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;

RENDE NOTO

che, come da verbale del 02.11.2026, il Liquidatore dott. Francesco Ingenito, ha disposto **la vendita senza incanto per l'udienza del 21.12.2026** alle **ore 10:20**, 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 UNO

Compendio immobiliare sito a **Piano di Sorrento** (NA), che costituisce una porzione del Castello Colonna, immerso nel verde dell'antico Parco del Principe.
Di seguito gli estremi catastali degli immobili:

a) terreno censito al Foglio 8, particella 90, qualità uliveto, classe 4, ha.01.02.56, RD € 31,78, RA € 31,78;
b) ente urbano censito nel Catasto Terreni al Foglio 8, particella 159, ha. 00.09.80;
c) terreno censito al Foglio 8, particella 142, qualità agrumeto, classe 4, ha. 00.02.28, RD € 2,12, RA € 0,88;
d) terreno censito al Foglio 8, particella 310, qualità bosco ceduo, classe 3, ha. 01.99.33, RD € 30,88, RA € 4,12.
e) porzione di fabbricato (CHIESA) sito in via Cermenna n.42 censito al Foglio 8, particella 33, subalterno 1, categoria B/1, classe U, rendita € 1.536,46, piano T, interno l;
f) appartamento sito in via Cermenna n.42 censito al Foglio 8, particella 33, subalterno 2, categoria A/4, classe 4, vani 4,5, mq.73, rendita € 290,51, piano T-1, interno 2;
g) magazzino in via Cermenna n.42 censito al Foglio 8, particella 33, subalterno 3, categoria C/2, classe 3, rendita € 413,58, piano Sl, interno 3;
h) negozio (RISTORANTE) via Cermenna n.42 censito al Foglio 8, particella 68, subalterno 31, categoria C/1, classe 3, mq.604, rendita € 13.007,90, piano S1 (seminterrato);
i) terreno censito al Foglio 8, particella 344, qualità agrumeto, classe 4, ha. 01.07.94, RD € 100,34 RA € 41,81;
j) terreno censito al Foglio 8, particella 205, qualità agrumeto, classe 4, ha. 00.04.14, RD € 3,85, RA € 1,60;
k) terreno censito al Foglio 8, particella 113, qualità bosco ceduo, classe 2, ha. 00.56.44, RD € 14,57, RA € 1,46.

Prezzo base: € 2.294.400,00; Rilancio minimo: € 50.000,00; Cauzione in ogni caso pari al 10% del prezzo offerto. Offerta minima pari al prezzo base

Il prezzo sarà esente Iva per la quota riferibile all'appartamento (ex art. 10 comma 8 bis DPR 633/1972).
Visto il mancato esercizio dell' opzione Iva da parte della debitrice, il prezzo sarà esente Iva ex art. 10 comma 8ter DPR 633/1972 anche per la quota riferibile alla Chiesa (FG 8 P33 S1), magazzino (FG 8 P33 S3) e negozio/ristorante (FG 8 P68 S31).
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 di occupazione:
in relazione alla Chiesa e le pertinenze si rinvia al vincolo di destinazione di seguito descritto;
Durante il sopralluogo del 31.05.2026 il negozio/ristorante è risultato libero.

Si segnala l'esistenza delle seguenti **formalità pregiudizievoli, atti opponibili o vincoli non cancellabili:**
- **vincoli di destinazione o limiti di utilizzo** come da perizia del Ctu ing Giaccari del 26.08.2022 (si vedano in particolare le pagine 30 e 31);
- **diritto di prelazione** come da articolo nono modificato in calce all'atto di compravendita rep. 67159 del 25.07.1977, trascritto a Napoli 2 il 30.07.1977 al 14771 di formalità.
- **vincolo di destinazione a culto** della suddetta Chiesa e disponibilità del vincolo ad opera della sola diocesi competente; trattasi di vincolo funzionale e di destinazione opponibile alla procedura (Cfr. punto "c" del decreto di omologazione del concordato preventivo); in virtù della convenzione sottoscritta il 22 Giugno 1991 la proprietaria ha concesso in uso esclusivo la Chiesa e la Sacrestia al piano terra con i relativi arredi ed in uso non esclusivo i restanti locali deposito, sottotetto e bagnetto; le spese di ordinaria e straordinaria manutenzione degli immobili, quelle assicurative, delle utenze per acqua ed energia elettrica sono a carico esclusivo della proprietaria (Cfr. parag. 4.1 del decreto di omologazione del concordato preventivo).
- **domanda giudiziale** dell'08.02.2021 num. rep. 699/2021 trascritta a Napoli 2 il 24.04.2023 al n. 15881 R.P. (cioè dopo la trascrizione del decreto di ammissione al concordato preventivo, avvenuta invece a Napoli 2 il 30.06.2022 al n. 25125 R.P.), avente ad oggetto l'immobile censito nel Catasto Fabbricati di Piano di Sorrento al foglio 8, particella 68, subalterno 104 (Categoria C/2, Classe 3, Consistenza 32 mq, via Cermenna n. 42 Edificio 1 piano S1, dati di superficie totale5 52 mq), con la quale si chiede "…*di accertare e dichiarare …che i signori … sono proprietari di quella parte di seminterrato … corrispondente alla proiezione verticale dell' intera superficie dell'appartamento sito al piano terra dell' edificio n.1 denominato "Palazzo Colonna" numero interno 10… ".*
Proprio in relazione a tale vicenda e a tale immobile, il CTU ing. Giaccari, alle pag. 21, 39 e 40 della propria perizia del 26.08.22 riporta che "… *ai fini delle valutazioni sono state fatte le necessarie considerazioni in merito ai vincoli previsti nell'atto di compravendita repertorio n. 67160, rogato dal Notaio Adele Gisolfi del 26.07.1977, dove è scritto che l'immobile acquistato dalla società … ubicato al piano seminterrato, non comprendeva l'intero piano, bensì dallo stesso venivano escluse le porzioni vendute, con lo stesso atto notarile, ai sigg. … <<… al Signor … "appartamento sito nel fabbricato N°1, al piano terra, interno 10, composto di un vano ed accessori, con corrispondente parte dello scantinato sottostante" …>> …ma dall'atto …non si comprendono nemmeno i caratteri dimensionali della porzione residuale effettivamente acquistata dalla società … perciò nella stima si terrà conto di quanto suddetto determinando il più probabile*

valore di mercato dell'immobile in parola applicando la riduzione del prezzo corrispondente alla garanzia per evizione parziale del bene compravenduto dal potenziale aggiudicatario".

Nel suddetto giudizio è stata emessa la sentenza n. 2593/2025 pubbl. il 20/11/2025 con la quale è stato stabilito quanto segue: il Tribunale di Torre Annunziata, nella persona del G.O.P. Dr.ssa Cristina Gallo, definitivamente pronunciando nel giudizio iscritto al n. 699/2021 R.G., così provvede:

1. accoglie la domanda di xxxxxxx xxxxxxxx, nato a Napoli il 10.4.1957, e di yyyyyy yyyyyyy, nata a Napoli il 26.7.1956;
2. accerta e dichiara in capo a xxxxxxx xxxxxxxx, nato a Napoli il 10.4.1957, ed yyyyyy yyyyyyy, nata a Napoli il 26.7.1956, la piena ed esclusiva proprietà dell'area di seminterrato identificata al N.C.E.U. del Comune di Piano di Sorrento al foglio 8, p.lla 68, sub.104, cat. C/2 classe 3, mq 32;
3. dichiara inefficace il pignoramento immobiliare azionato dalla Banca ---------- nella parte in cui include l'area di seminterrato identificata al N.C.E.U. del Comune di Piano di Sorrento al foglio 8, p.lla 68, sub.104, cat. C/2 classe 3, mq 32;
4. condanna la società aaaaaaaaaa al rilascio dell'area di seminterrato identificata al N.C.E.U. del Comune di Piano di Sorrento al foglio 8, p.lla 68, sub.104, cat. C/2 classe 3, mq 32.

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

Pratiche edilizie:

Per la destinazione urbanistica dei terreni si rinvia alla pagina 5 dell'integrazione del 15.12.2025 del CTU ing. Giaccari. Per i vincoli gravanti sui terreni si rinvia all'allegato 1 e alla pag. 7 dell'integrazione del 15.12.2025 del CTU ing. Giaccari.

e) f) g) CHIESA (FG 8, Plla 33, sub 1), appartamento (FG 8, Plla 33, sub 2), magazzino (FG 8, Plla 33, sub 3): intero complesso costruito in epoca antecedente il 1942; alla pag. 33 della perizia del 26.08.22 l'ing. Giaccari riporta "*L'immobile è da considerarsi regolare dal punto di vista edilizio-urbanistico, solo a valle di tutte le attività necessarie per ripristinare lo stato dei luoghi in allineamento con le tavole grafiche allegate alla richiesta di Autorizzazione all'esecuzione di lavori di straordinaria manutenzione interna ed esterna alla Cappella Privata, prot n. 14526 del 13.10.1986".*

h) negozio/ RISTORANTE, (FG 8, Plla 68, sub 31): intero complesso costruito in epoca antecedente il 1942; alle pagg.30-31 della perizia del 26.08.22 l'ing. Giaccari riporta "*l'immobile è da considerarsi regolare dal punto di vista edilizio-urbanistico, solo a valle dell'eventuale rilascio delle pratiche di Condono, o in alternativa, in caso di non rilascio delle pratiche di condono, è da considerarsi regolare dal punto di vista edilizio-urbanistico solo a valle di tutte le attività necessarie per ripristinare lo stato dei luoghi in allineamento con la "pianta piano seminterrato ristrutturazione" di cui alla Concessione Edilizia n.66 del 20.07.1978 … con la precisazione che in conseguenza all'eventuale non rilascio delle pratiche di condono la destinazione d'uso sarà del tipo "C/2 – locali deposito/cantina" e non "C/1". Per ulteriori dettagli si rinvia all'integrazione del 15.12.2025 del CTU Ing. Giaccari e in particolare alle pagine 3 e 4 di tale integrazione.*

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 nelle relazioni di consulenza tecnica del

26.08.2022 e del 15.12.2025 a firma del C.T.U. Ing. Emanuele Giaccari, depositate agli atti della procedura, ed alle quali 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 08.30 alle ore 13.00 e dalle ore 14.00 alle ore 18.30 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 0831366671, 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 02.11.2026

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