

TRIBUNALE DI BRINDISI
FALLIMENTO N. 70/1992
CURATORE DOTT. RAFFAELE D'ANDRIA
GIUDICE DELEGATO DOTT. ANTONIO IVAN NATALI

AVVISO DI VENDITA

Il Dott. Raffaele D'Andria con Studio in Torre Santa Susanna (BR), Largo Moccia 3, Curatore del Fallimento 70/1992 del Tribunale di Brindisi,

PREMESSO CHE

- In data 23/12/2024 il Curatore riceveva offerta irrevocabile dell'importo di euro 800,00 (euro ottocento/00), oltre oneri di legge e oltre alla commissione sulla vendita spettante a Abilio S.p.A. relativa all'Immobile di cui LOTTO 8 - ASTA 9509;
- In data 23/12/2024 il Curatore riceveva offerta irrevocabile dell'importo di euro 10.000,00 (euro diecimila/00), oltre oneri di legge e oltre alla commissione sulla vendita spettante a Abilio S.p.A. relativa all'Immobile di cui LOTTO 9 - ASTA 9510;
- Tali offerte sono state ritenute congrue ed è stata data informativa al Giudice Delegato;
- la Procedura intende avviare un esperimento di vendita, ponendo come base d'asta l'offerta irrevocabile d'acquisto pervenuta, le cui modalità di svolgimento sono regolate dal presente Disciplinare di gara;
- in caso di mancata presentazione di ulteriori e valide offerte in aumento, il soggetto che ha presentato l'offerta autorizzata e agli atti che costituisce la base d'asta del LOTTO 8 - ASTA 9509 ed il soggetto che ha presentato l'offerta autorizzata e agli atti che costituisce la base d'asta del LOTTO 9 - ASTA 9510 saranno pertanto ritenuti aggiudicatari.

I predetti soggetti sono comunque tenuti ad accreditarsi all'asta e a partecipare all'esperimento secondo le indicazioni del presente Disciplinare di Gara e Avviso di Vendita.

tutto ciò premesso e considerato, la Procedura

AVVISA

che in data 06 Marzo 2025 alle ore 11: 00 avanti al Giudice Delegato, Dott. Antonio Ivan Natali, presso il proprio Ufficio del Tribunale di BRINDISI – Via Angelo Lanzellotti, 2, 72100 Brindisi BR – Secondo Piano, si procederà a un esperimento di vendita del compendio costituito dai beni così di seguito puntualmente identificati e meglio descritti su www.quimmo.it:

LOTTO 8 - ASTA 9509: QUOTA 1/2 DI TERRENO EDIFICABILE IN ZONA ASI. Comune di Brindisi (BR), quartiere San Paolo, Strada Statale 613 snc.

Terreno frazionato (NCT): Foglio 81 – Particelle 408, 409, 412 e 413 (quota 1/2 piena proprietà)

Prezzo base € 800,00;

LOTTO 9 - ASTA 9510: TERRENO CON COMPLESSO RESIDENZIALE GREZZO. Comune di Brindisi (BR), località Tutturano, Corte Giacomo Puccini snc.

Censito al catasto terreni al foglio 165 particella 385 e particella 560. Quota 1/1 della piena proprietà.



Prezzo base € 10.000,00;

Per dettagli e informazioni relativi allo stato di fatto e di diritto degli immobili in vendita e ad eventuali abusi, vincoli e gravami iscritti si rimanda integralmente alla relazione tecnica di stima.

MODALITA' DELL'ESPERIMENTO DI VENDITA

Il giorno 06 Marzo 2025 alle ore 11:00 innanzi al Giudice Delegato, Dott. Antonio Ivan Natali, presso il proprio ufficio del Tribunale di BRINDISI – Via Angelo Lanzellotti, 2, 72100 Brindisi BR – Secondo Piano, per il sopracitato bene è fissato esperimento di vendita alle seguenti

1) CONDIZIONI DI VENDITA

- Il bene è posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessori, ragioni, azioni e servitù attive. La vendita deve intendersi a corpo e non a misura, e quindi le eventuali differenze di consistenza non potranno in ogni caso dare luogo a risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.
- La vendita non è soggetta alle norme concernenti le garanzie da vizi o mancanza di qualità, da intendersi anche rispetto alla L. n. 47/85 e al D.P.R. n. 380/01, a vincoli, servitù, licenze, permessi e autorizzazioni di qualsivoglia genere, nonché alle disposizioni in materia di sicurezza dei luoghi e degli impianti. Di conseguenza, anche l'eventualità di vizi, di mancanza di qualità o di difformità delle cose vendute, nonché la sopravvenienza di oneri di qualsivoglia genere per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti, non conoscibili o comunque non evidenziati nella perizia in atti, non potranno dare luogo a risarcimento, indennità o riduzione di prezzo, né la vendita potrà essere risolta per alcun motivo.
- Il presente avviso non costituisce offerta al pubblico ex art. 1336 c.c., né sollecitazione del pubblico risparmio ai sensi delle leggi vigenti. Il presente avviso non costituisce per gli organi della procedura obbligo di alienazione nei confronti di eventuali offerenti fino al momento della definitiva aggiudicazione e, per questi ultimi, non dà alcun diritto a qualsivoglia prestazione o rimborso, compreso il pagamento di mediazione e consulenza.
- La presentazione dell'offerta comporta la conoscenza integrale ed accettazione dello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova attualmente e di tutto quanto riportato nella perizia estimativa e negli altri documenti allegati che formano parte integrante del presente avviso, sia per la descrizione dei beni che per l'individuazione delle caratteristiche degli stessi e costituiscono accettazione delle condizioni di vendita.

2) MODALITA' DI VENDITA

2.1. Presentazione e contenuto delle offerte

Gli interessati all'acquisto dovranno far pervenire un'offerta irrevocabile d'acquisto in bollo da Euro 16,00, su un file firmato digitalmente e acquisito in scansione, trasmettendola ad Abilio S.p.A. all'indirizzo di posta elettronica asset.om@pec.abilio.com, entro e non oltre le ore 12:00 del giorno 03/03/2025.

La PEC di cui sopra dovrà riportare il seguente oggetto *Fall.to n 70/1992 Tribunale di Brindisi Curatore Dott. Raffaele D'Andria, asta del giorno 06/03/2025*,

L'offerta irrevocabile di acquisto dovrà contenere:

Offerta irrevocabile di acquisto per il lotto di interesse, contenente l'indicazione del prezzo offerto, il quale non potrà essere inferiore al prezzo base d'asta.

Imposte di legge, commissioni a favore di Abilio S.p.A. e a carico dell'aggiudicatario sono da considerarsi ulteriori rispetto al prezzo offerto e non andranno, pertanto, ricompresi all'interno dell'offerta irrevocabile di acquisto.



L'indicazione lotto per cui si presenta l'offerta, indicando il numero dell'Asta riportato in alto a sinistra nella *Scheda di vendita* relativa al lotto presente sul sito www.quimmo.it.

Espressa indicazione di aver preso visione della relazione tecnica di stima e di ben conoscere lo stato di fatto e di diritto dei beni.

Espressa indicazione di aver preso visione del presente *Disciplinare di gara e avviso di vendita*, di accettare integralmente il contenuto dello stesso, le condizioni e le modalità di vendita ivi indicate senza riserva alcuna. Marca da bollo del valore di € 16,00 (€ sedici,00), regolarmente applicata sul documento cartaceo tramite il predisposto adesivo.

A titolo di cauzione copia della contabile di bonifico pari al 10% del prezzo offerto effettuato sul conto corrente intestato all'ordine ad Abilio S.p.a.: IBAN IT42Q0339512900052001112665 avente la seguente causale: "Cauzione Lotto - Asta n..., asta del giorno 06/03/2025". Sarà onere dell'offerente attivarsi in modo tale che l'accredito della somma avvenga in tempo utile per lo spoglio delle offerte.

L'impegno a corrispondere una percentuale del prezzo finale di vendita del lotto di interesse a titolo di commissioni a favore di Abilio S.p.A., secondo quanto previsto.

L'IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma per la cauzione, cui sarà restituita la somma relativa nel caso che il soggetto non risulti aggiudicatario e previa conferma da parte della Procedura;

- Se l'offerente è persona fisica:

Il cognome, il nome, il luogo e la data di nascita, il Codice Fiscale, la Partita IVA (quest'ultima esclusivamente se l'offerta viene effettuata nell'ambito dell'esercizio di impresa o professione), la residenza, il domicilio (quest'ultimo solo se differente dalla residenza), lo stato civile, un indirizzo e-mail valido, un recapito telefonico, fotocopia di documento di identità in corso di validità e di Codice Fiscale, copia del presente *Disciplinare di gara e avviso di vendita* siglato in ogni pagina e sottoscritto per esteso nell'ultima pagina con espressa indicazione scritta *"per accettazione"*, ad integrale accettazione delle condizioni ivi previste.

Se l'offerente risulta coniugato in regime di comunione legale dei beni, i dati e i documenti sopra richiesti devono essere forniti anche per quanto concerne il coniuge.

Se l'offerente è minorenne, l'offerta deve essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice tutelare, quest'ultima da prodursi in allegato.

- Se l'offerente è persona giuridica:

La ragione sociale, la sede legale, il Codice Fiscale, la Partita IVA, le generalità del Legale Rappresentante, l'indirizzo di posta elettronica certificata, la visura camerale aggiornata, copia del documento di identità in corso di validità del soggetto che ha sottoscritto l'offerta in rappresentanza della società (Partecipante in asta) e, qualora si tratti di soggetto diverso dal legale rappresentante, copia dell'atto da cui risultino i relativi poteri. Copia del presente *Disciplinare di gara e avviso di vendita* siglato e timbrato in ogni pagina, e sottoscritto per esteso nell'ultima pagina dal legale rappresentante dell'offerente (o da persona munita da comprovati poteri di firma la cui procura sia stata prodotta) con espressa indicazione scritta *"per accettazione"* ad integrale accettazione delle condizioni ivi previste.

Eventuale traduzione debitamente legalizzata della visura camerale ove la società non fosse italiana.

- Se l'offerta è formulata da più persone (anche nel caso di coniugi in regime di separazione dei beni):

la misura delle quote dei diritti che ciascuno intende acquistare, e alla stessa deve essere allegata (anche in copia per immagine) apposita procura rilasciata dagli altri offerenti al co-offerente Presentatore; la procura riporterà che lo stesso ha l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento, e deve essere redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata;

L'Offerta irrevocabile di acquisto presentata a mezzo PEC dovrà essere regolarmente scansionata in modo chiaro e leggibile, affinché risulti ben visibile l'applicazione della marca da bollo nell'apposito riquadro. La stessa dovrà inoltre essere sottoscritta digitalmente dall'offerente.



L'offerta sarà irrevocabile ai sensi dell'art. 571, co.3, c.p.c.. Non saranno considerate valide le offerte per prezzi inferiori a quello del prezzo base d'asta, così come le offerte subordinate in tutto o in parte a condizioni di qualsiasi genere.

2.2 Presentazione dell'offerta da parte dei soggetti che hanno validamente presentato offerta per il LOTTO 8 - ASTA 9509 e per il LOTTO 9 - ASTA 9510 in occasione della raccolta offerte del 23/12/2024.

Sono espressamente esentati dal presentare una nuova offerta cauzionata i soggetti che hanno presentato l'offerta irrevocabile in data 23/12/2024 in occasione della raccolta di offerte, a ragione della quale è stata indetta l'asta.

I medesimi per partecipare al nuovo esperimento di vendita, dovranno prendere visione del presente Disciplinare di gara, accettare integralmente il contenuto dello stesso, le condizioni e le modalità di vendita ivi indicate senza riserva alcuna e trasmetterlo debitamente sottoscritto ad Abilio S.p.A. all'indirizzo PEC asset.om@pec.abilio.com, entro e non oltre le ore 12:00 del 03/03/2025.

3) ABILITAZIONE

In data 03/03/2025 alle ore 15:00 Abilio S.P.A. procederà all'apertura delle buste, verificando:

- l'identità degli offerenti;
- che le offerte presentino tutti gli elementi necessari ai fini della validità delle stesse;
- che le offerte risultino validamente pervenute entro i termini previsti dal presente *Disciplinare di gara*.

Nella medesima data, Abilio S.p.A. provvederà a trasmettere al Curatore un report contenente i dati dell'offerente e delle offerte ricevute all'indirizzo pec fallimentoprotino70.92@legalmail.it e in occasione dell'udienza che si terrà innanzi al Giudice Delegato, in data 06/03/2025 alle ore 11:00, verrà data lettura del medesimo.

4) SVOLGIMENTO DELL'ASTA E AGGIUDICAZIONE

- All'adunanza, fissata per la data e presso il luogo sopra indicato, alla presenza del Giudice, si provvederà all'apertura del report sottoscritto da Abilio, attestante la ricezione e la validazione delle offerte pervenute, e si procederà all'eventuale gara a rialzo, previa verifica della corretta consegna delle equivalenti offerte cartacee;
- Nel caso di presentazione di un'unica offerta, risulterà aggiudicatario l'unico offerente che ha presentato offerta per il lotto di riferimento;
- Nel caso di più offerte risulterà aggiudicatario colui che avrà presentato l'offerta più elevata.
- In ogni caso, se vi sono più offerte sia di pari che di diverso importo, il Giudice Delegato inviterà gli offerenti a una gara ai sensi dell'art. 573 c.p.c., da tenersi contestualmente innanzi a se stesso tra coloro che le avranno depositate, con base di partenza pari a quella dell'offerta più alta e aumento minimo non inferiore ad € 200,00 per il LOTTO 8-Asta 9509 e aumento minimo non inferiore ad € 1.000,00 per il LOTTO 9-Asta 9510. Sarà dichiarato aggiudicatario definitivo l'ultimo offerente a cui non sarà seguita, nei tre minuti successivi, un'ulteriore offerta valida.

5) PAGAMENTO DEL SALDO PREZZO, TRASFERIMENTO E ONERI A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO

- Il prezzo battuto all'asta verrà versato direttamente alla Curatela fallimentare entro 60 giorni dall'aggiudicazione con bonifico bancario IRREVOCABILE intestato a Fallimento 70/1992 - IBAN: IT38U0538779300000043145846.
- Il trasferimento di proprietà dei beni immobili avverrà con Decreto di Trasferimento del Giudice Delegato, il quale provvederà alla firma dello stesso, dopo l'avvenuto versamento del saldo prezzo nelle modalità sopra indicate.



- L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti o sequestri conservativi, che saranno cancellate a cura e spese dell'aggiudicatario unitamente alla cancellazione della trascrizione della sentenza di fallimento. Il Giudice Delegato procederà a emettere l'ordine di cancellazione di cui all'art. 108, dopo il decreto di trasferimento e dopo il saldo integrale del prezzo e delle spese di trasferimento anche fiscali.
- Le spese di trascrizione e di volturazione, nonché le spese necessarie per la cancellazione delle trascrizioni e iscrizioni gravanti sull'immobile, l'eventuale IVA, l'imposta di registro, le altre imposte (eccettuate quelle per legge a carico del venditore), e gli altri oneri fiscali e diritti (es. relazione ventennale per gli immobili, accatastamento dei singoli lotti, ecc.) e le spese per il perfezionamento dell'atto di trasferimento della proprietà **sono a completo carico dell'aggiudicatario, e sono da saldare prima della sottoscrizione dell'atto traslativo della proprietà**, come pure le spese per l'acquisizione del certificato energetico previsto dal d.lgs. 192/2005 come modificato dal d.lgs. 311/2006 e successive integrazioni e modificazioni.
- La presente vendita è soggetta ad imposta di registro (o IVA) secondo le aliquote di legge; l'importo dovuto per oneri fiscali sarà comunicato dal Curatore a mezzo raccomandata o PEC a seguito dell'aggiudicazione definitiva. In caso di richiesta di tassazione agevolata, l'aggiudicatario dovrà dichiararlo all'atto dell'aggiudicazione e sarà tenuto a consegnare al Curatore, contestualmente al saldo prezzo, le relative dichiarazioni ai fini fiscali in originale, unitamente a copia del documento di identità; dovrà in ogni caso essere consegnata al Curatore l'eventuale dichiarazione resa a norma del d.p.r. 445/2000 (ad es. sulla ricezione delle informazioni relative alla prestazione energetica); ove ne ricorra l'ipotesi dovrà essere consegnata al Curatore anche la dichiarazione del coniuge non offerente al fine della esclusione del bene dalla comunione legale; l'aggiudicatario sarà tenuto in solido, ai sensi dell' art. 63 disp. att. c.c., al pagamento delle eventuali spese condominiali arretrate relative all'anno solare in corso al momento del trasferimento della proprietà, oltre al pagamento di quelle relative all'anno precedente.
- L'aggiudicatario dovrà altresì provvedere alla sanatoria delle eventuali violazioni della l. n. 47/1985 secondo le prescrizioni impartite all'uopo dall'Autorità Amministrativa.
- **La proprietà, il possesso e il godimento del cespite, e in genere ogni diritto attivo e passivo derivante dall'acquisto** (fatto salvo quanto descritto in perizia e nella Scheda tecnica del cespite), **saranno trasferiti all'aggiudicatario a far data dal Decreto di trasferimento della proprietà, che verrà emesso a seguito del saldo integrale del prezzo di aggiudicazione e dei predetti oneri conseguenti alla vendita, nell'entità che verrà comunicata dal Curatore.**
- Gli oneri fiscali e tutte le altre spese conseguenti e connesse all'aggiudicazione e al trasferimento sono a carico dell'aggiudicatario. In particolare, dovranno essere saldate contestualmente al saldo prezzo le spese per la redazione del decreto di trasferimento, per le imposte di cessione, trascrizione, voltura, eventuale IVA, altre imposte (eccettuate quelle per legge a carico del venditore), altri oneri e diritti come pure le spese per l'acquisizione del certificato energetico previsto dal d.lgs. 192/2005 come modificato dal d.lgs. 311/2006 e successive integrazioni e modificazioni.
- Le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, ivi inclusa la trascrizione della sentenza di fallimento saranno cancellati, **a cura e spese dell'aggiudicatario**, solo dopo l'avvenuto saldo del prezzo, delle spese di trasferimento e solo dopo l'emissione del decreto di trasferimento da parte del Giudice Delegato.
- Gli immobili verranno consegnati all'acquirente liberi da persone e/o cose, salvo il caso in cui siano occupati in forza di titoli opponibili alla Procedura
- In caso di inadempimento dell'aggiudicatario per mancato pagamento del saldo prezzo o delle spese nel termine sopra indicato, si applicherà l'art. 587 c.p.c., la procedura tratterrà le cauzioni e darà corso a una nuova vendita, con responsabilità dell'aggiudicatario decaduto per l'eventuale differenza tra i prezzi delle due vendite.



- La presente vendita deve considerarsi come vendita forzata e non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: l' esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere, ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici e/o edilizi e/o catastali, ovvero derivati da eventuale necessità di adeguamento degli immobili e/o impianti e/o macchinari e/o di attrezzature, spese condominiali dell' anno in corso e dell' anno precedente non pagate dal debitore per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati negli atti messi a disposizione dalla procedura concorsuale ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni ed essendo già stata applicata una riduzione del valore.

Ulteriori informazioni possono essere fornite presso lo studio del Curatore sito in Torre Santa Susanna (BR) nella via Largo Moccia 3, presso il quale è possibile reperire altresì bando, perizia e allegati. I medesimi documenti sono disponibili anche presso la società Abilio S.p.A. e consultabili sul sito web www.quimmo.it.

Per prendere visione degli immobili è necessario fissare un appuntamento con il referente di Abilio S.p.A., contattando Abilio S.p.A. con congruo anticipo. A tale scopo dovranno inviare una richiesta di sopralluogo utilizzando l'apposito *form* di richiesta nella scheda di vendita sul Portale.

Detta richiesta dovrà indicare il soggetto che effettuerà il sopralluogo e l'indicazione del proprio indirizzo di posta elettronica al quale Abilio S.p.A. o la Procedura farà pervenire risposta.

Si comunica che la società Abilio S.p.A. si occuperà dell'organizzazione e della gestione di una vasta campagna pubblicitaria tramite numerosi canali quali la pubblicazione dell'annuncio di vendita, per almeno trenta giorni prima dell'effettuazione della stessa, sul proprio sito web www.quimmo.it, su numerosi portali online dedicati alle vendite immobiliari, invio di newsletter e quant'altro prospettato da Abilio S.p.A. nella sua proposta commerciale.

Si precisa che il compenso per l'assistenza alla vendita degli immobili, da versare a favore di Abilio S.p.A., sarà posto a carico dell'aggiudicatario senza alcun costo per la procedura e sarà calcolato con metodo regressivo per scaglioni sul valore di aggiudicazione. Il complessivo valore di aggiudicazione verrà frazionato sulla base degli scaglioni (indicati nella tabella sottostante) e su ogni singola frazione del valore verrà applicata la relativa percentuale di compenso Abilio S.p.A. (oltre oneri di legge).

Il compenso totale spettante a Abilio S.p.A. sarà dato dalla somma dei singoli importi calcolati per ogni scaglione.

SCAGLIONE	Compenso Abilio s.p.a (oltre oneri di legge)
Oltre € 2.000.001,00	2%
Da € 500.001,00 fino a € 2.000.000,00	3%
Fino a € 500.000,00	4% con un minimo di € 500,00

Per il pagamento delle succitate commissioni il termine è fissato in 30 giorni dall'aggiudicazione.

Brindisi, 24 Gennaio 2025

Il curatore del fallimento
(Dr. Raffaele D'Andria)

