

**TRIBUNALE DI BRINDISI**  
**UFFICIO ESECUZIONI CONCURSUALI**

**AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE ANALOGICA SENZA INCANTO**

Il Funzionario sottoscritto, Dott.ssa Concita De Maria,

- visto il provvedimento del G.D. dott. Stefano Sales in data 2.7.2024 con il quale ha rifissato la vendita dei lotti 1 e 3 con riduzione del prezzo base del 20%;
- visti gli articoli 104-ter e 107 l. fall. in relazione agli artt. 490 e 569 e ss. c.p.c.;

**RENDE NOTO**

che il **dott. Stefano Sales**, Giudice Delegato al **fallimento n.42/2020**, con provvedimento del 2.7.2024 ha disposto la vendita senza incanto per l'udienza del **3 dicembre 2024** alle **ore 9,30**, degli immobili in calce descritti.

**Condizioni e modalità di vendita**

Le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa, anche ad opera di persona diversa dall'offerente, al funzionario giudiziario presso la cancelleria fallimentare del Tribunale di Brindisi, senza segni di riconoscimento all'esterno, sulla quale dovranno essere esclusivamente indicati la data della vendita, il nome del Curatore e il nome del G.D., **entro e non oltre le ore 12 del giorno non festivo precedente la vendita, escluso il sabato**. In caso di rinvio di ufficio della vendita, resta fermo, quale termine ultimo per la presentazione delle offerte, quello del giorno non festivo precedente la data di vendita originariamente fissata, escluso il sabato.

Sulla busta dovrà essere indicato il nome del Curatore, il nome del Giudice Delegato e la data della vendita. Nessun'altra indicazione – né numero o nome della procedura fallimentare, né il bene per cui è stata fatta l'offerta o altro – né segni di riconoscimento devono essere apposti sulla busta.

Nella dichiarazione di offerta – da effettuarsi personalmente o tramite procuratore legale per persona da nominare, munito di procura notarile e da depositarsi in cancelleria in bollo, unitamente a copia del documento di riconoscimento e codice fiscale - gli offerenti dovranno indicare:

- se l'offerente è persona fisica: cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, recapito telefonico, indirizzo mail o pec, stato civile e, se coniugato, i dati anagrafici del coniuge e il regime patrimoniale prescelto (comunione o separazione dei beni); se l'offerente è minorenni o sottoposto a misura di protezione (interdizione, inabilitazione, amministrazione di sostegno) l'offerta deve essere sottoscritta dal genitore/tutore/curatore/amministratore di sostegno previa autorizzazione del Giudice Tutelare da allegarsi all'offerta stessa; per le offerte da parte di

procuratore legale per persona da nominare, si applica l'art.583 c.p.c.;

- se l'offerente è una società o un soggetto diverso persona fisica: la denominazione, la sede legale, il codice fiscale, la partita Iva, l'indirizzo di posta elettronica certificata (o, in mancanza, un indirizzo di posta elettronica ordinaria) e le generalità del legale rappresentante;
- il numero del fallimento e i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere inferiore al prezzo base indicato dal Giudice nell'ordinanza di vendita pur essendo possibile ex art.571, co. 2, c.p.c. un'offerta minima di partecipazione non inferiore al 75% del prezzo base (è valida pertanto l'offerta che indichi un prezzo pari al 75% del prezzo base), pena l'inefficacia dell'offerta;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e la dichiarazione, agli effetti del D.M. 22/01/2008 n. 37 e del D.Lgs. 192/2005, di essere edotto sui contenuti dell'ordinanza di vendita e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine agli impianti, dispensando esplicitamente la procedura concorsuale dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme sulla sicurezza sia la certificazione/attestato di qualificazione energetica e manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze.

La busta dovrà contenere inoltre:

- cauzione non inferiore al 10% del prezzo offerto, pena l'inefficacia dell'offerta stessa, mercè assegno circolare (bancario o postale) non trasferibile intestato a "Curatela Fallimentare Tipografia Editrice Brindisina S.n.c. – fall. n.42-2020"; la cauzione sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto;
- fotocopia di documento d'identità e del codice fiscale dell'offerente (e dell'eventuale coniuge in regime di comunione legale dei beni) se si tratta di persona fisica;
- fotocopia del documento d'identità e del codice fiscale dell'offerente e di chi sottoscrive l'offerta nonché copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice Tutelare se si tratta di minore/interdetto/inabilitato/beneficiario di amministrazione di sostegno;
- certificato di iscrizione nel Registro delle Imprese, copia del documento di identità di chi ha sottoscritto l'offerta in rappresentanza della società e parteciperà alla gara e, qualora si tratti di soggetto diverso dal legale rappresentante, copia dell'atto da cui risultino i relativi poteri, se l'offerente è una società o un soggetto diverso da persona fisica.

Se l'acquirente intende manifestare la volontà di fruire dei benefici fiscali connessi all'acquisto della prima casa (o di altri benefici previsti dalla legge) deve rendere la relativa dichiarazione all'atto della presentazione dell'offerta ovvero, al più tardi, al momento dell'aggiudicazione,

affinchè il Giudice Delegato possa darne atto nel successivo decreto di trasferimento.

L'offerta non è efficace e sarà dichiarata comunque inammissibile:

- se perverrà oltre il termine stabilito dal giudice nell'ordinanza di vendita;
- se sarà inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base stabilito nell'ordinanza;
- se l'offerente non presterà cauzione con le modalità stabilite nell'ordinanza di vendita;
- se la cauzione verrà versata in misura inferiore al decimo del prezzo da lui offerto;

e comunque nei casi espressamente previsti dall'art.571, 2° c., c.p.c.

L'offerta è irrevocabile. L'offerente è tenuto a presentarsi all'udienza fissata per la vendita.

Nel caso di presentazione di un'unica offerta, uguale o superiore al prezzo base, si procederà al suo accoglimento. Anche in caso di mancata comparizione dell'offerente, se l'offerta, uguale o superiore al prezzo base, è la sola presentata per il lotto posto in vendita, il bene andrà comunque aggiudicato all'offerente anche se non presente.

In caso di più offerte, si darà luogo ad una gara sulla base dell'offerta più alta, che potrà essere anche quella formulata dall'offerente che non presenzia.

In tal caso, se gli offerenti che hanno offerto una somma inferiore dichiarano di non aderire alla gara, il bene si aggiudica comunque all'offerente che ha proposto l'offerta migliore anche se assente. L'offerta migliore è quella in ordine di prezzo più alto.

Se le offerte si equivalgono in termini di prezzo, la miglior offerta andrà individuata in relazione all'ammontare della cauzione e tempo di pagamento del saldo del prezzo e delle spese. Se anche quest'ultime indicazioni si equivalgono, il bene sarà aggiudicato all'offerente che abbia depositato la domanda di partecipazione per primo in ordine di tempo.

In tutti i casi in cui l'unica o la migliore offerta (anche in esito alla gara) risulti inferiore al prezzo base nel limite del 75%, detta offerta può non essere immediatamente accolta, restando comunque ferma per l'offerente, ai sensi dell'art.571 c.p.c., fino al 120° giorno successivo alla sua presentazione; in tal caso entro tale termine la procedura comunicherà all'offerente, con raccomandata a/r (o PEC), l'eventuale accettazione della predetta offerta, fatto salvo il caso in cui il Giudice Delegato ritenga di indire una nuova vendita.

Se sono state presentate istanze di assegnazione da parte di un creditore a norma dell'art.588 c.p.c. e il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima è inferiore al prezzo base, nel limite del 75%, non si fa luogo alla vendita e il curatore procederà all'assegnazione. Qualora siano state effettuate più offerte, tutte inferiori al prezzo base, sempre nel rispetto del limite del 75% si procederà alla gara sull'offerta maggiore al cui esito, laddove non si raggiunga almeno il prezzo

base, il bene verrà assegnato al creditore istante.

In ogni caso l'accoglimento dell'offerta non produrrà alcun effetto e non farà sorgere alcun diritto fino alla firma del decreto di trasferimento da parte del Giudice Delegato.

Ai sensi dell'art.107, 4° comma, l. fall., il Curatore potrà sospendere la vendita ove, nelle more del perfezionamento della medesima, ovvero fino alla firma del decreto di trasferimento, pervenga formale offerta irrevocabile d'acquisto (con contestuale deposito della cauzione del 10% nelle forme di cui sopra), migliorativa per un importo non inferiore al 10% (dieci per cento) del prezzo contenuto nell'offerta oggetto di accoglimento.

In tal caso si procederà ad una nuova gara, invitando gli interessati a competere sulla nuova offerta in aumento, col rilancio minimo come sopra descritto.

Ove nessuno degli offerenti intenda partecipare alla relativa gara, sarà accolta l'offerta contenente l'aumento non inferiore al 10%.

Il Giudice Delegato ha il potere di sospendere o comunque di impedire il perfezionamento della vendita ai sensi e per gli effetti di quanto previsto dall'art. 108, 1° comma, l. fall.

In tutti i casi in cui non si perfezioni la vendita per gli effetti degli artt. 107 o 108 L.F., all'acquirente spetta solo il diritto alla restituzione di quanto versato, escluso espressamente ogni altro diritto o risarcimento di sorta.

L'aggiudicatario sarà tenuto a depositare il prezzo residuo, oltre ad IVA, come per legge, se dovuta, **entro ed improrogabilmente 120 giorni dall'aggiudicazione** mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "Curatela Fallimentare Tipografia Editrice Brindisina S.n.c. – fall. n.42-2020". Nello stesso termine dovrà versare il 18% del prezzo di aggiudicazione e comunque una somma non inferiore a €1.500,00 a titolo di spese di trasferimento, mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "Curatela Fallimentare Tipografia Editrice Brindisina S.n.c. – fall. n.42-2020".

Il Curatore comunicherà all'acquirente (anche dopo il decreto di trasferimento) gli eventuali superiori importi a suo carico per oneri fiscali e spese di vendita da corrisondersi ad integrazione del fondo spese già versato. Tali somme dovranno essere versate con le stesse modalità sopra indicate nei cinque giorni successivi.

Ove il termine per il pagamento del prezzo residuo (120 giorni) scada durante la sospensione feriale dei termini processuali (1/08 – 31/08), il medesimo si intenderà prorogato.

L'eventuale eccedenza verrà restituita.

Il prezzo residuo, con decreto separato pronunciato dal G.D., potrà essere versato ratealmente,

anche nelle vendite per persona da nominare, nel termine non superiore a dodici mesi ex art.569 terzo comma c.p.c., quando ricorrano giustificati motivi.

Qualora il saldo del prezzo di aggiudicazione non venga depositato entro il termine stabilito dal Giudice o in caso di rifiuto dell'acquisto, il Giudice dichiara con decreto la decadenza dall'aggiudicatario e la cauzione sarà trattenuta a titolo di multa.

Analoga disposizione si applica nei confronti dell'aggiudicatario che non abbia versato anche una sola rata: l'aggiudicazione sarà revocata con decreto dal Giudice e l'aggiudicatario perderà a titolo di multa anche le rate già versate.

In caso di successiva vendita del bene ad un prezzo inferiore, l'aggiudicatario inadempiente sarà inoltre tenuto al pagamento della differenza. Inoltre gli sarà vietata la partecipazione alle successive aste, relativamente a tutti gli immobili compresi nella presente procedura fallimentare.

## **DESCRIZIONE IMMOBILI**

### ***LOTTO N.1***

*Locale artigianale in Brindisi alla via Martiri delle Fosse Ardeatine n.13 ang. viale Aldo Moro (già viale Liguria) – Catasto Fabbricati: fgl. 54, ptc. 1421, sub. 42 – cat. C/3.*

Intera proprietà.

Prezzo a base d'asta: €140.800,00.

Offerte in aumento: €7.500,00

Cauzione pari al 10% del valore offerto.

Potrà essere offerto anche un prezzo inferiore di non oltre un quarto del prezzo base e, quindi, non inferiore ad €105.600,00 ai sensi dell'art.571, comma 2 c.p.c. ed alle condizioni e conseguenze di cui all'art.572, comma 3, c.p.c. ai quali si rimanda espressamente.

La vendita non è soggetta a i.v.a.

L'immobile è libero.

### ***LOTTO N.3***

*Appartamento in Brindisi al viale Aldo Moro n.23 - terzo piano - Catasto Fabbricati: fgl. 54, ptc. 1475, sub. 11 – cat. A/2.*

Quota 50% diritto di proprietà

Prezzo a base d'asta: €29.184,00

Offerte in aumento: €1.500,00

Cauzione pari al 10% del valore offerto.

Potrà essere offerto anche un prezzo inferiore di non oltre un quarto del prezzo base e, quindi, non inferiore ad €21.888,00 ai sensi dell'art.571, comma 2 c.p.c. ed alle condizioni e conseguenze di cui all'art.572, comma 3, c.p.c. ai quali si rimanda espressamente.

La vendita non è soggetta a i.v.a.

L'immobile è occupato dal fallito e dal coniuge.

Per l'eventuale regolarizzazione della situazione degli immobili l'aggiudicatario potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art.46, co.5 del T.U. di cui al DPR n.380/2001 e di cui all'art.40, co.6, della L.47/1985 e presentare, a sua cura e spese, la domanda di concessione in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento (in difetto gli immobili dovranno essere rimessi in pristino, con eventuale demolizione della parte abusiva, sempre a cura e spese dell'aggiudicatario).

Gli immobili - posti in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutti gli oneri, servitù attive e passive, per come acquisiti all'attivo fallimentare - sono meglio descritti nella relazione di consulenza tecnica a firma del C.T.U. ing. Giorgio Rubino depositata in atti e consultabile sul sito [www.tribunale.brindisi.giustizia.it](http://www.tribunale.brindisi.giustizia.it).

La partecipazione alla vendita implica la conoscenza integrale dell'ordinanza di vendita a firma del G.D. in data 10.5.2023.

In base ad una convenzione con il Tribunale di Brindisi, **i seguenti Istituti di Credito si sono dichiarati disponibili a concedere mutui ipotecari** per acquisti di immobili alle aste giudiziarie secondo modalità operative concordate con il Tribunale: **UBI-Banca Carime, Banca Nazionale del Lavoro, Banca Sella Sud Arditi Galati, Banco di Napoli, Banca di Credito Cooperativo di Ostuni, Banca Monte dei Paschi di Siena, Banca Popolare di Bari, Banca Popolare di Puglia e Basilicata, Banca Popolare Pugliese, BancApulia, Banca Unicredit e Deutsche Bank.**

Maggiori informazioni e/o eventuali visite degli immobili potranno essere fornite e/o concordate col curatore fallimentare **avv. Enrica Bocco, con studio in Brindisi alla via Bruno Buozzi n.13, cell 347.0882051 (e-mail [boccocomitangelo@gmail.com](mailto:boccocomitangelo@gmail.com))** oltre ad essere direttamente acquisite sul sito [www.tribunale.brindisi.giustizia.it](http://www.tribunale.brindisi.giustizia.it) appositamente dedicato alle vendite forzate del Tribunale di Brindisi.

Brindisi, 31.7.2024

**Il Funzionario Giudiziario  
Dott.ssa Concita De Maria**