



**TRIBUNALE DI BRINDISI
SEZIONE FALLIMENTARE**

**Fall.to Fiume Marcantonio n. 48/96 Reg. Fall.
Giudice Delegato: Dott. Francesco GILIBERTI
Curatore: avv. Antonella MASTROPAOLO**

ORDINANZA DI VENDITA

IL GIUDICE DELEGATO

- vista l'istanza depositata dal curatore avv. Antonella Mastropaolo, con cui chiede procedersi alla vendita immobiliare con modalità competitive secondo le disposizioni del codice di procedura civile richiamate dall'art. 107 Legge fallimentare;
- visti gli artt. 570 e ss. c.p.c.;
- ritenuto opportuno procedere alla vendita senza incanto del compendio immobiliare acquisito all'attivo fallimentare;
- esaminati gli atti della procedura e in particolare le perizie di stima depositate in atti;
- rilevato che le modalità telematiche di seguito disposte non arrecano pregiudizio agli interessi dei creditori

ORDINA

la vendita senza incanto dei beni immobili di seguito descritti

LOTTO 1): 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, **al prezzo base di €.69.105,00 con offerte in aumento di €.3.000,00, cauzione pari al 10% del prezzo offerto.**

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

LOTTO 2): ABITAZIONE sita in Viggiano censita presso l'Agenzia del Territorio della provincia di Potenza, comune censuario Viggiano al Fg 36, p.la 401, sub 15 e part. 423, sub 3, Cat. A/4 classe 5, Cons.3, Vani, Rendita € 111,55, **al prezzo base di €.14.994,00** (già ridotto di ¼ a seguito di precedenti aste andate deserte), **con offerte in aumento di €.1.000,00, cauzione pari al 10% del prezzo offerto.**

Si precisa che l'abitazione sita in Viggiano è libera ed è meglio descritta nella relazione tecnica redatta dal geom. Giovanna Laino nell'ambito del giudizio di divisione sub n°385/2005 R.G. Tribunale di Potenza.

LOTTO 3) : quota indivisa pari a 1/6 della proprietà dell'ABITAZIONE sita in Brindisi alla Piazza Crispi n°1, piano terra di tre vani e servizi, (5,5,catastali) individuato nel N.C.E.U al foglio 54, particelle 372 e 1837 sub.9, classe 2, categoria A/3, rendita 440,28; **al prezzo base di €.8.195,03 con offerte in aumento di €.500,00, cauzione pari al 10% del prezzo offerto.**

Si precisa che l'abitazione sita in Brindisi è occupata da Fiume Milena, proprietaria dei restanti 5/6, che corrisponde una indennità di occupazione di €.74,24 mensili, è descritta nella relazione di consulenza tecnica a firma dell'ing. Maurizio Sagace del 27.10.2009

FISSA

la vendita innanzi a sé con modalità telematica asincrona per il giorno 23.4.2026 alle ore 11.00

AVVERTE

che l'offerta per gli immobili, 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., fermo restando che il Giudice la 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, accessori, 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 quanto dovuto per le imposte.

La partecipazione alla procedura di vendita comporta la conoscenza di quanto previsto dalla legge, da 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.

NOMINA

quale gestore della vendita Aste Giudiziarie InLinea s.p.a.

DISPONE

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 minorenni, 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 di aver preso visione dei documenti di vendita pubblicati e di accettare il regolamento di partecipazione.
- 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 minorenni 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.

DISPONE ALTRESI

che il Curatore Fallimentare, nell'Avviso di Vendita:

- 1) comunichi il conto corrente bancario del gestore su cui versare le cauzioni, tramite bonifico con unica causale "ASTA", senza alcun riferimento alla procedura, al Tribunale o al Curatore fallimentare. Il gestore, ai fini della tracciabilità dei flussi finanziari, è tenuto all'apertura di un conto dedicato su cui dovranno essere effettuate esclusivamente le operazioni relative al versamento/restituzione delle cauzioni;
- 2) informi dell'impossibilità di rateizzazione del prezzo;
- 3) precisi 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;
- 4) precisi 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;
- 5) precisi che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità e che non potrà essere revocata per alcun motivo; che, 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;
- 6) evidenzi che l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri di competenza della procedura e che solo questi saranno cancellati a spese e cura della procedura medesima;
- 7) comunichi che gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario;
- 8) proceda alla pubblicazione dell'avviso di vendita sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia, ai sensi dell'art. 490, comma 1 e 631 bis c.p.c.; da effettuarsi almeno **60 giorni prima della data fissata per l'esperimento di vendita.**

- 9) Inserisca, nel termine di 45 giorni di cui all'art. 490, co. 2, cpc., l'ordinanza di vendita, unitamente alla perizia di stima ed all'avviso di vendita, sul sito web Aste Giudiziarie InLinea s.p.a.

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, tale termine decorrerà dalla conclusione delle operazioni di vendita.

Nel caso di aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione sarà trasferito sul conto corrente intestato alla procedura a cura del gestore della 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, secondo le modalità determinate al momento dell'indizione della stessa, con l'avvertimento che il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto. Non sono ammesse offerte in aumento presentate con importi decimali.

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.**
- ✓ Le parti 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 $\frac{1}{4}$ 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 18-12-2025

Il Giudice Delegato

dep. in Caric

18/12/25



IL DIRETTORE
Dott.ssa Marisa ANTELMi