

ISTANZA N. 001
03/01/2024

Descrizione: ISTANZA AUTORIZZAZIONE MODIFICA PROGRAMMA
LIQUIDAZIONE LOTTO 22

Procedura: Garrisi Gaetano Costruzioni 3/2011 Nr

Tipologia Procedura: Concordato Preventivo Omologato

Giudice Delegato: Dott. Antonio Barbetta

Liquidatore: Avv. Giuseppe Positano

Comitato creditori: Bruni Pier Carlo
Da.ri.pa. Srl
Pranzo Paolo



TRIBUNALE DI LECCE

SEZIONE COMMERCIALE

RIFERIMENTO: Concordato “*Garrisi Gaetano Costruzioni*” n. 3/2011 RCP

GIUDICE DELEGATO: Dott. Antonio Barbetta

COMMISSARIO GIUDIZIALE: Avv. Fabrizio Plenteda

LIQUIDATORE: Avv. Giuseppe Positano

COMITATI DEI CREDITORI: Da.ri.pa. s.r.l. (*daripa@pec.it*); Dott. Pier Carlo Bruni (*pec: studiobrunipiercarlo@pec.it*) Paolo Pranzo (*paolo.pranzo@ingpec.eu*).

OGGETTO: Offerta irrevocabile di acquisto del Lotto n. 22 (bosco in Lecce) ed istanza di autorizzazione al G.D. per la modifica del Programma di Liquidazione.

Il sottoscritto **Avv. Giuseppe Positano**, Liquidatore nel Concordato in epigrafe, nominato con decreto del Tribunale di Lecce il 04.11.2021,

PREMESSO

- che con programma di liquidazione supplementare, approvato dal Comitato dei Creditori in data 14.06.2022, veniva prevista la vendita mediante ricorso a procedure competitive semplificate ex art. 107, comma 1, legge fallimentare, fra gli altri, dell’immobile di cui al lotto n. 22, costituito da un terreno/bosco sito nel Comparto 63 di Lecce, sulla Via Arnesano della superficie di 16.172 mq;

- che con decreto di vendita del 01.07.2022, il G.D. disponeva in esecuzione del programma di liquidazione approvato dal Comitato dei Creditori, la vendita del predetto lotto al prezzo base d’asta di € 341.000,00 così come risultante dalla perizia di stima del 10.06.2022;

- che il terreno posto in vendita è situato all’interno del Piano Particolareggiato del Comparto 63 del PRG Comunale e che, in conseguenza dell’approvazione del P.P.T.R, il predetto lotto è stato classificato come bosco, escludendo tassativamente la possibilità di edificazione sullo stesso data la presenza del vincolo boschivo;

- che, inoltre, il suddetto terreno risulta intercluso, tant’è che l’accesso allo stesso avviene mediante il passaggio da un’altra proprietà confinante, e risulta privo di recinzione con le proprietà limitrofe;

- che, pertanto, il futuro aggiudicatario dovrà procedere alla creazione di apposito accesso diretto dalla Via Arnesano (così come previsto in perizia), ma anche effettuare l’adeguata recinzione tramite la realizzazione di muretti a secco così come prescritto per quelle zone;



- che le operazioni di vendita del lotto n. 22 sono tuttora in corso e che, nel dettaglio, sono stati sinora esperiti n. 4 tentativi di vendita a prezzo progressivamente ribassato, andati deserti per mancanza di offerenti;
- che il quinto esperimento di vendita asincrona è stato fissato per il giorno 14.02.2024 al prezzo base di € 80.920,91, con offerta minima ex art. 572 c.p.c., pari ad € 60.690,68;
- che, ad oggi, non vi sono soggetti che hanno manifestato interesse per la partecipazione all'asta del 14.02.2024, stante la particolare natura del bene (bosco) e la collocazione dello stesso (intercluso e con oneri di recinzione);
- che ove anche la prossima asta del 14.02.2024 dovesse andare deserta, il prezzo base del lotto n. 22 previsto per la sesta asta sarebbe pari ad € 60.690,68, con possibilità di aggiudicazione al prezzo ridotto di ¼ di € 45.518,01.
- che è pervenuta il 29.11.2023 al sottoscritto Liquidatore un'offerta di acquisto del lotto n. 22 al prezzo di € 47.000,00 da parte del Dott. Vito Donato Ferriero, residente a Lecce alla Via Michele Laporta, n. 23 (che si allega), proprietario di una villetta confinante con il terreno oggetto di vendita, il quale si è impegnato a corrispondere una somma che risulta inferiore rispetto al prezzo minimo della quinta asta fissata al 14.02.2024, ma maggiore di quello della futura sesta asta;
- che la proposta del Dott. Ferriero è però vincolante solo sino alla data della prossima asta del 14.02.2023;
- che non nota integrativa del 14.12.2023 il Dott. Ferriero si è anche obbligato a sostenere per intero i costi di realizzazione della recinzione del terreno, nonché a corrispondere il saldo prezzo entro il termine di 45 giorni dalla eventuale aggiudicazione;
- che la detta proposta, che dovrà essere accompagnata da una cauzione non inferiore al 10 % del prezzo offerto, potrà essere pubblicizzata nelle forme delle procedure competitive in modo da poter assicurare la massima informazione e partecipazione di altri interessati, con la garanzia che nel caso di mancanza di offerte nel termine che verrà assegnato nell'avviso di vendita, la procedura potrà incassare certamente ed in tempi rapidi la somma offerta di € 47.000,00, senza correre il probabile rischio di ulteriori ribassi d'asta, che ne deprimerebbero ancora di più il valore;
- che il lotto oggetto di vendita è un bene che per consistenza (bosco) ed ubicazione (intercluso) è di difficilissima collocazione sul mercato, potendo trovare solo l'interesse dei proprietari confinanti, come in effetti è avvenuto per il Dott. Ferriero Vito Donato;
- che anche il Commissario Giudiziale ha espresso parere favorevole alla predetta istanza, ritenendola conveniente nell'interesse della massa dei creditori.

Viale Lo Re, n. 6
73100 - Lecce
rc032011@pec.it



DATO ATTO

- che Comitato dei Creditori, interpellato dal Liquidatore, è rimasto inerte, avendo solo uno dei tre componenti dato parere favorevole alla predetta istanza, mentre gli altri due componenti non si sono pronunciati nel termine assegnato;
- che, pertanto, in applicazione dell'art. 41, comma 4, l. fall., nel caso di inerzia del Comitato dei Creditori, deve provvedere in sua vece il Giudice delegato.

TANTO PREMESSO

Il sottoscritto chiede di poter essere autorizzato ad apportare una modifica al programma di liquidazione, nel senso di avviare una nuova procedura competitiva semplificata con il pieno rispetto delle forme pubblicitarie previste per le vendite fallimentari (pubblicazione sul PVP, Oxanet ed Aste Annunci), che abbia come prezzo base quello di € 47.000,00 (offerta), con la previsione che se nell'assegnando termine nessuno altro interessato dovesse offrire un prezzo pari o superiore, il bene verrà aggiudicato all'offerente originario per l'importo sopra indicato, oltre al versamento delle imposte di trasferimento. Diversamente, nel caso di offerte pari o superiori ad euro 47.000,00, si procederà a gara fra i più partecipanti con aggiudicazione al miglior offerente, secondo le modalità stabilite dal Liquidatore nell'avviso di vendita. L'autorizzazione da parte del G.D. alla nuova procedura competitiva del lotto 22 determinerà la revoca delle operazioni di vendita in corso, con conseguente eliminazione della pubblicazione del vecchio avviso di vendita.

Si allega la proposta pervenuta dal Dott. Ferriero del 29.11.2023 e la nota integrativa del 14.12.2023.

Con osservanza.

Lecce, 3.01.2024

Il Liquidatore

Avv. Giuseppe Positano

