TRIBUNALE DI BRINDISI
SEZIONE FALLIMENTARE
Fall.to n. 48/96 Reg. Fall.
Giudice Delegato: Dott. Francesco GILIBERTI
Curatore: avv. Antonella MASTROPAOLO
****

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO IN MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA

Gestore della vendita: Aste Giudiziarie InLinea s.p.a.

Portale del Gestore: www.astetelematiche.it

****

Il sottoscritto Curatore fallimentare, avv. Antonella Mastropaolo, domiciliato ai fini di questa procedura presso il proprio studio professionale sito in Brindisi al Largo Angioli, 3

VISTA

la ordinanza del Sig. G.D. Dott. Francesco Giliberti in data 18.12.2025 con cui è stata disposta la vendita dei beni di seguito indicati

AVVISA

che a partire **dalle ore 10,30 del giorno 28 Gennaio 2027,** fatti salvi eventuali ritardi a causa di forza maggiore, si procederà alla **vendita senza incanto con modalità telematica asincrona**, ai sensi dell'art.24 del D.M. Giustizia n.32/2015, dei beni immobili in calce descritti, come da perizie depositate nel fascicolo informatico e pubblicate, che potranno essere consultate dagli interessati. Tali beni verranno venduti a corpo e non a misura, con tutte le pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, eventuali servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, nello stato di fatto e di diritto in cui trovansi, ex L.n.47/85, D.P.R. n.380/01 e D.M. n.37/08 e successive modificazioni, in conformità alle vigenti norme di legge per quanto non espressamente indicato e fermo il disposto dell'art.2922 c.c

La vendita si terrà presso il Tribunale di Brindisi, sito alla via Angelo Lanzellotti n°2, innanzi al Giudice Delegato Dott. Francesco Giliberti.

Alla vendita potranno partecipare esclusivamente coloro i quali abbiano tempestivamente depositato l'offerta con modalità telematica, ai sensi degli artt.12, 13 e 14 del D.M. n.32/2015 e secondo quanto indicato nel manuale utente presente sul Portale dei Servizi Telematici del Ministero della Giustizia, cui si rimanda; essi dovranno collegarsi al portale

internet del Gestore della vendita telematica www.astetelematiche.it, accedendo tramite credenziali rilasciate dal medesimo Gestore;

AVVISA

che **il termine per il deposito delle offerte telematiche di acquisto scade alle ore 12,00 del giorno 21 gennaio 2027**

DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA

AREA di mq. 5.630 ricadente nella Zona Produttiva A1 individuata in catasto terreni come segue: - Foglio 82 - p.lla 90 - are 17,41 - sem. irriguo - classe U - R.D. € 31,47 -R. A. € 17,98; - Foglio 82 - p.lla 71 - are 38,89 - sem. irriguo - classe U - R.D. € 70,30 -R. A. € 40,17 ed **AREA di mq. 12.805 ricadente nella Zona servizi C2** individuata in catasto terreni come segue: - Foglio 82 - p.lla 66 - are 29,33 - sem. irriguo - classe U - R.D. € 53,02 -R. A. € 30,30; - Foglio 82 - p.lla 201 - are 24,16 - seminativo - classe 3 - R.D. € 11,23 - R. A. € 6,86; - Foglio 82 - p.lla 203 - are 22,41 - sem. irriguo - classe U - R.D. € 40,51-R. A. € 23,15; - Foglio 82 - p.lla 211/a - are 33,83 - sem. irriguo - classe U - R.D. € 61,15 - R. A. € 34,94; - Foglio 82 - p.lla 211/b - are 02,68 - seminativo - classe 3 - R.D. € 1,25 - R. A. € 0,76; - Foglio 82 - p.lla 207/a - are 14,72 - sem. irriguo - classe U - R.D. € 26,61 -R. A. € 15,20;- Foglio 82 - p.lla 207/b - are 00,92 – seminativo - classe 2 - R.D. € 0,55 -R. A. € 0,29, **prezzo base di €.29.154,00, offerta minima 21.866,00, rilancio minimo di €.1.000,00, cauzione pari al 10% del prezzo offerto.**

Si precisa che detta area è libera ed è meglio descritta nella relazione tecnica redatta in data 15.07.2024 dal geom. Gaetano Suma nell'ambito del giudizio di divisione n°1827/2023 R.G. Tribunale di Brindisi.

COMUNICA

che l'offerta, per essere valida, deve essere pari o superiore al prezzo base stabilito con le modalità appresso indicate, pur essendo possibile, ex art.571 co.2 c.p.c., un'offerta minima di partecipazione non inferiore al 75% del prezzo base che, ai sensi dell'art.572 c.p.c., il Giudice può considerare valida se ritiene che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita; la cauzione deve in ogni caso corrispondere al 10% del prezzo offerto.

L'offerente deve consultare le perizie –cui espressamente si rinvia- per la descrizione dettagliata e compiuta dei beni in vendita e per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni e per la loro consistenza e condizione urbanistica.

I beni immobili sono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni e azioni, e servitù attive e passive. La vendita deve intendersi a corpo e non a misura e quindi le eventuali differenze di misura o vani non potranno dare luogo a risarcimento, indennità o riduzione di prezzo. La vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia di evizione, vizi o mancanza di qualità.

Eventuali adeguamenti per difformità alle prescrizioni di legge, ad atti e regolamenti, eventuali imposte a qualsiasi titolo dovute o oneri condominiali residuino al decreto di trasferimento saranno ad esclusivo carico dell'acquirente.

Gli immobili saranno venduti liberi da iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, che saranno cancellate, se esistenti, a cura e spese della procedura fallimentare.

La proprietà verrà trasferita all'aggiudicatario con decreto emesso dal G.D. a seguito dell'integrale versamento del prezzo e di quanto dovuto per le imposte.

La partecipazione alla procedura di vendita comporta la conoscenza di quanto previsto dalla legge, di quanto riportato nelle perizie e documenti allegati, nella presente ordinanza e nell'avviso di vendita, e costituisce accettazione delle condizioni di vendita.

Gli oneri fiscali e tutte le spese relative alla vendita sono a carico dell'acquirente.

RENDE NOTE

le seguenti modalità di presentazione delle offerte telematiche:

- l'offerta di acquisto potrà essere formulata esclusivamente tramite il modulo web "Offerta telematica" fornito dal Ministero della Giustizia reperibile attraverso il Portale delle Vendite Pubbliche (https://pvp.giustizia.it/pvp/), a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del Gestore designato;
- il modulo web dispone di una procedura guidata che consente l'inserimento dei dati e dell'eventuale documentazione necessaria, in particolare:
- i dati del presentatore (dati anagrafici – cognome, nome, luogo e data di nascita, CF o P.IVA-, quelli di residenza e di domicilio);
- se l'offerente risieda fuori dal territorio nazionale o non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, deve indicare il codice fiscale rilasciato dal Paese di residenza o analogo codice identificativo ex art. 12 co.2 d.m. 26.02.2015;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni, nonché un recapito di telefonia mobile;
- i dati dell'offerente (se diverso dal presentatore) e relativi dati di partecipazione (a titolo personale, a nome di società, con procura, in comproprietà con altri soggetti, per persona da nominare, in qualità di legale tutore), dati anagrafici, e contatti;
- se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del codice civile, allegandola all'offerta;
- se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta o, in alternativa, trasmessa tramite PEC per la vendita telematica, da uno dei genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare;

- se l'offerente è interdetto, inabilitato o amministrato di sostegno, l'offerta dovrà provenire dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del Giudice Tutelare;
- se l'offerente agisce quale legale rappresentante di un soggetto giuridico, dovrà essere allegato certificato del Registro delle Imprese da cui risultino i poteri rappresentativi ovvero la procura o la delibera che giustifichi i poteri;
- l'offerta potrà essere presentata per persona da nominare, ma solo da un avvocato, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c., munito di procura notarile;
- l'offerente dovrà dichiarare se si trovi nelle condizioni per beneficiare di agevolazioni fiscali per l'acquisto di prima casa o altre agevolazioni (salva la facoltà di depositarli successivamente alla aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo, unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario);
- l'offerta deve contenere i seguenti dati: ufficio giudiziario e numero di ruolo generale della procedura, il numero o altro dato identificativo del lotto, la descrizione del bene;
- l'offerta deve contenere l'indicazione del prezzo offerto e il termine per il pagamento del prezzo, i dati di versamento della cauzione (numero identificativo dell'operazione di bonifico effettuato CRO) e i dati per la eventuale restituzione della cauzione, il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- l'offerta deve contenere la dichiarazione espressa per iscritto di aver preso visione dei documenti di vendita pubblicati e di accettare il regolamento di partecipazione, con esonero della procedura da ogni responsabilità.
- le offerte di acquisto, da intendersi irrevocabili per almeno 120 giorni, salvo i casi previsti dall'art. 571 co. 3 c.p.c., dovranno essere depositate nel rispetto delle modalità indicate sul portale ministeriale (pvp), entro le ore 12.00 del 5° giorno lavorativo (esclusi: sabati, domeniche e festivi) anticipato a quello fissato nell'avviso di vendita telematica, all'indirizzo PEC *offertapvp.dgsia@giustiziacert.it*.
- Nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art. 15, comma 1, D.M. n. 32 del 2015 (il gestore della vendita telematica in questo caso è tenuto a comunicare via pec tale mancato funzionamento al professionista delegato), l'offerta va formulata mediante invio a mezzo posta elettronica certificata, nel rispetto delle modalità indicate sul portale ministeriale (pvp) all'indirizzo del curatore avvmastropaolofallimenti@pec.it
- In caso di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art. 15, comma 1, D.M. n. 32 del 2015, l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di

accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e, in tale eventualità, previa documentazione a cura dell'offerente della tempestiva presentazione dell'offerta, il gestore della vendita è tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita.

- L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo casella di posta elettronica certificata, ex art.12 co. 5 del D.M. n.32/2015.

- Si precisa che, in ogni caso, ai fini della validità dell'offerta, non verranno considerate efficaci:
  - a) le offerte che prevedano il pagamento del prezzo oltre i 120 giorni;
  - b) le offerte non accompagnate da cauzione prestata con le modalità precisate;
  - c) le offerte pervenute oltre il termine fissato;
  - d) le offerte inferiori di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'ordinanza di vendita;

All'offerta dovranno essere allegati, a pena di inammissibilità:

a) copia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente e del presentatore qualora non coincida con l'offerente;
b) documentazione attestante il versamento (copia della contabile) effettuato tramite bonifico bancario sul conto del gestore della vendita telematica della cauzione;
c) se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e del codice fiscale del coniuge o la dichiarazione ex art. 179 cc qualora si debba escludere l'acquisto dalla comunione (fatta salva la facoltà del deposito successivo di tale documentazione e dell'estratto dell'atto di matrimonio, anche per gli offerenti in regime di separazione dei beni, all'esito dell'aggiudicazione e prima delle operazioni di trasferimento);
d) se il soggetto offerente è minorenne o interdetto o inabilitato, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta e del provvedimento di autorizzazione del Giudice Tutelare;
e) se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia dei documenti da cui risultino poteri e legittimazione ad agire nell'interesse della persona giuridica;
f) se l'offerta è formulata da più persone, copia della procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che effettua l'offerta;
g) quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato, e non risulti attribuito il codice fiscale, si deve indicare quello rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo. Va anteposto il codice

del Paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'International Organization for Standardization.

COMUNICA ALTRESI'

1) che l'IBAN del conto corrente bancario intestato al gestore **Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.** su cui versare le cauzioni, tramite bonifico con unica causale "ASTA", senza alcun riferimento alla procedura, al Tribunale o al Curatore fallimentare, è **IT 52 H 03268 22300 052849400446** presso Banca Sella S.p.A.;
2) che non è possibile rateizzare il prezzo di aggiudicazione;
3) che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina di cui all'art. 40 Legge 28 febbraio 1985, n. 47, come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria, entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;

RIBADISCE CHE

-la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, oltre alla precisazione che la vendita è fatta a corpo e non a misura e che eventuali differenze di misura non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;

-la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità e non potrà essere revocata per alcun motivo; conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere, ivi compresi quelli urbanistici e quelli derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle normative vigenti, spese condominiali dell'anno in corso o dell'anno precedente non pagate dal debitore, vizi per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni posti in vendita;

-l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri di competenza della procedura e solo questi saranno cancellati a spese e cura della procedura medesima;

-gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario.

Gli esiti della verifica dell'avvenuto versamento delle cauzioni, prevista nell'art. 17, co. 2, D.M. 32/2015, saranno resi noti tramite la piattaforma di gara non prima di centottanta minuti antecedenti l'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita.

In caso di mancata aggiudicazione o di revoca dell'esperimento di vendita, l'importo versato a titolo di cauzione sarà restituito a cura del gestore della vendita al soggetto offerente con disposizione di bonifico da eseguirsi sullo stesso conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione, nel termine di tre giorni lavorativi che decorreranno dalla conclusione delle operazioni di vendita.

Per il caso in cui vi siano più offerte valide, ai sensi dell'art. 573 c.p.c., si procederà:

a) in primo luogo, e in ogni caso alla gara con la modalità telematica asincrona, sulla base della offerta più alta, con l'avvertimento che il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto per ogni singolo lotto, come sopra specificato.

b) in secondo luogo, qualora la gara non possa aver luogo per mancanza di rilanci degli offerenti, il bene sarà aggiudicato a favore del migliore offerente o, nel caso di offerte dello stesso valore, a favore di colui che abbia presentato l'offerta per primo.

Si precisa che la gara tra gli offerenti avrà luogo con la modalità della **gara telematica asincrona** sull'offerta più alta secondo il sistema dei **PLURIMI RILANCI**:

- ✓ i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente *on line* le offerte in aumento tramite accesso all'area riservata sulla piattaforma di gara utilizzando le credenziali di accesso comunicate a mezzo posta elettronica certificata dal gestore della vendita;
- ✓ ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara;
- ✓ il gestore della vendita telematica comunicherà ai partecipanti (mail/sms) ogni rilancio effettuato in modo tale da poter liberamente abbandonare l'aula virtuale ed accedervi solo qualora vogliano formulare un rilancio prima della scadenza del tempo;
- ✓ **la gara avrà inizio nel momento in cui saranno completate le verifiche di ammissibilità delle offerte ed avrà termine il quinto giorno lavorativo successivo a quello in cui la gara ha avuto inizio.**
- ✓ Solo le parti ammesse alla gara, previamente identificate, possono assistere alla vendita online la cui data è resa pubblica nelle forme di legge.
- ✓ *EXTRA* TIME/PROLUNGAMENTO GARA: qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 10 (dieci) minuti prima della scadenza del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di ulteriori 10 (dieci) minuti per consentire a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci, fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento.

  Una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita telematica comunicherà:
- ✓ a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata (sempre garantendo l'anonimato tra gli offerenti);
- ✓ la formale conclusione della gara fra gli offerenti.

  A questo punto, accedendo alla piattaforma di gara, sarà redatto il verbale di aggiudicazione allegando ad esso il report di gara rilasciato dal gestore della vendita.

  Le comunicazioni ai partecipanti saranno date tramite posta elettronica certificata all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante.

Nel caso in cui vi sia un'unica offerta ammissibile:

a) se l'offerta sarà pari o superiore al VALORE D'ASTA indicato nell'avviso di vendita, l'offerta sarà accolta e il bene aggiudicato all'offerente;

b) se l'offerta sia inferiore al VALORE D'ASTA indicato nell'avviso di vendita (nei limiti di ammissibilità dell'offerta) e cioè con riduzione sino ad un massimo di un ¼ del prezzo VALORE ASTA, l'offerta potrà essere accolta, qualora il G.D. ritenga che non vi sia una seria possibilità di aggiudicare l'immobile a prezzo superiore.

c) il mancato collegamento "on line" dell'unico offerente non pregiudica l'aggiudicazione che avverrà ugualmente in suo favore.

SALDO PREZZO E SPESE DI AGGIUDICAZIONE

Il saldo del prezzo dovrà essere versato entro il termine di 120 giorni dall'aggiudicazione, mediante bonifico bancario alle coordinate bancarie che saranno tempestivamente comunicate dal Curatore, in uno alle spese necessarie per il trasferimento, detratto l'importo per cauzione già versato. Ai fini dell'art. 1193 c.c., è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e poi al residuo prezzo. L'aggiudicatario, entro lo stesso termine fissato per il deposito del saldo prezzo e, comunque, entro 120 giorni dall'aggiudicazione, dovrà versare altresì – a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura e/o bonifico sul conto corrente della procedura, l'importo delle spese ed altri oneri anche fiscali di trasferimento. Solo all'esito di tali adempimenti sarà emesso il decreto di trasferimento.

Si precisa che, ai sensi dell'art. 587 c.p.c., in caso di mancato versamento nei termini del saldo del prezzo e degli oneri tributari, la vendita sarà revocata e l'aggiudicatario inadempiente perderà la cauzione versata.

Qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo intenda fare ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, egli dovrà indicare nella propria domanda di partecipazione tale circostanza; entro il termine fissato per il versamento del prezzo le somme dovranno essere erogate direttamente dall'istituto di credito mutuante mediante bonifico sul conto della procedura, ovvero mediante consegna di assegno circolare al Curatore. Conformemente a quanto previsto dall'articolo 585 ultimo comma c.p.c., nel decreto di trasferimento il G.D. inserirà la relativa dicitura. Nel caso in cui l'offerente debba conseguire la disponibilità delle somme necessarie per l'aggiudicazione dell'immobile contraendo mutui ipotecari con un istituto di credito, nel tempo intercorrente tra la pubblicazione dell'avviso di vendita e la data dell'asta, dovrà contattare l'istituto di credito prescelto, il quale provvederà all'istruttoria della pratica di mutuo.

Brindisi, li 10.11.2026

Il Curatore fallimentare
Avv. Antonella Mastropaolo

Firmato digitalmente da:
Antonella Mastropaolo
Data: 10/11/2026 10:34:11