TRIBUNALE DI BRINDISI

SEZIONE FALLIMENTARE

Fallimento n° 16/2021

Giudice Delegato: Dott. Giancarlo MAGGIORE

Curatore Dott. Carlo Gabrieli

ASTA 8746

***

Il sottoscritto Dott. Carlo Gabrieli, Curatore del Fallimento n. 16/2021, a seguito dell'approvazione da parte degli Organi della Procedura,

PREMESSO CHE

- con "Convenzione per concessone, progettazione, esecuzione lavori e gestione della "Casa Protetta per Anziani" rep. n° 1119 registrato a Brindisi il 01.10.2007 al n° 1829 il Comune di San Donaci concedeva alla società "Salento Salute S.r.l." con sede in Tuturano (BR) (successivamente trasformata in Medicare S.r.l.) l'immobile denominato "Casa Protetta per Anziani" ex O.M.N.I., successivamente rinominata "Don Lombardo" sito nel Comune di San Donaci alla Via San Pancrazio, per la durata di anni trenta;
- con sentenza n. 20/21 R.F. del Tribunale di Lecce, veniva dichiarato il fallimento della società "Gestione Residenze Sanitarie surls" di Carmiano e veniva disposto l'esercizio provvisorio dell'attività sino al 31.7.2021;
- il Tribunale di Brindisi in data 13.07.2021, con sentenza, confermata in appello, dichiarava il fallimento della Società "MEDICARE S.R.L.", giusta procedura n. 16/21 R.F.;
- per effetto dell'intervento delle due procedure fallimentari, la "Casa Protetta per Anziani" è ritornata nella disponibilità del fallimento "MEDICARE S.R.L".;
- questo Tribunale Fallimentare, in data 6.12.2021, dopo aver consentito la presentazione da parte degli operatori economici interessati della propria manifestazione di interesse a partecipare alla procedura per l'individuazione di un soggetto terzo cui affidare la gestione della struttura in oggetto, a seguito di asta competitiva, individuava la migliore offerta nella "Coop. Sociale IL SALVATORE", con sede a Castellana Grotte (BA) alla s.c. Chiancafredda, n.c., C.F. e P.I. 03569900727;
- la "Coop. Sociale IL SALVATORE", con sede a Castellana Grotte (BA) alla s.c. Chiancafredda, n.c., C.F. e P.I. 03569900727, recedeva dal Contratto di affitto di ramo d'azienda tra la Società Medicare s.r.l, in fallimento, e la "Coop. Sociale Il SALVATORE";
- in applicazione dell'art. 22 "Estinzione della convenzione", punti 1,2,3 della Convenzione per concessione, progettazione, esecuzione lavori e gestione della "Casa Protetta per Anziani" rep. n° 1119 registrato a Brindisi il 01.10.2007 al n° 1829, deve ritenersi risoluto ogni eventuale riconoscimento di oneri a carico del concessionario essendo gli stessi superati e ristorati negli anni di avvenuto esercizio 2007-2021;
- l'Amministrazione Comunale rinuncia alla facoltà di avvalersi della clausola rescissoria prevista dalla Convenzione per concessione, progettazione, esecuzione lavori e gestione della "Casa Protetta per Anziani" rep. n° 1119 registrato a Brindisi il 01.10.2007 al n° 1829;

AVVISA

che il giorno 22 dicembre 2026 alle ore 11:00 si terrà la vendita Asincrona telematica sul portale www.venditegiudiziarieitalia.it, alle infradescritte condizioni, del seguente bene:

- Il fallimento "Medicare S.r.l." provvederà alla vendita del ramo d'azienda con trasferimento definitivo dell'intero compendio dei beni mobili ivi presenti (escludendo beni di terzi, in comodato, in affitto o comunque non di proprietà della curatela fallimentare);
- l'oggetto del contratto rimane la gestione della struttura RSSA denominata "Medicare – Don Vincenzo

Lombardo "- nata ai sensi del Regolamento Regionale 4/2007- art.66", abrogato dal Regolamento Regionale n. 3 del 26 marzo 2021.

- Si precisa che
  a) per effetto dell'art 29, commi 6 e 7 della Legge Regionale n. 9 del 2 maggio 2017 e ss.mm.ii., nonché dell'entrata in vigore del Regolamento Regionale n. 4 del 18 gennaio 2017, la stessa tipologia strutturale è transitata nel sistema normativo regionale dell'accreditamento delle strutture sanitarie e sociosanitarie;
  b) per quanto al punto precedente, la conservazione di tale tipologia di struttura potrà essere esercitata solo previo adeguamento a carico del subentrante, ai sensi dell'art 29, commi 6 e 7 della Legge Regionale n. 9 del 2 maggio 2017 e ss.mm.ii., e del Regolamento Regionale Puglia n. 4 del 18 gennaio 2017;
  c) per effetto del mancato adeguamento di cui ai precedenti punti la struttura denominata "Medicare-Don Vincenzo Lombardo" rientra ora nella tipologia di cui all'art. 67 del Regolamento Regionale n. 4/2007 e ss.mm.ii, assumendo, pertanto, la denominazione di "Residenza sociale ed assistenziale per anziani";
  d) la residenza sociale assistenziale eroga, pertanto, ai sensi dell'art.67 del Regolamento Regionale n. 4/07 e ss.mm.ii, i servizi socio-assistenziali a persone con deficit funzionali, in età superiore ai 64 anni, in possesso di riconoscimento previsto dalla legge 11 febbraio 1980, n. 18 (Indennità di accompagnamento agli invalidi civili totalmente inabili) a condizione che gli stessi non necessitino di prestazioni sanitarie continue e complesse;
  e) il Comune a seguito dell'individuazione del nuovo gestore si limiterà ad integrare la convenzione già esistente per concessione progettazione, esecuzione lavori e gestione della "Casa Protetta per Anziani, n.1119 del 17/09/2007, registrata a Brindisi l'1.10.2007 al n. di reg. 1829 per la restante durata, prevista in anni 30 (trenta) della convenzione in essere;
  f) al Comune di San Donaci, sarà erogato un introito annuale pari al 7% da calcolare sul totale degli introiti da retta come Canone di Affitto dell'Immobile;
  g) considerando che la struttura ha una potenzialità di accoglimento di anziani pari a 59 unità ed in considerazione del fatto che una retta media è di € 1.600,00, il canone annuo deve considerarsi di € 79.296,00, (pari al 7 % dell'introito annuale attuale considerato) da pagarsi in rate mensili anticipate entro il 10 di ogni mese mediante bonifico su IBAN che verrà fornito all'atto della sottoscrizione della Convenzione; il canone annuale come sopra determinato sarà oggetto di rivalutazione annua sulla scorta del 75% dell'indice di svalutazione ISTAT ed inoltre potrà essere rivalutato in caso di accertato aumento dall'introito mensile incassato dalla struttura per ogni ospite della stessa, qualora lo stesso aumenti per un valore pari o superiore al 10% compresa la eventuale quota ad integrazione da parte della Asl/Regione;
  h) allo scadere della convenzione tutto quanto realizzato entrerà a titolo gratuito nella piena disponibilità del Comune di San Donaci senza alcun onere in capo all'Amministrazione Comunale, salvo eventuale ed unico rinnovo della convenzione per un ulteriore periodo che la stessa Amministrazione Comunale indicherà a partire da un minimo di anni 5 (cinque) ad un massimo anni 10 (dieci) a condizioni da concordare e comunque a titolo oneroso;
  i) il mancato corretto adempimento agli obblighi convenzionali comporterà la decadenza della convenzione per colpa dell'assegnatario, salvo la possibilità per il Comune di rivalersi per il maggior danno eventualmente patito;
  j) allo scadere della convenzione tutto quanto realizzato ritornerà nella piena disponibilità del Comune di San Donaci nello stato di fatto in cui si trova ed in perfetto stato di manutenzione;
  k) l'esecutore del servizio è dovuto a stipulare una polizza di assicurazione che copra il danneggiamento o la distruzione totale o parziale di impianti ed opere verificatesi nel corso di esecuzione dei servizi ed imputabili alla responsabilità civile dello stesso esecutore del servizio. Tale polizza dovrà prevedere:
     - ✓ Una partita <u>Rischio Locativa "Fabbricato"</u>, valorizzata con una somma assicurata stimata al costo di ricostruzione a nuovo dei locali in concessione *(come sarà opportunamente specificato e quantificazione nel successivo invito alla procedura negoziata di che trattasi);*

- ✓ Una partita Contenuto per i "danni da incendio", valorizzata con una somma assicurata stimata al costo di rimpiazzo del Contenuto (Arredamenti, merci, macchinari, beni elettronici e non) *(come sarà opportunamente specificato e quantificazione nel successivo invito alla procedura negoziata di che trattasi);*
- ✓ Una partita "Ricorso terzi" per sinistro nel periodo assicurativo *(come sarà opportunamente specificato e quantificazione nel successivo invito alla procedura negoziata di che trattasi);*
- ✓ In ogni caso eventuali franchigie, scoperti e limitazioni di copertura presenti nella polizza resteranno a totale carico dell'esecutore del servizio;

- l'esecutore del servizio dovrà altresì stipulare fideiussione bancaria a tutela della somma stabilita per il fitto pari ad € 79.296,00 annuo e per gli anni della convenzione oltre a versare il deposito cauzionale pari a tre mesi di fitto all'atto della stipula della convenzione di che trattasi.

prezzo base d'asta: € 600.000,00
offerta minima: € 450.000,00

****

DURATA

L'immobile verrà assegnato in godimento a titolo oneroso per un periodo residuo della convenzione datata 01.10.2007 e, quindi, sino al 30.09.2037.
Allo scadere della convenzione tutto quanto realizzato entrerà a titolo gratuito nella piena disponibilità del Comune di San Donaci senza alcun onere in capo all'Amministrazione Comunale, salvo eventuale ed unico rinnovo della convenzione per un ulteriore periodo che la stessa Amministrazione Comunale indicherà a partire da un minimo di anni 5 (cinque) ad un massimo anni 10 (dieci) a condizioni da concordare e comunque a titolo oneroso.
Allo scadere della convenzione l'immobile ritornerà nella piena disponibilità del Comune di San Donaci nello stato di fatto in cui si trova ed in perfetto stato di manutenzione.

Il presente avviso è indirizzato agli enti privati che evidenzino i seguenti fondamentali aspetti:

1. La sussistenza di titoli, abilitazioni ed esperienze tali da condurre l'attività connessa con l'assegnazione dell'immobile: si tenga presente che le abilitazioni ed autorizzazioni regionali ai fini della conduzione della predetta struttura dovranno essere in capo all'ente proponente e non potranno essere trasferite dalla società cedente;
2. L'inesistenza di debiti di qualsivoglia natura nei confronti della curatela fallimentare
3. L'impegno al mantenimento dei posti di lavoro e delle unità lavorative occorrenti alla gestione del servizio di casa per anziani attingendo ove e quanto più possibile al personale già impiegato presso la predetta struttura mantenendo le medesime condizioni di lavoro e livelli reddituali.

****

Modalità di presentazione delle offerte e delle cauzioni

La vendita sarà eseguita mediante PROCEDURA DI VENDITA TELEMATICA CON MODALITA' ASINCRONA (possibilità di ricezione offerte esclusivamente in via telematica, ex art. 24 D.M. 32/2015).
OFFERTA CON MODALITA' TELEMATICA

1. Le offerte telematiche di acquisto devono pervenire dai presentatori dell'offerta entro e non oltre le ore 12:00 del giorno 21/12/2026 mediante l'invio all'indirizzo PEC del Ministero offertapvp.dgsia@giustiziacert.it, utilizzando esclusivamente il modulo precompilato reperibile all'interno del portale ministeriale http://venditepubbliche.giustizia.it. L'offerta telematica si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta complete di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.
2. Il medesimo presentatore può far pervenire per ciascuna gara l'offerta di un solo soggetto. Dopo la prima, le altre offerte sono dichiarate inammissibili. La prima è quella giunta, secondo la ricevuta generata di cui sopra, in data e/o orario antecedente a tutte le altre presentate dallo stesso presentatore.

3. Per partecipare alle aste telematiche, i presentatori dell'offerta devono essere in possesso di una **casella PEC e della firma digitale o PEC per la vendita telematica** a termini dell'art. 12, commi 4 e 5 DM. 32/2015 e devono preventivamente ed obbligatoriamente accedere al portale http://portalevenditepubbliche.giustizia.it e procedere come descritto nel "Manuale utente".
4. Il presentatore dell'offerta telematica deve inserire l'offerta indicando inoltre i dati identificativi del bonifico bancario (codice identificativo dell'operazione) con cui ha **preventivamente proceduto al versamento della cauzione pari a un decimo del prezzo offerto**, nonché l'IBAN per la restituzione della stessa in caso di mancata aggiudicazione del compendio in vendita.
5. Il versamento della cauzione si effettua tramite bonifico bancario sul conto corrente di abilio s.p.a. (IBAN: IT70D0339512900052715603622), con la seguente causale: "Cauzione asta n. 8746 del giorno 22/12/2026". Il versamento deve **pervenire in tempo utile** onde consentire il corretto accredito della cauzione sul suddetto conto e la generazione della nota contabile bancaria prima dello scadere del termine ultimo per la presentazione delle offerte. La copia della contabile del versamento deve essere **allegata alla busta telematica** contenente l'offerta. **Il mancato accredito del bonifico sul conto indicato in tempo utile è causa di nullità dell'offerta**.
6. Il presentatore dell'offerta, prima di concludere la presentazione dell'offerta, deve effettuare il pagamento del **bollo digitale** e quindi **firmare digitalmente** l'offerta per la trasmissione della stessa completa e criptata al Ministero della Giustizia.

CONTENUTO DELL'OFFERTA

Sono ammessi a partecipare alla procedura di gara gli operatori economici di cui all'art. 65, comma 1, del D. Lgs. n. 36/2023, che abbiano i requisiti di ordine generale previsti dal Codice e nel rispetto delle condizioni ivi poste.
Ai soggetti costituiti in forma associata si applicano le disposizioni di cui agli articoli 67 e 68 del D. Lgs. 36/2023.
Saranno esclusi dalla procedura i soggetti a cui sia riferibile una delle ipotesi di esclusione di cui all'articolo 94 del D. Lgs. n. 36/2023 e s.m.i.
Ai sensi dell'articolo 100 del Nuovo Codice dei Contratti Pubblici, i soggetti partecipanti dovranno essere altresì in possesso dei seguenti requisiti:

a) Requisiti di idoneità professionale;

b) Capacità tecniche e professionali: requisiti generali per la partecipazione alle procedure di affidamento ex art. 22 del Regolamento Regionale n. 4/2007 e s.m.i. in combinato disposto con l'articolo 100, commi 1 e 11 del D. Lgs. N. 36/2023, tenuto conto di quanto prescritto dagli artt.66-67 del Regolamento n. 4/2007 e s.m.i.;

c) In osservanza di quanto disposto dall'art. 57 del D. Lgs. n. 36/2023 e s.m.i., si intende salvaguardare il personale relativamente alle posizioni lavorative già attive in quanto compatibili con le caratteristiche del nuovo contratto e del CCNL di categoria. Pertanto, in caso di cambio di gestione, si stabilisce per l'affidatario l'obbligo di assorbire ed utilizzare prioritariamente nell'espletamento del servizio, qualora disponibili, i lavoratori che già vi erano adibiti quali soci lavoratori o dipendenti del precedente aggiudicatario, a condizione che il loro numero e la loro qualifica siano armonizzabili con l'organizzazione d'impresa prescelta dall'imprenditore subentrante e con le esigenze tecnico-organizzative previste per l'esecuzione del servizio.

1. L'offerta deve contenere i dati indicati nell'art. 12 D.M. 32/2015:

- se l'offerente è una società, la denominazione, la sede legale, il codice fiscale dell'impresa, il nome del legale rappresentante.
- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- l'indicazione e descrizione del bene per il quale l'offerta è proposta nonché il numero o altro dato identificativo del lotto;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;

- l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore, a pena d'inefficacia, al prezzo indicato nell'avviso di vendita, **unitamente all'IBAN del conto addebitato** per la cauzione cui sarà restituita la somma relativa nel caso che il soggetto non risulti aggiudicatario ai sensi dell'art. 12 lett. M del dm 32 del 2015;

- la dichiarazione che l'offerta è **irrevocabile**;

- l'indicazione del termine di pagamento del prezzo che non potrà comunque essere superiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione (in mancanza di alcuna indicazione il termine s'intenderà di giorni 120);

- l'importo versato a titolo di cauzione per un ammontare del **10%** del prezzo offerto;

- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione nonché il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui al punto precedente;

- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata con offerta firmata digitalmente o quello della PEC per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente bando;

- il recapito di telefonia mobile ove rivevere comunicazione previste dal presente bando;

2. Se l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato, e non risulti attribuito il codice fiscale, deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. In ogni caso deve essere 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.
3. L'offerta per la vendita telematica è redatta e cifrata in forma di documento informatico privo di elementi attivi mediante il software messo a disposizione da parte del gestore della vendita telematica www.venditegiudiziarieitalia.it che fornirà in via automatica i dati necessari per compilare l'offerta telematica.
4. Quando l'offerta è formulata da più soggetti alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine.
5. I documenti allegati all'offerta, in forma di documento informatico o di copia informatica, anche per immagine, saranno cifrati mediante il software messo a disposizione dal gestore della vendita www.venditegiudiziarieitalia.it
6. L'offerta è inammissibile se perviene oltre il termine stabilito nel presente avviso di vendita e se l'offerente non presta la cauzione con le modalità stabilite nel presente bando (o se è presentata da un presentatore che ne ha già presentata una nella stessa gara).

Una volta trasmessa la busta digitale contenente l'offerta non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate dal portale stesso in modo segreto.

Documenti allegati all'offerta
Sono da allegarsi all'offerta telematica:

- copia della contabile del versamento della cauzione;
- copia dell'avviso di vendita sottoscritto
- copia di documento di identità dell'offerente in corso di validità, anche in ipotesi di c.d. Presentatore dell'offerta;
- se l'offerente intende partecipare in qualità di titolare di impresa individuale: copia della visura e/o certificato camerale dell'impresa stessa in corso di validità;
- se l'offerente è una società: copia della visura e/o certificato camerale in corso di validità da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri di rappresentanza legale e di offerta;
    - Dichiarazione sostitutiva ai sensi degli articoli 46 e 47 del D.P.R. n. 445/2000 del certificato di iscrizione alla C.C.I.A.A. - Registro delle Imprese, sottoscritta dal legale rappresentante e corredata, a pena di

esclusione, da una copia fotostatica di un documento di identità del medesimo in corso di validità, dalla quale risulti: a. la denominazione, la forma giuridica e la sede dell'impresa; b. il numero e la data di iscrizione dell'impresa; c. le attività per le quali l'impresa è iscritta; d. le generalità del titolare e/o del legale rappresentante dell'impresa, e, in caso di società, dei soci dell'impresa; e. l'inesistenza di situazioni di fallimento, liquidazione amministrativa coatta, ammissione in concordato o amministrazione controllata; f. l'inesistenza delle cause di decadenza, di divieto e di sospensione di cui all'articolo 10 della Legge 31 maggio 1965, n. 575 e successive modificazioni.

- In caso di Cooperative sociali o Consorzi di tali Cooperative, in conformità con la natura giuridica dei soggetti, dichiarazione sostitutiva ai sensi dell'articolo 46 e 47 del D.P.R. n. 445/2000 del certificato di iscrizione nell'apposito Albo secondo la normativa vigente, sottoscritta dal legale rappresentante e corredata, a pena di esclusione, da una copia fotostatica di un documento di identità del medesimo in corso di validità;

- qualora l'offerta venga formulata da Presentatore non coincidente con l'offerente, copia della apposita procura (anche in copia per immagine) rilasciata dall'offerente al Presentatore; la procura riporterà che lo stesso ha l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento, e deve essere redata nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata, così come prevede l'art. 12, comma 4, del D.M. 26.02.2015 n. 32;
- qualora l'offerta venga formulata da più soggetti, alla stessa deve essere allegata (anche in copia per immagine) apposita procura rilasciata dagli altri offerenti al co-offerente Presentatore; la procura riporterà che lo stesso ha l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento, e deve essere redata nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata, così come prevede l'art. 12, comma 4, del D.M. 26.02.2015 n. 32, dovendo inoltre riportare, a pena di esclusione, le rispettive quote dei diritti che ciascuno dei co-offerenti intende acquistare.
- qualora l'offerta venga formulata tramite procuratore legale (Avvocato), copia della apposita procura (anche in copia per immagine) rilasciata dall'offerente e/o dagli eventuali co-offerenti, come descritta ai due punti precedenti, e recante data certa anteriore o pari al termine di scadenza di presentazione delle offerte.

I documenti allegati all'offerta, in forma di documento informatico o di copia informatica, anche per immagine, saranno cifrati mediante il software messo a disposizione dal gestore della vendita www.venditegiudiziarieitalia.it.

Modalità di svolgimento della gara asincrona

1. Sul portale www.venditegiudiziarieitalia.it, è attivo un link per richiamare il modulo web offerta telematica che permette di compilare un'offerta e di partecipare alla vendita telematica.
2. L'offerta pervenuta è automaticamente decifrata non prima di 180 (centottanta) e non oltre 120 (centoventi) minuti antecedenti l'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita.
3. Abilio s.p.a., in nome e per conto del Gestore della vendita www.venditegiudiziarieitalia.it, almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita: verifica le offerte formulate e la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti; verifica l'effettivo accredito dell'importo della cauzione; procede conseguentemente all'abilitazione dei partecipanti che hanno presentato offerte valide per la gara che verrà svolta nel portale www.venditegiudiziarieitalia.it
4. Difatti l'ammissione degli offerenti alle operazioni di vendita sul portale www.venditegiudiziarieitalia.it è subordinata al rispetto dei requisiti di identificazione del richiedente, dell'offerta incluso il versamento della cauzione, come indicato nel presente avviso di vendita.
5. Il **gestore della vendita telematica** www.venditegiudiziarieitalia.it, almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata, indicato dall'offerente che ha trasmesso l'offerta in via telematica valida, le credenziali per l'accesso allla vendita e un **invito a connettersi** ad esso e ad accedere con le proprie credenziali. Un estratto di tale invito è trasmesso dal gestore a mezzo SMS al recapito di telefonia mobile indicato dall'offerente.
6. In caso di un'unica offerta valida, il celebrante **pronuncerà l'aggiudicazione in favore dell'unico offerente.** In caso di pluralità di offerte criptate valide si procederà con la gara tra tutti gli offerenti partendo, come prezzo base per la gara, dal valore dell'offerta più alta. Se non possa individuarsi un maggior offerente

perché tutte le offerte risultino di eguale importo, aggiudicherà il bene a favore di **chi risulterà aver trasmesso per primo** l'offerta in base alle risultanze telematiche acquisite. Si potrà procedere all'aggiudicazione all'unico offerente o al maggior offerente o al primo offerente, **anche se off line**.

7. Alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte sono state ritenute valide.
8. **L'asta asincrona si svolge sul sito www.venditegiudiziarieitalia.it il giorno 22.12.2026 dalle ore 11:00 e seguenti e avrà una durata di due ore salvo la presentazione di ulteriori rilanci.**
9. Se per l'acquisto del medesimo bene risulteranno presentate più offerte valide, si procederà a **gara** sulla base dell'offerta più alta. **Il rilancio minimo è un importo fisso pari ad € 20.000,00.**
10. Il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto.
11. Per garantire la massima competitività e assicurare il massimo realizzo alla Procedura, le aste sono soggette alla regola del "Time Extension"; ciò significa che se il potenziale acquirente inserisce un'offerta durante gli ultimi 15 minuti di gara, la conclusione dell'asta viene prolungata per ulteriori 15 minuti, dando così modo ai concorrenti di rilanciare. Per tale ragione, non è possibile stabilire un orario di chiusura certo per le aste.
12. Se la gara non potrà avere luogo per mancanza di adesione degli offerenti, il celebrante **pronuncerà l'aggiudicazione in favore del maggiore offerente.** Se non possa individuarsi un maggior offerente perché tutte le offerte risultino di eguale importo, aggiudicherà il bene a favore di **chi risulterà aver trasmesso per primo** l'offerta in base alle risultanze telematiche acquisite. Si potrà procedere all'aggiudicazione all'unico offerente o al maggior offerente o al primo offerente, **anche se off line**.
13. La **gara asincrona telematica sarà dichiarata conclusa** quando sarà trascorso il tempo massimo senza che vi siano state offerte telematiche migliorative rispetto all'ultima offerta valida. L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario del bene. L'offerta benché irrevocabile non dà di per sé diritto all'acquisto.
14. **In caso di aggiudicazione per persona da nominare ai sensi dell'art. 579, III comma, c.p.c. l'avvocato dovrà dichiarare, entro e non oltre tre giorni dalla vendita, le generalità del soggetto a cui l'immobile deve essere definitivamente intestato.**
15. Nel caso in cui il termine di pagamento indicato nell'offerta sia inferiore a quello di cui all'ordinanza di vendita, detto termine dovrà essere rispettato dall'aggiudicatario per il pagamento del "saldo prezzo" a pena di decadenza.
16. L'aggiudicazione sarà provvisoria, e saranno prese in considerazione successive offerte in aumento. E' prevista la facoltà del Curatore di sospendere la vendita ai sensi dell'art. 107, 4° comma L.F. qualora pervenga offerta irrevocabile di acquisto cauzionata e migliorativa per un importo non inferiore al 10% (dieci per cento) del prezzo di aggiudicazione entro il termine di 10 (dieci) giorni dalla data di termine dell'asta.
17. Sia in caso di esercizio che di mancato esercizio della facoltà di presentare offerta migliorativa, è prevista la facoltà da parte del conduttore sercitare il diritto di prelazione entro 60 (sessanta) giorni dalla comunicazione da parte della Procedura come di seguito descritta.
18. In caso di esercizio della facoltà di presentare offerta migliorativa e ritenuta essa congrua, il diritto di prelazione sarà esercitato all'esito dell'esperimento di vendita indetto tra l'aggiudicatario provvisorio e l'offerente in aumento come vorrà disporre il Giudice.
19. In caso di mancato esercizio della facoltà di presentare offerta migliorativa, è prevista la facoltà da parte del conduttore di esercitare il diritto di prelazione entro 60 (sessanta) giorni dalla comunicazione da parte della Procedura come di seguito descritta.

20. La proprietà del bene ed i conseguenti oneri saranno a favore ed a carico dell'aggiudicatario dalla data di efficacia dell'atto di trasferimento.

****

Adempimenti successivi all'aggiudicazione

Il prezzo di aggiudicazione, oltre oneri di legge collegati – al netto della cauzione versata - dovrà essere versato, per l'intero, alla procedura mediante bonifico bancario intestato a "Fallimento 16/2021" alle coordinate che

verranno comunicate successivamente all'aggiudicazione nei termini di seguito indicati, entro e non oltre 120 giorni dall'avvenuta conferma dell'aggiudicazione da parte degli Organi della Procedura.
Tutti gli oneri fiscali e legali relativi alla cessione dei beni sono a completo carico dell'aggiudicatario e sono da saldare entro i termini indicati.
Quanto alla commissione pari al **15% sulla parte eccedente del prezzo di aggiudicazione rispetto al valore di perizia del ramo d'azienda, con un minimo di e 3.000,00 oltre iva**, dovrà essere versata entro e non oltre 10 (dieci) giorni dalla conferma dell'aggiudicazione da parte degli Organi della Procedura direttamente a mezzo Bonifico Bancario intestato a Abilio S.p.A., alle coordinate bancarie che verranno successivamente comunicate.
Nel caso di vendita di beni ricadenti negli obblighi di adeguata verifica dettati dalla normativa antiriciclaggio – il pagamento del compenso di Abilio S.p.A. dovrà avvenire da conto corrente intestato al medesimo soggetto aggiudicatario e intrattenuto su istituto di credito italiano.
Trattandosi di cessione di complesso aziendale, la vendita avrà tutti gli effetti di legge – salvo buon fine dei pagamenti nei termini sopra indicati – solo a seguito di stipula, entro 120 giorni dalla comunicazione di definitività dell'aggiudicazione, di atto notarile a firma di un Notaio a scelta della procedura.
La cessione del complesso aziendale è soggetta ad imposta di registro che dovrà essere versata dall'aggiudicatario in aggiunta al prezzo di aggiudicazione unitamente a tutti gli altri oneri fiscali ed accessori di qualsiasi tipo e genere inerenti e collegati alla cessione dell'azienda quali, a mero titolo esemplificativo, onorari e diritti notarili, trascrizioni catastali, trascrizioni nei pubblici registri, diritti camerali, imposta di bollo, imposta di registro, imposta sul valore aggiunto, etc., che saranno posti integralmente a carico dell'aggiudicatario.
All'aggiudicatario, qualora necessario, potrà essere richiesto, a titolo di controprova, di esibire documentazione attestante il pagamento del prezzo di vendita, delle commissioni, e delle ulteriori spese ed oneri collegati.

In caso di mancato pagamento nei termini per fatto o colpa dell'aggiudicatario, e/o di mancata stipula nei termini prescritti, l'aggiudicatario si intenderà decaduto dall'aggiudicazione e il Professionista procederà all'incameramento della cauzione versata, a titolo di penale, oltre alla condanna al pagamento della differenza tra il prezzo offerto e quello che verrà ricavato dalla vendita successivamente positivamente conclusasi, al netto della cauzione versata, salvo il diritto per Abilio S.p.A. di richiedere il pagamento delle commissioni maturate.

In tal caso, il Professionista potrà, a suo insindacabile giudizio, indire un nuovo esperimento, ovvero, dar luogo all'aggiudicazione a favore del soggetto che abbia presentato la seconda offerta di importo più elevato rispetto a quella formulata dall'aggiudicatario decaduto.

L'aggiudicatario inadempiente verrà cancellato dal sito con impossibilità di partecipare ai successivi esperimenti.

****

DISPOSIZIONI FINALI

La cessione avverrà con "Clausola degli effetti tipici correlati alle vendite giudiziarie".

La gara e la ricezione di eventuali offerte non comportano per le procedure alcun obbligo di stipula dell'atto nei confronti degli offerenti e per costoro non determineranno alcun affidamento, né diritti, nemmeno risarcimento danni né pretesa contraria a previsioni di legge inderogabili, costituendo l'avviso un mero invito ad offrire e non offerta al pubblico ex art. 1336 c.c.

Nella presente procedura di scelta del contraente, avente natura coattiva a tutti gli effetti, trovano integrale applicazione le disposizioni di cui agli artt. 105, 107 e 108 L.F., ivi compresa della facoltà di sospendere la vendita in caso di ricezione di offerta irrevocabile di acquisto migliorativa per un importo non inferiore al dieci per cento del prezzo offerto di cui al co. 4° dell'art. 107 a cui la procedura ha rinunciato di avvalersi.

Per quanto non espressamente previsto nel presente regolamento si rinvia alle norme del codice di procedura civile in tema di vendita giudiziaria in quanto compatibili.

Gli organi della procedura si riservano, a proprio insindacabile giudizio e senza obbligo di motivazione, di:

- prorogare, anche in corso d'asta, il termine di scadenza dell'esperimento di vendita;
- modificare il metodo di vendita, ovvero in blocco o per singoli lotti;
- modificare i termini e/o le modalità di ritiro (anche in conseguenza dello stato dei luoghi in cui i beni si trovano);
- accettare pagamenti pervenuti oltre il termine indicato nel presente documento e, comunque, non oltre 10 giorni lavorativi;
- poter sospendere ovvero interrompere definitivamente la procedura di aggiudicazione in qualsiasi momento; quindi, nel caso in cui, per qualsiasi motivo, non sia possibile effettuare l'aggiudicazione, nessun tipo di risarcimento o spesa verrà riconosciuto agli offerenti sia dalla Procedura che da Abilio S.p.A.

Qualora le disposizioni contenute nelle "Condizioni generali di vendita per le aste on-line" e quelle contenute nel presente "Regolamento di vendita" siano in reciproco conflitto, quanto stabilito nel "Regolamento di vendita" prevale su quanto stabilito nelle "Condizioni generali di vendita per le aste on-line".

Qualora una o più clausole del presente "Regolamento di vendita" siano dichiarate o siano da considerarsi invalide o inefficaci, le altre clausole rimarranno valide ed efficaci e la clausola invalida o inefficace sarà sostituita, ove possibile, dalla corrispondente disposizione di legge.

Abilio S.p.A. e le società partecipate dalla stessa:

- garantisce la sicurezza e la riservatezza di tutte le sessioni di asta;
- non sarà in alcun modo responsabile di eventuali mutamenti di prezzi, riduzioni, durata degli esperimenti e di ogni altro cambiamento riguardante le modalità di vendita e/o di pagamento effettuato a insindacabile giudizio e senza obbligo di motivazione della Procedura;
- non ha il possesso dei beni messi in vendita o venduti attraverso la piattaforma;
- non trasferisce la proprietà degli oggetti dalla Procedura all'acquirente;
- non è responsabile del contenuto di quanto pubblicato sul portale, in quanto tutte le informazioni e le immagini relative ai beni oggetto di vendita sono meramente rappresentative ed indicative essendo sempre consigliato il sopralluogo quale attività prodromica alla presentazione della propria offerta da parte dell'interessato;
- non è coinvolta nella compravendita, che si svolge esclusivamente tra venditori e acquirenti: Il contratto di compravendita si conclude, quindi, direttamente tra gli acquirenti e gli Organi della Procedura.

.

_____, lì _____

Il Professionista
Dott. _____

Firmato digitalmente da: Carlo Gabrieli
Ruolo: Dottore Commercialista
Organizzazione: ODCEC BRINDISI/91052870747
Data: 17/11/2026 10:53:29