

Visto, si autorizza, concordandosi con le valutazioni del curatore.

Il Giudice

Dott.ssa Anna Rita Pasca

si prende atto e si approva l'operato dei Curatori

08/01/2025

ISTANZA N. 312
07/01/2025

Descrizione: **Variazione ed integrazione del Programma di liquidazione - Avviso e Regolamento di vendita dei BENI IMMOBILI - Precisazioni ed istanza di autorizzazione - Approvazione da parte del Comitato dei Creditori**

Procedura: **14/2021 Nr**

Tipologia Procedura: **Fallimento**
Giudice Delegato: **Dott. Anna Rita Pasca**
Curatore: **Avv. Ulisse Corea**
Curatore: **Dott. Carlo Ruge**

Comitato creditori:



INTEGRAZIONI E VARIAZIONE AL PROGRAMMA DI LIQUIDAZIONE

1. Con il programma di liquidazione, approvato dall'III.mo G.D., si è dato atto degli immobili detenuti dalla _____, ed è stato previsto quanto segue:

LA COMPOSIZIONE DEI LOTTI

Per quanto possibile la composizione dei lotti sarà predisposta in modo da comprendere fabbricati e/o terreni confinanti in modo da rendere più appetibile le proprietà immobiliari destinate alla vendita ad evidenza pubblica.

SUL PREZZO BASE D'ASTA

Al fine di evitare gravosi costi per la procedura per il rinnovo delle perizie di stima, il prezzo base d'asta dei beni immobili sarà pari al valore di stima, ancora attuale, che è stato attribuito in sede di concordato preventivo dai periti nominati dal Tribunale Fallimentare di Lecce in detta sede.

L'ASTA TELEMATICA

La vendita con evidenza pubblica sarà delegata all'IVG di Lecce, in qualità di soggetto specializzato, (

OMISSIS



della procedura di concordato preventivo al fine di tener conto di eventuali variazioni di mercato e di alcune circostanze sopravvenute nel corso della procedura. L'ing. Pellé ha dato riscontro fornendo una relazione di stima aggiornata dalla quale è emersa una sostanziale conferma dei precedenti valori, ad eccezione di alcuni beni, di cui si dirà.

Pertanto, il prezzo base d'asta sarà fatto pari al valore già assegnato agli stessi nella perizia dell'ing. Pellè del 10/01/2020 (redatta nell'ambito della procedura di concordato preventivo n. 11/2018), integrato con il recente aggiornamento delle stime per i soli immobili segnalati in grassetto nel prospetto riepilogativo che segue:

VALORE DEGLI IMMOBILI		
DESCRIZIONE	VALUTAZIONE NELLA PROC. DI CONC. PREV. N. 11/2018 TRIB. LECCE	VALORE AGGIORNATO (PERIZIA ING. PELLE' 30/10/2024)
APPARTAMENTO AD USO UFFICIO IN ROMA ALLA VIA BONCOMPAGNI N°61	688.000,00	688.000,00
TERRENO AGRICOLO IN AGRO DI TARANTO, CONTRADA "LIMARINI"	26.000,00	26.000,00
VECCHIO FABBRICATO IN TARANTO ZONA INDUSTRIALE IN LOCALITÀ "RONDINELLA"	308.000,00	308.000,00
STRUTTURE PER UFFICI E DEPOSITO MEZZI PER SERVIZIO DI RACCOLTA RIFIUTI E CAVA IN AGRO DI MANDURIA, LOCALITÀ UGGIANO-MONTEFUSCO	268.000,00	268.000,00
TERRENO AGRICOLO IN AGRO DI MANDURIA, STRADA COMUNALE UGGIANO MONTEFUSCO	4.500,00	4.500,00
TERRENO E FABBRICATI METALLICI IN AGRO DI LEVERANO, LOCALITÀ "ZANZARA"	24.000,00	24.000,00
STABILIMENTO PRODUTTIVO IN GALUGNANO (FRAZ. DI SAN DONATO DI LECCE)	3.168.000,00	3.168.000,00
TERRENI AGRICOLI IN AGRO DI SAN DONATO DI LECCE	170.500,00	170.500,00
CAVA IN ALESSANO IN LOCALITÀ "FONTANELLE"	64.000,00	64.000,00
TERRENO IN CAVALLINO ZONA P.I.P.	153.000,00	153.000,00
CAVA IN AGRO DI CAVALLINO LOC. SANT'ANTONIO	9.000,00	9.000,00
TERRENI NEL COMUNE DI LECCE IN PROSSIMITÀ DI VIA DEI FERRARI (AREA EX CAVE MARCO VITO) – COMPARTO 39	1.292.000,00	1.672.500,00
TERRENI NEL COMUNE DI LECCE IN PROSSIMITÀ DI VIA DEL NINFEO (AREA EX CAVE MARCO VITO) – COMPARTO 14	269.000,00	284.600,00
TERRENO NEL COMPARTO D4 ALL'INTERNO DELLO SVINCOLO DELLA SUPERSTRADA LECCE-BRINDISI	173.000,00	173.000,00



VALORE DEGLI IMMOBILI		
DESCRIZIONE	VALUTAZIONE NELLA PROC. DI CONC. PREV. N. 11/2018 TRIB. LECCE	VALORE AGGIORNATO (PERIZIA ING. PELLE' 30/10/2024)
TERRENO AGRICOLO E CAVA IN AGRO DI CONVERSANO	15.000,00	15.000,00
TERRENO IN AGRO DI UGENTO	7.000,00	7.000,00
FABBRICATO RESIDENZIALE IN S. MARIA DI LEUCA (CASTRIGNANO DEL CAPO) ALLA VIA VIRGILIO ANGOLO VIA DANTE ALIGHIERI	227.000,00	187.000,00
TOTALE VALORE BENI IMMOBILI	6.866.000,00	7.222.100,00

Le variazioni nella valutazione degli immobili, come detto, hanno interessato i seguenti cespiti:

- sul **COMPARTO 39**: il valore dei terreni siti in Lecce in prossimità di via dei Ferrari (area ex cave Marco Vito) è stato aumentato ad € 130,00 a mq. (in precedenza era fissato ad € 100,00 a mq.) tenuto conto della indennità di espropriazione quantificata dallo stesso Comune di Lecce; relativamente a detto Comparto – lo si ribadisce – la Giunta Comunale di Lecce, con delibera n. 278 del 25/08/2022, ha approvato il PIANO DI LOTTIZZAZIONE del Comparto 39 (località Tagliatelle); la Curatela

partecipa al _____ (con una percentuale del 32,03%), che si sta attivando per la predisposizione di quanto necessario per la stipula della **convezione** con il Comune di Lecce, per la conseguente esecuzione delle opere di urbanizzazione e per il contestuale atto di redistribuzione fondiaria delle particelle;
- sul **COMPARTO 14**: anche per detto Comparto il valore dei terreni è stato aggiornato tenuto conto dell'ubicazione, della posizione, della consistenza, della destinazione urbanistica e della situazione vincolistica, del contesto territoriale dell'area e degli interventi di riqualificazione e valorizzazione della Città di Lecce, eseguiti ed in fase di attuazione; si fa presente che gli Organi della procedura hanno autorizzato la scrivente Curatela ad esprimere il proprio assenso a partecipare alle **attività**



propedeutiche alla redazione del progetto di lottizzazione del Comparto n° 14 del

P.R.G. del Comune di Lecce, ubicato tra la via S. Leone De Castris, viale Grassi e via del Ninfeo, per il quale si stanno avviando le iniziative da parte dei proprietari dei terreni interessati finalizzate a proporre alla stessa Amministrazione Comunale un Piano di Lottizzazione, con evidenti vantaggi per la procedura in termini di maggiore valore per le aree interessate; I parteciperebbe nella iniziativa urbanistica con una superficie del 26,90% rispetto a quella dell'intero Comparto;

- il valore del **FABBRICATO RESIDENZIALE IN LEUCA** si è, invece, ridotto in quanto nel corso della procedura il piano seminterrato è stato interessato dallo sversamento di liquami a causa di rigurgiti della rete di fognatura nera cittadina che hanno invaso integralmente proprio il piano seminterrato per un'altezza generalmente non inferiore a m. 1,00; pertanto, sull'immobile si rende necessario, previa preliminare sanificazione/bonifica degli ambienti, un intervento di rifacimento di intonaci, rivestimenti, pavimentazioni, apparecchi sanitari, infissi interni ed esterni, impianti idrico/fognante ed elettrico; la quantificazione estimativa dei suddetti lavori ammonta ad € 40.000,00 circa (la perizia di stima del danno è stata affidata allo stesso Ing. Pellè); la Curatela, con un legale, ha già diffidato AQP al pagamento dei danni quantificati dall'Ing. Pellè e l'Ente sta attivando l'assicurazione *ad hoc*.

4. Relativamente alle condizioni di vendita si precisa quanto segue:

- nel bando di gara e nel regolamento la scrivente Curatela ritiene opportuno prevedere il meccanismo dell'"offerta migliorativa" di cui all'art 107 c. 4 della Legge Fallimentare (non già segnalato nel Programma di liquidazione) da esercitarsi entro 10 giorni dal termine della gara;
- al fine di tentare di ottenere il prezzo più alto dalle vendite ad evidenza pubblica non si prevede – nel bando/regolamento – di ritenere efficace l'offerta inferiore al prezzo base d'asta come previsto dall'art. 571 c. 2 cpc.;
- le commissioni d'asta a carico dell'aggiudicatario saranno nella misura



dell'1,8% (e non 2%) del prezzo di aggiudicazione, oltre Iva al 22%, e saranno riconosciute in favore del gestore della vendita telematica;

- Le aste avranno la durata di giorni 7 come indicato nel bando di gara dove saranno segnalati anche gli altri termini essenziali per la corretta partecipazione alla gara. Nel caso di offerte (rilanci) pervenute entro i tre minuti precedenti il termine della gara, l'asta sarà prolungata per ulteriori tre minuti a partire dall'orario di ricezione dell'ultima offerta valida ricevuta da parte del sistema. Se nel corso dei tre minuti di prolungamento il sistema dovesse registrare una o più nuove offerte, il nuovo termine risulterà esteso per lo stesso periodo e così via fino a quando l'ultima offerta rimarrà tale, senza rilancio alcuno nei tre minuti successivi (sistema virtuale della candela vergine).

* * * * *



SUI TEMPI PER L'AVVIO DELLE ASTE AD EVIDENZA PUBBLICA

Per la vendita dei beni immobili sono stati ricostruiti i seguenti LOTTI:

LOTTO	DESCRIZIONE	PREZZO BASE D'ASTA	CAUZIONE [10%]	RILANCIO MINIMO
1	APPARTAMENTO AD USO UFFICIO IN ROMA ALLA VIA BONCOMPAGNI N°61 (PIANO TERZO) E BENI MOBILI	688.000,00	68.800,00	1.000,00
2	TERRENI AGRICOLI IN AGRO DI TARANTO, CONTRADA "LIMARINI"	26.000,00	2.600,00	1.000,00
3	VECCHIO FABBRICATO E TERRENI CIRCOSTANTI IN TARANTO ZONA INDUSTRIALE IN LOCALITÀ "RONDINELLA"	308.000,00	30.800,00	1.000,00
4	STRUTTURE PER UFFICI E DEPOSITO MEZZI PER SERVIZIO DI RACCOLTA RIFIUTI, TERRENI AGRICOLI E CAVA IN AGRO DI MANDURIA, LOCALITÀ UGGIANO-MONTEFUSCO	268.000,00	26.800,00	1.000,00
5	TERRENO AGRICOLO IN AGRO DI MANDURIA, STRADA COMUNALE UGGIANO MONTEFUSCO	4.500,00	450,00	100,00
6	TERRENO E FABBRICATI METALLICI IN AGRO DI LEVERANO, LOCALITÀ "ZANZARA"	24.000,00	2.400,00	1.000,00
7	STABILIMENTO PRODUTTIVO IN GALUGNANO (FRAZ. DI SAN DONATO DI LECCE) E BENI MOBILI	3.168.000,00	316.800,00	10.000,00
	TERRENI AGRICOLI IN AGRO DI SAN DONATO DI LECCE	170.500,00	17.050,00	1.000,00
8	CAVA IN ALESSANO IN LOCALITÀ "FONTANELLE"	64.000,00	6.400,00	1.000,00
9	TERRENO IN CAVALLINO ZONA P.I.P.	153.000,00	15.300,00	1.000,00
10	CAVA IN AGRO DI CAVALLINO LOC. SANT'ANTONIO	9.000,00	900,00	100,00
11	TERRENI NEL COMUNE DI LECCE IN PROSSIMITÀ DI VIA DEI FERRARI (AREA EX CAVE MARCO VITO) – COMPARTO 39	1.672.500,00	167.250,00	5.000,00
12	TERRENI NEL COMUNE DI LECCE IN PROSSIMITÀ DI VIA DEL NINFEO (AREA EX CAVE MARCO VITO) – COMPARTO 14	284.600,00	28.460,00	1.000,00
13	TERRENO NEL COMPARTO D4 ALL'INTERNO DELLO SVINCOLO DELLA SUPERSTRADA LECCE-BRINDISI	173.000,00	17.300,00	1.000,00
14	TERRENO AGRICOLO E CAVA IN AGRO DI CONVERSANO	15.000,00	1.500,00	500,00
15	TERRENO IN AGRO DI UGENTO	7.000,00	700,00	500,00



LOTTO	DESCRIZIONE	PREZZO BASE D'ASTA	CAUZIONE [10%]	RILANCIO MINIMO
16	FABBRICATO RESIDENZIALE IN S. MARIA DI LEUCA (CASTRIGNANO DEL CAPO) ALLA VIA VIRGILIO ANGOLO VIA DANTE ALIGHIERI	187.000,00	18.700,00	1.000,00
#	TOTALE VALORE BENI IMMOBILI	7.222.100,00		

OMISSIS

L'AUTORIZZAZIONE DEL COMITATO DEI CREDITORI

Come già evidenziato in precedenza, la Curatela, come previsto nel Programma di Liquidazione approvato ed ad integrazione dello stesso, con pec del 20/12/2024 (vedasi in **allegato n. 04** la pec inviata ed in **allegato n. 05** l'istanza di autorizzazione trasmessa al CDC) ha chiesto all'On.le Comitato dei Creditori di essere autorizzata ad avviare le operazioni di vendita dei beni immobili tenuto conto della bozza del bando di gara e di regolamento allegati alla presente e delle specifiche tempistiche e condizioni rassegnate nelle premesse (i lotti 1, 4 e 7 saranno posti in vendita in un secondo momento).

Il Comitato dei Creditori, con pec del 30/12/2024 (**allegato n. 06**), **ha autorizzato l'avvio delle operazioni di vendita dei beni immobili** di cui all'istanza del 20/12/2024.

* * * * *



ISTANZA DI AUTORIZZAZIONE FINALE

La Curatela del Fallimento _____, come previsto nel Programma di Liquidazione approvato ed ad integrazione dello stesso,

COMUNICA

alla S.V. Ill.ma che, giusta autorizzazione del Comitato dei Creditori del 30/12/2024 (**allegato n. 06**), avvierà le operazioni di vendita dei beni immobili tenuto conto della bozza del bando di gara e di regolamento allegati alla presente e delle specifiche tempistiche e condizioni rassegnate nelle premesse (i lotti 1, 4 e 7 saranno posti in vendita in un secondo momento).

Gli scriventi si rimettono ad ogni e più opportuna determinazione da parte della S.V. Ill.ma e si riservano di aggiornare gli Organi della Procedura sull'esecuzione e lo stato delle operazioni di vendita.

Si allegano alla presente nota i seguenti documenti:

- **Allegato 01** – Avviso di vendita immobiliare;
- **Allegato 02** – Regolamento di vendita;
- **Allegato 03** – Proposta SIC 2710 SRL;
- **Allegato 04** – Pec al CDC del 20/12/2024;
- **Allegato 05** – Istanza al CDC;
- **Allegato 06** – Pec del CDC di autorizzazione alla vendita dei beni immobili.

Con ossequio.

Roma - Lecce, 7 gennaio 2025

Prof. Avv. Ulisse Corea



Dott. Carlo Rugge

