

TRIBUNALE DI BRINDISI
SEZIONE FALLIMENTARE
AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO
CON MODALITÀ TELEMATICA SINCRONA

Il sottoscritto dott. Francesco Ingenito, in qualità di Liquidatore ex art. 182 L.F nella procedura di Concordato preventivo n. **6/2020** R.C.P.;

- visto il programma di liquidazione del 21.07.2023 ed il provvedimento di approvazione del 05.09.2023;
- visto il provvedimento del 28.11.2023;
- vista l'ordinanza del 17.01.2024;
- visto il provvedimento del 30.01.2025;

RENDE NOTO

che, come da verbale del 20.01.2025, il Liquidatore dott. Francesco Ingenito, ha disposto **la vendita senza incanto per l'udienza del 17.03.2025 alle ore 11:40**, degli immobili in calce descritti, che si terrà dinanzi al sottoscritto Liquidatore **con modalità telematica secondo il modello della vendita sincrona** di cui all'art. 21 del DM n.32 del 26.02.2015, alle condizioni riportate nell'ordinanza di vendita, a cui si rinvia.

In modalità telematica si terranno, dinanzi al sottoscritto Liquidatore, anche le attività riguardanti le deliberazioni sulle offerte, nonché l'espletamento dell'eventuale gara. Il gestore della vendita telematica è **ASTALEGALE.NET SPA** che si avvarrà per la vendita del portale **www.spazioaste.it**.

Condizioni e modalità di vendita

Le offerte di acquisto dovranno essere presentate esclusivamente in modalità telematica, osservando puntualmente le indicazioni fornite con l'ordinanza di vendita e nelle istruzioni ad essa allegate (a cui si rinvia), e inoltre contenute nel "Manuale Utente" disponibile sul Portale delle Vendite Pubbliche.

In particolare l'offerta deve essere redatta mediante il modulo web ministeriale "Offerta Telematica" reperibile all'interno del portale ministeriale venditepubbliche.giustizia.it e richiamabile anche attraverso un link presente nel sito del gestore. Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari, il portale consentirà la generazione dell'offerta telematica che dovrà essere inviata all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia (offertapvp.dgsia@giustiziacert.it) per il tramite di casella di "posta elettronica certificata per la vendita telematica" oppure, in mancanza di tale apposita casella pec, dovrà essere **sottoscritta con firma digitale** ed inviata tramite un normale indirizzo di posta elettronica certificata.

Le offerte telematiche di acquisto devono pervenire dai presentatori dell'offerta **entro e non oltre le ore 23.59 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. L'offerta si

intende depositata, e quindi a tutti gli effetti presentata, nel momento in cui viene generata, da parte del gestore di posta elettronica certificata del ministero, la ricevuta completa di avvenuta consegna. Ai fini della tempestività del deposito rileva la data e l'ora in cui questa ricevuta viene generata.

Il presentatore può far pervenire per ciascuna gara l'offerta di un solo soggetto.

Le offerte successive alla prima sono dichiarate inammissibili.

E' ammessa la partecipazione di avvocato per persona da nominare.

All'offerta devono essere allegati i seguenti documenti a pena di esclusione (come previsto dall'ordinanza di vendita):

1) copia fotostatica di un proprio documento di riconoscimento in corso di validità e del codice fiscale per le persone fisiche;

2) contabile bancaria attestante il versamento della cauzione tramite bonifico bancario sul conto del gestore, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto di bonifico;

3) la richiesta di agevolazioni fiscali;

4) se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento di identità e del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo, all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);

5) per le persone giuridiche, in aggiunta a quanto innanzi indicato, certificato CCIAA aggiornato (non oltre i 10 giorni antecedenti il deposito dell'offerta) dal quale risulti la costituzione della stessa ed i poteri dell'offerente,

6) se l'offerta viene presentata in nome e per conto di un minore, in aggiunta a quanto innanzi indicato, dovrà essere allegata nella busta telematica la prescritta autorizzazione del Giudice tutelare;

7) se il soggetto offerente è un interdetto, inabilitato o amministrato di sostegno, in aggiunta a quanto innanzi indicato, copia del documento di identità e copia del codice fiscale dell'offerente e di chi sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice tutelare;

8) se l'offerta viene presentata da un soggetto extracomunitario, in aggiunta a quanto innanzi indicato, dovrà essere allegato nella busta telematica il permesso di soggiorno in corso di validità;

9) ove l'offerente non voglia sottoscrivere con firma digitale l'offerta, ma voglia inviarla a mezzo "posta elettronica certificata per la vendita telematica" a norma dell'art. 12 DM 32/2015, non saranno ritenute valide le offerte trasmesse a mezzo pec le quali non contengano, in calce o in allegato, l'attestazione (rilasciata dal gestore della casella pec) che la pec è stata rilasciata previa identificazione del richiedente.

10) se l'offerta è formulata da più persone, in aggiunta a quanto innanzi indicato, copia per immagine della procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di "posta elettronica certificata per la vendita telematica" oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo pec comune.

La cauzione, dell'importo di un decimo del prezzo offerto, dovrà essere versata **con congruo anticipo** mediante bonifico bancario (con causale "versamento

cauzione”) sul c/c intestato “ASTALEGALE.NET SPA” ed individuato dall’iban **IT75A0326822300052136399670**.

Ove la cauzione non risultasse accreditata sul conto del gestore al momento dell’apertura della busta, l’offerta sarà esclusa.

La cauzione sarà trattenuta in caso di rifiuto dell’acquisto.

L’offerta deve essere pari al prezzo base stabilito nell’ordinanza di vendita, ovvero maggiore. **Non è ammessa l’offerta minima ribassata di un quarto rispetto al prezzo base.** Ai sensi dell’art. 107 IV comma L.F., il liquidatore potrà sospendere la vendita ove pervenga offerta irrevocabile d’acquisto migliorativa per un importo non inferiore al dieci per cento del prezzo offerto. Tanto potrà in sostanza avvenire tra il momento dell’aggiudicazione e il deposito in cancelleria della documentazione. Difatti degli esiti delle procedure sarà informato l’Ill.mo G.D., depositando in cancelleria la relativa documentazione. Naturalmente resta fermo il potere dell’Ill.mo G.D. di sospendere la vendita ex art. 108 L.F, qualora ricorrano gravi e giustificati motivi oppure, su istanza presentata entro 10 giorni dal deposito della documentazione, qualora il prezzo offerto risulti notevolmente inferiore a quello giusto, tenuto conto delle condizioni di mercato.

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

- se perviene oltre il termine stabilito nell’ordinanza di vendita;
- se l’offerente non presta cauzione con le modalità stabilite nell’ordinanza di vendita o in misura inferiore al decimo del prezzo da lui offerto;
- se, nel giorno e nell’ora fissati per la vendita, il Liquidatore non riscontri l’accredito delle somme dovute a titolo di cauzione sul conto corrente del gestore della vendita;
- se trattasi di offerta successiva alla prima depositata dallo stesso presentatore;
- se l’offerta non è sottoscritta con firma digitale dall’offerente, laddove sia stata inviata a mezzo PEC comune;
- in caso di invio dell’offerta eseguito a mezzo casella di “posta elettronica certificata per la vendita telematica”, se l’offerta non contiene, in calce o in allegato, attestazione rilasciata dal gestore che la detta PEC è stata rilasciata previa identificazione del richiedente;

Ai sensi del novellato art. 573 c.p.c., se pervengono più offerte si darà luogo ad una GARA, a partire dalla offerta più alta con la modalità SINCRONA TELEMATICA, che avrà inizio al termine delle operazioni di esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal Liquidatore al termine dell’apertura delle buste a tutti gli offerenti ammessi alla gara telematica (le comunicazioni agli offerenti avverrà tramite email o chat messa a disposizione dal gestore della vendita). Ai fini dell’individuazione della migliore offerta si terrà conto di ogni elemento utile indicato nell’offerta e in particolare, in ordine, dell’entità del prezzo, della cauzione prestata, dei tempi del pagamento e infine della data di deposito dell’offerta. La gara dovrà considerarsi chiusa quando sia TRASCORSO UN MINUTO dall’ultima offerta, senza che siano stati effettuati ulteriori rilanci.

In ogni caso la vendita sarà realizzata mediante stipula dell’atto di compravendita innanzi ad un notaio; successivamente sarà poi richiesto all’Ill.mo G.D. la cancellazione delle formalità pregiudizievoli (ex art. 108 II comma L.F.).

L'aggiudicatario sarà tenuto a depositare il prezzo residuo, oltre ad IVA come per legge, se dovuta, nonché il 18% del prezzo di aggiudicazione a titolo di spese di trasferimento **entro "ed improrogabilmente" 120 giorni** dall'aggiudicazione (termine perentorio Sent. Cassazione n. 11171 del 29/5/15) mediante due bonifici bancari sul conto corrente intestato alla procedura di Concordato preventivo (l'uno relativo al prezzo residuo, oltre ad IVA come per legge, se dovuta, e l'altro relativo al 18% delle spese di trasferimento). La precisa intestazione della procedura e le coordinate del c/c saranno successivamente comunicate all'aggiudicatario. **Ai fini del computo del termine di 120 giorni dall'aggiudicazione per il pagamento del prezzo residuo e delle spese si applica la sospensione feriale dei termini processuali dall'1/08 al 31/08** (Sent. Cass n 12004/12). L'eventuale eccedenza gli verrà restituita.

Le spese di aggiudicazione sono a carico dell'acquirente. L'aggiudicatario provvederà direttamente al pagamento del notaio che incaricherà per la redazione dell'atto di compravendita.

L'offerta è irrevocabile. La cauzione sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto mentre, in caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà tutte le somme versate. Inoltre, gli sarà vietata la partecipazione alle successive aste, relativamente a tutti gli immobili compresi nella presente procedura.

In caso di successiva vendita del bene ad un prezzo inferiore, sarà tenuto al pagamento della differenza (ex art. 587, 2° co. c.p.c.)

DESCRIZIONE IMMOBILI

LOTTO DUE

Residence in prossimità del mare sito a **Fasano (BR), località Savelletri**, Strada Provinciale 90 Torre Canne – Monopoli SNC, costituito da ventisei appartamenti a piano terra nonché da terreni adiacenti di circa cinque ettari utilizzabili come parco, aree da cedere al comune di Fasano come standard urbanistici, aree attrezzate, infrastrutture. Il parco e le infrastrutture sono a servizio anche degli altri immobili esistenti nei pressi del residence.

Di seguito gli estremi catastali degli immobili:

- ventisei porzioni di fabbricato ad uso residenziale censiti nel Catasto Fabbricati al Foglio 112, particella 535 tutti con categoria A/3 e Classe 5:
 - subalterno 43, vani 4, superf. cat. tot. mq.54, rendita € 309,87;
 - subalterno 44, vani 4, superf. cat. tot. mq.49, rendita € 309,87;
 - subalterno 45, vani 2,5, superf. cat. tot. mq.35, rendita € 193,67;
 - subalterno 46, vani 2,5, superf. cat. tot. mq.36, rendita € 193,67;
 - subalterno 47, vani 3, superf. cat. tot. mq.61, rendita € 232,41;
 - subalterno 48, vani 3,5, superf. cat. tot. mq.70, rendita € 271,14;
 - subalterno 49, vani 3,5, superf. cat. tot. mq.65, rendita € 271,14;
 - subalterno 50, vani 3,5, superf. cat. tot. mq.67, rendita € 271,14;
 - subalterno 51, vani 3,5, superf. cat. tot. mq.65, rendita € 271,14;
 - subalterno 52, vani 4,5, superf. cat. tot. mq.79, rendita € 348,61;
 - subalterno 53, vani 2, superf. cat. tot. mq.37, rendita € 154,94;
 - subalterno 54, vani 4,5, superf. cat. tot. mq.97, rendita € 348,61;
 - subalterno 55, vani 3, superf. cat. tot. mq.54, rendita € 232,41;
 - subalterno 56, vani 2,5, superf. cat. tot. mq.45, rendita € 193,67;

- subalterno 57, vani 2,5, superf. cat. tot. mq.48, rendita € 193,67;
 - subalterno 58, vani 2,5, superf. cat. tot. mq.47, rendita € 193,67;
 - subalterno 59, vani 2,5, superf. cat. tot. mq.46, rendita € 193,67;
 - subalterno 60, vani 2,5, superf. cat. tot. mq.38, rendita € 193,67;
 - subalterno 61, vani 4, superf. cat. tot. mq.77, rendita € 309,87;
 - subalterno 62, vani 4, superf. cat. tot. mq.77, rendita € 309,87;
 - subalterno 63, vani 3, superf. cat. tot. mq.65, rendita € 232,41;
 - subalterno 64, vani 3,5, superf. cat. tot. mq.64, rendita € 271,14;
 - subalterno 65, vani 3, superf. cat. tot. mq.62, rendita € 232,41;
 - subalterno 66, vani 3, superf. cat. tot. mq.63, rendita € 232,41;
 - subalterno 67, vani 3, superf. cat. tot. mq.55, rendita € 232,41;
 - subalterno 68, vani 5,5, superf. cat. tot. mq.109, rendita € 426,08;
- ente urbano, censito nel Catasto Terreni al Foglio 112, particella 535, ha.01.06.94;
 - terreno censito al Foglio 112, particella 607, porzione AA, qualità seminativo, classe 24, ha. 00.76.47, RD € 11,85, RA € 13,82 e porzione AB, qualità orto, classe 22, ha. 04.86.91, RD € 628,67, RA € 301,76;
 - terreno censito al Foglio 112, particella 467, qualità seminativo, classe 24, ha. 00.32.40, RD € 5,02, RA € 5,86;
 - terreno censito al Foglio 112, particella 468, qualità seminativo, classe 24, ha. 00.42.00, RD € 6,51, RA € 7,59;
 - terreno censito al Foglio 112, particella 469, qualità seminativo, classe 24, ha. 00.01.42, RD € 0,22, RA € 0,26;
 - terreno censito al Foglio 112, particella 470, porzione AA, qualità seminativo, classe 24, ha. 00.37.46, RD € 5,80, RA € 6,77, e porzione AB, qualità uliveto, classe 22, ha. 00.02.51, RD € 1,23, RA € 0,84;
 - terreno censito al Foglio 112, particella 471, qualità seminativo, classe 24, ha. 00.34.95, RD € 5,42, RA € 6,32.

Prezzo base: € 1.244.651,52; Rilancio minimo: € 30.000,00. Cauzione in ogni caso pari al 10% del prezzo offerto. Offerta minima pari al prezzo base

Il prezzo sarà assoggettato ad Iva per la quota riferibile allo ius edificandi e all'area destinata alla realizzazione di posti auto.

Visto il mancato esercizio dell' opzione Iva da parte della debitrice, il prezzo sarà esente Iva ex art. 10 comma 8bis DPR 633/1972 per la quota riferibile alle porzioni di fabbricato ad uso residenziale.

Per la restante quota relativa a terreni agricoli, il prezzo sarà non soggetto ad Iva (ex art. 2 III comma DPR 633/1972).

Per quanto riguarda lo stato attuale di occupazione, tutti i cespiti sono attualmente a disposizione della società debitrice ad eccezione di tre porzioni di fabbricato ad uso residenziale, occupate senza titolo opponibile alla procedura e per le quali il liquidatore ex art. 182 LF ha già sollecitato la società debitrice ad attivarsi per la liberazione. Dal sopralluogo eseguito in data 07.11.2023 è emerso che altre due unità immobiliari sono attualmente occupate senza titolo opponibile alla procedura

Si segnala l'esistenza delle seguenti **formalità pregiudizievoli, atti opponibili o vincoli non cancellabili:**

- **contratto preliminare di cessione di quota indivisa** per atto Notaio Umberto Scialpi di Roma del 31.7.2014 rep. 1427 racc. 835, trascritto a Brindisi il 04.08.2014 al n. 8590 RP avente ad oggetto la quota indivisa pari al **50/1000 (cinquanta/millesimi)** dell'immobile censito nel Catasto Fabbricati di Fasano, al foglio 112, particella 535, subalterno 37.

Dalla relazione di stima pubblicata sul sito internet www.tribunale.brindisi.giustizia.it risulta che:

Pratiche edilizie:

- a pag. 9 della perizia del 26.08.2022 del CTU ing. Giaccari, risulta che *“ il residence è stato edificato giusto permesso di costruire autorizzato insieme alla convenzione edilizia tra il Comune di Fasano e la società “La Lisca srl” il 26/09/2007 prot. 33160 e prima variante del 05/09/2012 prot. 277. Proposta di variante approvata con delibera del Consiglio comunale n. 110 del 12.09.2006...”*;

A pag. 11 inoltre si precisa che *“...in merito alla edificazione del residence questo era subordinato alla cessione di aree (parcheggi e verde pubblico) nonché alla realizzazione degli standard di progetto previsti dal DM 1444/68 che ad oggi non sono stati ancora completati...”*.

- terreni, destinazione urbanistica: per quanto riguarda le p.lle 467, 468, 469, 470 e 471 del foglio 112, visto che come, riferito alle pagg. 3, 5, 7, 14, 36 e 37 della suddetta perizia del 26.08.2022, trattasi di aree vendute o cedute al Comune per l'urbanizzazione ma ancora intestate alla debitrice, l'aggiudicatario dovrà quindi formalizzare tale cessione al Comune.

Come riportato a pag. 7 della suddetta perizia del 26.08.2022 *“...la particella 471 è prevista come area da cedere al Comune di Fasano per gli standard urbanistici secondo D.M. 1444/68, ma attualmente non è dotata di nessuna opera (strade muretti)...”*.

A pag. 11 inoltre risulta *“ ... area disponibile per la realizzazione di 52 posti auto di 25 mq ciascuno, comprensiva dell'aree di manovra, per una superficie totale di 1300 mq... che ... deve essere sottratta dalle aree del parco (p.lla 607 mq 56.338)... ”*.

Alle pagg. 13-14 poi il CTU riferisce *“...L'area destinata all'estensione del residence (ius edificandi), completamente con aumento di camere, è di mq 787 circa sulla attuale particella 607... come indicato sul progetto di variante presentato al Comune di Fasano, il 13/11/2019 ... ad oggi non ancora approvato e dunque, anche in questo caso è area da sottrarre dall'area a parco (particella 607 mq 56.383)... Tale progetto prevede cessione di aree (aree a verde e a parcheggi) nonché la realizzazione delle infrastrutture che ad oggi non sono state completate...”*.

Durante il sopralluogo eseguito in data 07.11.2023, il CTU Ing. Giaccari ha constatato che attualmente l'impianto elettrico non è alimentato e lo stesso dicasi per l'approvvigionamento idrico.

In sintesi, rinviando alla perizia dell'Ing. Emanuele Giaccari, si segnala la presenza di abusi, per i quali l'aggiudicatario potrà, qualora ne sussistano i presupposti, presentare domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria o dell'atto pubblico rogato dal notaio.

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, e come pervenuti all'espropriato – sono meglio descritti nella relazione di consulenza tecnica del 26.08.2022 a firma del C.T.U. Ing. Emanuele Giaccari, depositata agli atti della procedura, ed alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni.

Per la richiesta di supporto tecnico per l'invio dell'offerta di partecipazione alla vendita telematica, gli utenti possono ricevere assistenza dal gestore della vendita telematica **ASTALEGALE.NET SPA** inviando una e-mail all'indirizzo

garaimmobiliare@astalegale.net oppure contattando il numero **02 800 300 21** dalle ore 09.30 alle ore 12.30 e dalle ore 15.00 alle ore 17.00 dal lunedì al venerdì escluso i festivi.

Eventuali visite dell'immobile potranno essere concordate con il liquidatore, nonché referente della procedura, **dott. Francesco Ingenito (con studio in Brindisi, alla via San G. Bosco n. 87, tel/fax 08311981694, e-mail studiofrancescoingenito@gmail.com)** che potrà fornire inoltre ulteriori informazioni; le stesse potranno anche essere acquisite direttamente sul sito www.tribunale.brindisi.giustizia.it, appositamente dedicato alle vendite forzate del Tribunale di Brindisi.

Brindisi, li 03.02.2025

(f.to digitalmente)
Il Liquidatore ex art. 182 L.F
dott. Francesco Ingenito