perizia di Stima Magazzino Vimercate MB

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 9) Magazzino VIMERCATE (MB)

Precisazioni su Accettazione Tacita di Eredità

Ill.mo Giudice Delegato,

PREMESSO CHE

- in data 08/02/2025 la Curatela depositava istanza per procedere alla vendita del lotto 9) Capannone Vimercate (MB), chiedendo altresì la trascrizione degli atti che comportano l'accettazione tacita dell'eredità dei chiamati della
al fine di sanare la continuità delle trascrizioni del lotto posto in vendita;
- con provvedimento del 02/03/2025 la S.V. disponeva che *“si invita il Curatore a conferire in relazione al difetto di continuità delle trascrizioni”*;

CONSIDERATO CHE

- l'art. 2648 co. 3 c.c. consente, in mancanza di trascrizione dell'accettazione proveniente dall'erede, se il chiamato ha compiuto uno degli atti che importano accettazione tacita dell'eredità, che chiunque possa richiedere la trascrizione di quell'atto, qualora risulti da sentenza, da atto pubblico o da scrittura privata con sottoscrizione autenticata o accertata giudizialmente;
- Cass. 11638/2014 ha infatti rilevato che *“Non vi sono dubbi che la richiesta di trascrizione possa provenire anche dal creditore di colui che abbia assunto la qualità di erede accettando tacitamente mediante atto che rivesta le forme anzidette. Ed, invero, mentre si deve escludere che i creditori personali dell'erede possano compiere essi stessi atti di accettazione dell'eredità mediante l'esercizio dell'azione surrogatoria ex art. 2900 c.c., diversa è l'ipotesi in cui l'atto di accettazione esista e ne manchi la trascrizione, da effettuarsi ai sensi dell'art. 2648 c.c., comma 3.”*
- inoltre, come recentemente ribadito da Cass. 4301/2023, ai fini della verifica della titolarità del diritto staggito in capo al debitore è irrilevante che la trascrizione dell'accettazione dell'eredità manchi al momento del pignoramento, purché essa intervenga prima della liquidazione del cespite;



RILEVATO CHE

nel caso de quo il Curatore può ritenersi legittimato, ed anzi debba procedere, prima della liquidazione del cespite, alla trascrizione degli atti pubblici da cui risulta l'accettazione tacita dell'eredità della sig.ra _____, e segnatamente:

- per _____ - Atto di Divisione per notaio Sedita Sandro del 22.10.1999 - rep.16433 trascritto il 29/10/1999 ai nn. 102380 gen. / 69546 part.;
- per _____ - Atto di Donazione per notaio Sedita Sandro del 22.10.1999 - rep. 16434 trascritto il 29/10/1999 ai nn. 102381 gen. / 69547 part.;
- per _____ - Atto di Conferimento in società per notaio D'Amato Mattia del 19/12/2019 - rep. 31159 trascritto il 31/12/2019 ai nn. 164863 gen. / 109811 part.;

Il costo dell'accettazione ammonta ad € 1.712,00 (All. 1 Preventivo Accettazione), comprensivo delle imposte e delle spese per l'acquisizione delle copie degli atti e documenti necessari.

Premesso tutto ciò, il Sottoscritto Curatore, richiamata la precedente istanza del 08/02/2025

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 Irpt (Vasco Ciresola – CRS VSC 62B01 L781S, pec zucchettisoftwaregiuridico@gruppozucchetti.it);
- B. di **disporre la vendita del bene immobile di cui al**
- **LOTTO 9 al prezzo di € 136.000,00**
Magazzino e Box singolo siti in Vimercate (MB), fraz. Ruginello Via Generale Armando Diaz n. 2/B, piano S1, contraddistinti catastalmente al:
Fg. 29 part. 140 sub. 701 (magazzino), cat. C/2, rendita 748,35 Euro
Fg. 29 part. 140 sub. 702 (box singolo), cat. C/6, rendita 98,02 Euro
- secondo le modalità e condizioni indicate nell'Istanza del 08/02/2025 che si intendono integralmente richiamate;
- C. **autorizzare il Curatore a procedere alla trascrizione degli atti che comportano l'accettazione tacita dell'eredità dei chiamati della sig.ra _____**

al fine di sanare la continuità delle trascrizioni del lotto

posto in vendita.

Si rimane a disposizione per ogni ulteriore informazione o chiarimento.

Lecce, 16/04/2025

Il Curatore
Avv. Marco Vantaggiato

Allegati: Preventivo Accettazione Tacita

