

TRIBUNALE DI BRINDISI
SEZIONE FALLIMENTARE
AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO
CON MODALITÀ TELEMATICA SINCRONA

Il sottoscritto dott. Francesco Ingenito, in qualità di curatore fallimentare nella procedura di Fallimento n. **28/2018 R.F.**,

- visto il programma di liquidazione del 25.07.2020 ed il provvedimento di approvazione del 01.09.2020;
- visto il programma di liquidazione del 30.06.2026 ed il provvedimento di approvazione del 28.07.2026;
- vista l'ordinanza del 28.07.2026;

RENDE NOTO

che, come da ordinanza del 28.07.2026, il curatore fallimentare dott. Francesco Ingenito, ha disposto **la vendita senza incanto per l'udienza del 20.11.2026 alle ore 11:00**, degli immobili in calce descritti, che si terrà dinanzi al sottoscritto curatore fallimentare **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 curatore fallimentare, anche le attività riguardanti le deliberazioni sulle offerte, nonché l'espletamento dell'eventuale gara.

Il gestore della vendita telematica è **OXANET.IT SRL** che si avvarrà per la vendita del portale **www.garatelematica.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 “OXANET.IT SPA” ed individuato dall’iban **IT49H0103079651000011677227**.

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 curatore fallimentare 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 curatore fallimentare 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 curatore fallimentare 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 TRASCORSI TRE MINUTI 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 Fallimento (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 UNICO

Piena e intera proprietà di capannone industriale sito a Francavilla Fontana (BR) in via per Grottaglie SNC, piano sotterraneo della superficie lorda di 292,00 mq, piano terra della superficie lorda di mq 282,00 e piano primo della superficie lorda di 312,00 mq, con annessa area pertinenziale esterna avente superficie lorda di 570,00 mq, , censito nel Catasto Fabbricati al foglio 117 particella 422, categoria D/1, e nel Catasto Terreni al foglio 117 particella 423 classe 2, superficie 143 mq.

Prezzo base: € 233.460,00; Rilancio minimo: € 5.000,00; Cauzione in ogni caso pari al 10% del prezzo offerto. Offerta minima pari al prezzo base

Visto il mancato esercizio dell' opzione Iva da parte della debitrice, il prezzo sarà esente Iva ex art. 10 comma 8ter DPR 633/1972 per la quota riferibile al capannone industriale.

Per la restante quota relativa al terreno agricolo, il prezzo sarà non soggetto ad Iva (ex art. 2 III comma DPR 633/1972).

L'immobile è attualmente libero.

Si segnala l'esistenza delle seguenti formalità pregiudizievoli:

- **domanda giudiziale** del 14.05.2019 num. rep. 4993/2019 trascritta a Brindisi il 20.05.2019 al n. 7037 R.P., in favore della curatela ed avente ad oggetto il suddetto immobile, difatti la vendita viene realizzata proprio in virtù dell'esito positivo della suddetta domanda giudiziale.

Dalla relazione di stima pubblicata sul sito internet Portale delle Vendite pubbliche risulta che:

Pratiche edilizie:

come emergente dalla perizia in atti, concessione a edificare del 01.08.1991 n. 339 e successive varianti, variante del 12.06.1992 n. 218, variante del 23.11.1992 n. 357, agibilità del 02.08.1993 n. 63.

Destinazione urbanistica del terreno: risulta, ricadere nella Zona "D" – Piano per gli insediamenti produttivi approvato con Delibera della G.R. n°396 del 29.01.1980, avente la seguente destinazione urbanistica: "VERDE DI RISPETTO STRADALE". L'AREA RICADE IN PIANO URBANISTICO PARTICOLAREGGIATO REGOLARMENTE APPROVATO CON DELIBERAZIONE DI G.R. n° 396 del 28/01/80, e Successivo Atto di conferma n° 82 del 26/06/1991 e n° 17 del 31/03/2003, e atto di adeguamento approvato con Delibera Commissariale n° 17 del 11 giugno 2009.

In sintesi, rinviando alla perizia dell'Ing. Giuseppe Paglionico, si segnala la presenza di abusi non sanabili con obbligo di ripristino e di abusi sanabili, 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 alla fallita – sono meglio descritti nella relazione di consulenza tecnica del 17.06.2025 a firma del C.T.U. Ing. Giuseppe Paglionico, depositata agli atti della procedura, ed alla quale 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 **OXANET.IT SPA** inviando una e-mail all'indirizzo **aste@oxanet.it** oppure contattando il numero **0836.569986** dalle ore 09.30 alle ore 13.00 e dalle ore 16.30 alle ore 20.00 dal lunedì al venerdì escluso i festivi.

Eventuali visite dell'immobile potranno essere concordate con il curatore fallimentare, 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 del Portale delle Vendite Pubbliche.

Brindisi, li 30.09.2026

(f.to digitalmente)
Il curatore fallimentare
dott. Francesco Ingenito