Fallimento

Curatore fallimentare Avv. Nicola D'Ippolito

TRIBUNALE DI BRINDISI

UFFICIO ESECUZIONI CONCORSUALI

ORDINANZA DI VENDITA DELEGATA

Il Giudice Delegato

- letti gli atti e i documenti del Fallimento n.3/2005;
- visto il programma di liquidazione del Curatore dell'08/4/2026 ed il pedissequo provvedimento di questo GD in data 17/4/2026.
- rilevato che non è ravvisabile l'esigenza che questo Giudice proceda direttamente alla vendita degli immobili facenti parte dell'attivo fallimentare;
- ritenuta altresì l'opportunità di procedere alla vendita con le forme di cui all'art. 571 c.p.c. non ritenendo, allo stato, sussistenti i presupposti di cui all'art.569 co.3 c.p.c. per disporre la vendita con incanto;
- atteso che, inoltre, ai sensi dell'art.569 co.3 c.p.c., come da ultimo modificato da d.l. 3 maggio 2016 n.59, recante "disposizioni urgenti in materia di procedure esecutive e concorsuali" il Giudice con l'ordinanza di vendita "*stabilisce, salvo che sia pregiudizievole per gli interessi dei creditori o per il sollecito svolgimento della procedura, che il versamento della cauzione, la presentazione delle offerte, lo svolgimento della gara tra gli offerenti e, nei casi previsti, l'incanto, nonché il pagamento del prezzo, siano effettuati con modalità telematiche, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161-ter delle disposizioni di attuazione del presente codice*";
- rilevato che nella presente procedura non risultano elementi per ritenere che la vendita con modalità telematiche possa risultare pregiudizievole per gli interessi dei creditori o per il sollecito svolgimento del procedimento;

DISPONE

che la vendita abbia luogo con modalità telematica secondo il modello della vendita sincrona, di cui all'art.21 D.M. 26.2.2015 n.32, alle condizioni riportate nella presente ordinanza e nel programma di liquidazione

INDIVIDUA

i beni da porre in vendita nei lotti formati nel programma di liquidazione e nella relazione di stima dell'esperto, da intendersi qui integralmente richiamata.

AVVERTE

che l'offerta, per essere valida, deve essere pari al prezzo base stabilito con le modalità appresso indicate, NON ESSENDO POSSIBILE L'OFFERTA MINIMA ex art.571, comma 2, c.p.c. La cauzione deve corrispondere al 10% del presso offerto. Il rilancio minimo delle offerte in aumento viene stabilito nella misura pari al 2% del prezzo base, arrotondato in eccesso.

L'offerente deve consultare la perizia, alla quale si fa espresso rinvio, non solo per la descrizione dettagliata e compiuta del compendio posto in vendita ma anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni.

DISPONE

che il Curatore Avv. Nicola D'Ippolito svolga le operazioni di vendita, e le attività successive, il quale procederà anche alla determinazione del prezzo base degli immobili quanto contenuto nella relazione peritale e nel programma di liquidazione

DISPONE

che il Curatore, dopo il deposito della presente ordinanza, utilizzi il conto corrente intestato al Tribunale di Brindisi Fallimento n. 3/2005 già aperto, vincolato all'ordine del Giudice Delegato. Si precisa che all'atto di apertura del conto corrente non è applicabile la normativa sull'antiriciclaggio, pertanto non sarà necessario indicare alcun titolare effettivo. Il Curatore, agendo in qualità di ausiliario del Giudice, non dovrà essere indicato quale titolare effettivo del rapporto, non rivestendo né il ruolo di cliente né di suo esecutore.

COMPITI DEL CURATORE:

I. E' necessario che il curatore proceda ad aprire un conto corrente della procedura, laddove non risulti già aperto. A tal fine, fin'ora e con il presente provvedimento AUTORIZZA il curatore ad aprire un conto corrente presso un istituto di credito a sua scelta, purché non versi in condizioni di incompatibilità con lo stesso. Il conto corrente deve essere intestato alla procedura fallimentare con mandato ad operare al curatore stesso e vincolato all'ordine del GD.
Le somme incamerate dall'aggiudicazione devono essere versate sul conto corrente procedura.
AUTORIZZA altresì il curatore ad aprire un altro conto corrente intestato ugualmente alla procedura fallimentare con mandato ad operare al curatore e vincolato all'ordine del GD sul quale devono essere versate le spese relative al trasferimento a carico dell'aggiudicatario.
AUTORIZZA inoltre il curatore ad aprire un conto corrente intestato ugualmente alla procedura fallimentare con mandato ad operare al curatore e vincolato all'ordine del GD denominato conto rendite su cui devono confluire le eventuali somme incamerate dalla procedura a titolo di rendite, frutti, canoni.

II. Prima del completamento delle operazioni di vendita, il curatore provvederà alla notifica ex art. 107 co.3 L.F, redigerà l'avviso di vendita senza incanto con la puntuale e compiuta descrizione ed individuazione dei beni e dei diritti che si pongono in vendita facendo riferimento alla descrizione contenuta nella relazione di stima e alla suddivisione in lotti prevista nel programma di liquidazione, indicando se sull'immobile gravano trascrizioni/iscrizioni non suscettibili di cancellazione da parte del GD e inserendo ogni informazione che si reputi utile per gli offerenti. Il curatore dovrà procedere, altresì, alla determinazione del prezzo base facendo riferimento al prezzo determinato dall'esperto stimatore ai sensi del novellato art. 568 c.p.c., salva diversa indicazione del Giudice Delegato. Il curatore dovrà indicare lo stato di occupazione degli immobili posti in vendita, il rilancio del 2% del prezzo base (arrotondato per eccesso), specificando che le attività riguardanti le deliberazioni sulle offerte, nonché l'espletamento della gara, avverranno con modalità telematica innanzi a lui nel luogo indicato nella presente ordinanza. Inoltre, ai sensi dell'art. 173 quater disp. att. c.p.c. l'avviso di vendita deve contenere l'indicazione della destinazione urbanistica del terreno risultante dal relativo CDU (che dovrà avere validità fino alla data fissata per la vendita e quindi dovrà essere aggiornato dal curatore, tenuto conto che esso "conserva validità per un anno dalla data di rilascio" ex art.30 co.3 D.Lgs 380/02). Nell'avviso di vendita dovranno essere indicate le notizie di cui all'art. 46 del T.U. e di cui all'art.40 co.6 della L.47/1985 e successive modificazioni (es. permesso di costruire, concessione edilizia o permesso in sanatoria); in caso di abusi edilizi va menzionata la sola esistenza degli abusi e la loro sanabilità o meno, con l'avvertenza che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 co.5 del citato T.U. e di cui all'art. 40 co.6 della citata L.n.47/1985 e presentare, a proprie cure e spese, domanda in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica dell'atto di trasferimento
Nell'avviso di vendita il curatore dovrà indicare se il bene posto in vendita è base imponibile IVA, pertanto dovrà prima di tutto distinguere se il debitore esecutato è un soggetto privato oppure un soggetto passivo IVA. In quest'ultimo caso dovrà verificare se trattasi di soggetto esercente attività di costruzione e/o ristrutturazione. Solo in tale ultima ipotesi, la vendita dell'immobile a destinazione abitativa entro 5 anni dalla ultimazione dei lavori di costruzione/ristrutturazione è obbligatoriamente

soggetta ad IVA, con l'esercizio della rivalsa, sia nel caso in cui l'aggiudicatario sia persona fisica, sia nel caso in cui sia impresa. Se invece la vendita degli immobili abitativi è effettuata decorsi i predetti 5 anni, il delegato dovrà invitare debitore, quale unico soggetto legittimato ad esercitare l'opzione IVA di cui all'art.10, co.1, n.8 e 8 *ter*, DPR n.633/72, come modificato dall'art.9 D.L. 83/2012, a comunicare se intende optare per l' applicazione del "reverse charge" qualora l'aggiudicatario sia soggetto passivo IVA (art. 17 co.6 lettera bis , DPR n.633/72), allegando all'invito stesso il modello per l'esercizio dell'opzione che dovrà essere restituito al delegato debitamente sottoscritto dal proprietario, in uno a copia del documento di identità in corso di validità. Il predetto modello dovrà essere allegato al decreto di trasferimento.

Nella fattispecie ex art.10, co.1, n.8 bis e n.8 ter D.P.R. 633/92, in mancanza di esercizio dell'opzione nel termine concesso dal delegato al debitore esecutato, il trasferimento avverrà in regime di esenzione IVA.

Nel caso in cui il debitore sia invece persona fisica o impresa diversa dalle imprese di costruzione/ristrutturazione, nel caso di aggiudicazione di immobili abitativi, trova sempre applicazione il regime di esenzione IVA, venendo meno la possibilità di optare per l'imponibilità, anche qualora l'aggiudicatario sia soggetto passivo IVA. Pertanto in tale ipotesi il trasferimento dell'immobile è un'operazione fuori campo IVA per carenza del requisito soggettivo e, di conseguenza, non potrà nemmeno applicarsi il reverse charge.

In caso di immobili strumentali, l'imponibilità ai fini IVA è obbligatoria solo nel caso di debitore esercente attività di costruzione/ristrutturazione qualora la cessione avvenga entro 5 anni dalla data di ultimazione dei lavori; oltre i 5 anni si applica il regime di esenzione con possibilità di esercizio dell'opzione all'assoggettamento ai fini IVA. Qualora il debitore svolga attività differente dalla costruzione/ristrutturazione, la cessione avverrà in regime di esenzione, fermo restando la facoltà di esercizio dell'opzione ai fini dell'applicazione del reverse charge, indipendentemente dalla data di ultimazione dei lavori.

Il meccanismo della inversione contabile cd reverse charge si applica solo nelle ipotesi espressamente previste ed è in ogni caso escluso qualora il trasferimento sia obbligatoriamente soggetto a IVA (es. fabbricati venduti al grezzo, terreni edificabili):

In ogni caso, le indicazioni contenute nella presente ordinanza sulla imponibilità IVA dei beni posti in vendita e sulle ipotesi e modalità di applicabilità del reverse charge, dovranno essere applicate dai delegati tenendo conto della normativa vigente e delle modifiche che in futuro dovessero essere apportate in materia fiscale sui trasferimenti immobiliari.

Nell'avviso di vendita dovrà essere evidenziato che:

- tutte le attività che, a norma degg'art.571 e ss. c.p.c., devono essere compiute in cancelleria davanti al GD, o dal cancelliere o dal GD, saranno eseguite dal curatore presso il suo studio, fatto salvo quando si dirà a proposito della presentazione delle offerte e della eventuale gara tra gli offerenti;
- le offerte dovranno essere presentate esclusivamente con modalità telematica seguendo le indicazioni riportate qui di seguito e contenute nel "Manuale utente" disponibile all'interno del Portale delle Vendite Pubbliche;
- la cauzione dovrà essere presentata mediante bonifico bancario (con causale "*versamento cauzione*") eseguito sul conto corrente del gestore, indicato nell'avviso di vendita;
- ove la cauzione non risulterà accreditata sul conto del gestore al momento dell'apertura della busta, l'offerta sarà esclusa;

III. Il curatore avrà cura di procedere alla pubblicazione dell'ordinanza di vendita, da effettuarsi almeno 30 giorni prima del termine fissato per la presentazione dell'offerta, con le seguenti modalità:

- inserimento sul sito internet Astegiudiziarie.it;
- inserimento dell'avviso di vendita sul portale delle vendite pubbliche.

Il curatore, immediatamente dopo la comunicazione della presente ordinanza o dal verbale di rifissazione della vendita, al fine di procedere all'inserimento dell'avviso di vendita sul PVP, deve procedere al pagamento del contributo telematico pari ad € 100,00 per ciascun lotto posto in vendita e delle spese di gestione della vendita telematica.

In assenza di attivo il curatore potrà richiedere al Giudice Delegato specifica autorizzazione alla prenotazione a debito del contributo dovuto che il funzionario competente effettuerà tempestivamente ed annoterà sulla copia conforme dell'autorizzazione apponendovi il corrispondente numero del mod. 2ASG.

Il Tribunale delega alla società Astegiudiziarie gli adempimenti di pubblicità di seguito indicati:

a) inserimento dell'ordinanza di vendita e dell'avviso sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia;

b) pubblicità ex art. 490, co.2, c.p.c. sul sito www.astegiudiziarie.it;

Pertanto il curatore dovrà trasmettere ad Astegiudiziarie, almeno 75 giorni prima dell'udienza di vendita, i seguenti documenti:

1. la ricevuta telematica in formato .XML del contributo ex art.18 *bis* T.U. 115/02 ovvero l'autorizzazione alla prenotazione a debito munita del numero del mod.2ASG;
2. l'ordinanza di vendita e il verbale di rifissazione, l'avviso di vendita, la relazione di stima, le fotografie e le planimetrie, previa oscurazione di ogni dato "personale" e/o "identificativo".

La società Astegiudiziarie dovrà curare che gli adempimenti pubblicitari siano effettati inderogabilmente almeno 30 giorni prima della data fissata per la vendita. Si precisa che le richieste di pubblicazione prive della ricevuta telematica di pagamento delle spese di pubblicità sul portale delle vendite pubbliche non saranno lavorate da Asetgiudiziarie, società delegata agli adempimenti di cui sopra.

Solo ove il curatore lo ritenga necessario si autorizza l'esecuzione di pubblicità facoltativa con:
- manifesti in Brindisi e nel luogo in cui si trovano i beni oggetto della pubblicità;
- pubblicità su testata giornalistica (Tuttomercato se il numero del procedimento è pari, o Gazzetta del Mezzogiorno se il numero del procedimento è dispari), omettendo nell'inserzione il nome del Giudice.

Il curatore indicherà ad Astegiudiziarie tutti i dati per consentire la fatturazione a nome della curatela fallimentare.

IV. Il curatore depositerà telematicamente:
- l'avviso di vendita entro 10 giorni dall'ordinanza di vendita o dal verbale di rifissazione della vendita;
- la prova attestante l'avvenuto inserimento dell'avviso di vendita sul PVP, unitamente alle ulteriori formalità pubblicitarie, almeno 5 giorni prima della vendita.

V. Il curatore interverrà alle udienze fissate dal giudice e procederà alle operazioni relative alla vendita con modalità telematiche. Con la precisazione che la vendita delegata non può essere rinviata o sospesa se non per ordine del giudice. Il curatore provvederà altresì alla redazione del verbale delle operazioni di vendita che dovrà contenere le circostanze di luogo e di tempo nelle quali le stesse si svolgono, le generalità degli utenti connessi, la descrizione delle attività svolte. Il verbale dovrà essere sottoscritto esclusivamente dal curatore.

VI. Il curatore segnalerà tempestivamente il mancato versamento del saldo prezzo e delle spese da parte dell'aggiudicatario; nel caso invece di versamento integrale del prezzo e dell'acconto delle spese in misura pari al 18%, la vendita si concluderà con la stipula dell'atto di compravendita dinanzi ad un notaio a designarsi e l'aggiudicatario, laddove le spese versate in acconto non dovessero risultare sufficienti al pagamento delle imposte e del compenso del rogante dovrà versare preventivamente alla stipula quanto quantificato e comunicato dal curatore. Successivamente sarà richiesto al GD l'autorizzazione alla cancellazione delle formalità pregiudizievoli.

VII. Nessun offerente potrà eccepire la compensazione del credito vantato nei confronti della società fallita con il prezzo di vendita. Con l'ulteriore precisazione che l'aggiudicazione non comporterà per la procedura l'obbligo di stipula dell'atto pubblico notarile, né il diritto al risarcimento dell'eventuale danno subito nel caso di mancata stipula per cause non imputabili alla procedura.

MODALITA' OPERATIVE DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE, DI SVOLGIMENTO DELL'ASTA E ATTIVITA' SUCCESSIVE ALLA VENDITA

a) Il Gestore designato per la vendita telematica è la società Astegiudiziarie SpA.

b) Il portale sul quale avrà luogo la vendita telematica è indicato nell'apposito elenco dei gestori delle vendite telematiche e specificato nell'avviso di vendita a cura del curatore.

c) Il referente della procedura, incaricato delle operazioni di vendita è il curatore.

Le offerte di acquisto di cui all'art.571 c.p.c. dovranno essere depositate con modalità telematica, secondo le disposizioni impartite nella presente ordinanza e dovranno contenere l'indicazione del prezzo, del tempo e del modo del pagamento e ogni altro elemento utile alla valutazione delle offerte.

L'offerta non è efficace e sarà dichiarata comunque inammissibile nei seguenti casi:

- se perviene oltre il termine stabilito nell'ordinanza di vendita;
- se l'offerente non presta cauzione con le modalità stabilite nell'ordinanza di vendita e in misura inferiore al 10% del prezzo che offre;
- se l'offerta è inferiore al prezzo base;
- se nel giorno e nell'ora fissati per la vendita il curatore non riscontro l'accredito delle somme dovute a titolo di cauzione sul conto corrente del gestore della vendita.

L'offerta per la vendita senza incanto è per legge irrevocabile e la cauzione versata sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto o di mancato versamento dell'integrazione del prezzo e delle spese.

Ai sensi dell'art.573 c.p.c. in caso di più offerte si darà luogo ad una gara sulla base dell'offerta più alta, con la modalità "SINCRONA TELEMATICA", secondo la definizione di cui all'art, 2 co.1 lett f) D.M. 23.2.2015 n.32 ed avrà inizio al termine delle operazioni di esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal curatore al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti ammessi alla gara telematica (le comunicazioni agli offerenti avverranno tramite e-mail o chat messa a disposizione dal gestore della vendita). Se gli offerenti che hanno offerto una somma inferiore dichiarano di non aderire alla gara, il bene si aggiudica comunque all'offerente che ha proposto l'offerta migliore anche se assente. L'offerta migliore è quella in ordine di prezzo più alto. Se le offerte si equivalgono in termini di prezzo, la migliore offerta andrà individuata in relazione all'ammontare della cauzione e tempo di pagamento del saldo prezzo e delle spese. Se anche queste ultime indicazioni si equivalgono, il bene sarà aggiudicato all'offerente che abbia depositato la domanda di partecipazione per primo in ordine di tempo.

Nel corso della gara, tra un'offerta e l'altra dovrà essere apportato un aumento minimo nella misura pari al 2% del prezzo base, arrotondato in eccesso ed indicato dal curatore nell'avviso di vendita. La gara dovrà considerarsi chiusa quando SIANO TRASCORSI TRE MINUTI dall'ultima offerta, senza che sino sati effettuati rilanci.

Dopo la vendita gli importi bonificati a titolo di cauzione dagli offerenti non aggiudicatari saranno agli stessi riaccreditati tempestivamente e comunque non oltre cinque giorni mediante bonifico bancario; sin d'ora si autorizza il gestore della vendita telematica ad eseguire la relativa operazione, rendendone conto, all'esito, al curatore. I costi delle commissioni bancarie eventualmente necessarie all'esecuzione del bonifico sono a carico dell'offerente.

L'importo bonificato dall'offerente risultato aggiudicatario sarà accreditato tempestivamente e comunque non oltre cinque giorni sul c/c intestato alla procedura e aperto dal curatore.

L'aggiudicatario sarà tenuto a depositare il prezzo residuo, oltre IVA come per legge se dovuta, nonché il 18% del prezzo di aggiudicazione a titolo di acconto sulle spese, e comunque una somma non inferiore a €1.500,00 **entro e improrogabilmente 120 giorni dall'aggiudicazione** (termine perentorio – Cass. N.11171 del 29.5.2015) mediante bonifico bancario sui conti corrente intestati alla procedura secondo le disposizioni che verranno comunicate dal curatore, ovvero mediante due assegni circolari non trasferibili (l'uno relativo

al prezzo residuo, oltre IVA come per legge se dovuta, l'altro relativo al 18% del prezzo di aggiudicazione per l'acconto spese di trasferimento). Ai fini del computo del termine di 120 giorni dall'aggiudicazione per il pagamento del prezzo residuo e delle spese non si applica la sospensione feriale dei termini processuali (Cass n.12004/2012). L'eventuale eccedenza dell'acconto versato a titolo di spese di trasferimento verrà restituita all'aggiudicatario.

Sono a carico dell'aggiudicatario gli oneri fiscali della vendita (registrazione, trascrizione, voltura) e le spese notarili.

Il prezzo residuo, con decreto separato pronunciato dal Giudice, potrà essere versato ratealmente, anche nelle vendite per persona da nominare, nel termine non superiore a dodici mesi ex art.569 terzo comma c.p.c. qualora venga richiesto nell'offerta, ne ricorrano giustificati e sia stato autorizzato dal Giudice.

Con il medesimo decreto il Giudice può autorizzare l'aggiudicatario che ne faccia richiesta ad immettersi nel possesso dell'immobile venduto a condizione che sia prestata una fideiussione autonoma, irrevocabile e a prima richiesta, rilasciata da banche, società assicuratrici o intermediari finanziari che svolgono in via esclusiva o prevalente attività di rilascio di garanzie e sono sottoposti a revisione contabile da parte di una società di revisione per un importo pari ad almeno il trenta per cento del prezzo di vendita. La fideiussione è escussa dal curatore su autorizzazione del Giudice entro trenta giorni dall'adozione del decreto di decadenza a garanzia delle spese di rilascio dell'immobile, nonché del risarcimento dei danni eventualmente arrecati all'immobile.

Ai sensi dell'art. 587 c.p.c. se il prezzo non è depositato nel termine stabilito o in caso di rifiuto dell'acquisto, il Giudice dichiara con decreto la decadenza dell'aggiudicatario e la cauzione sarà versata a titolo di multa. Analoga disposizione si applica nei confronti dell'aggiudicatario che non ha versato anche una sola rata ed il Giudice dispone la perdita a titolo di multa anche delle rate versate. Con lo stesso decreto il Giudice ordina all'aggiudicatario che sia nel possesso di rilasciare l'immobile.

In caso di infruttuoso esperimento della vendita il curatore fisserà un ulteriore esperimento di vendita senza incanto determinando il prezzo base in misura ridotta del 20% rispetto al prezzo base d'asta precedente. In caso di decadenza dell'aggiudicatario il nuovo esperimento verrà fissato senza riduzione di prezzo base.

E' confermata l'applicabilità della normativa che prevede la sanatoria degli abusi anche laddove la vendita fallimentare si concluda con un rogito notarile piuttosto che con un decreto di trasferimento del GD.

Ai sensi dell'art, 107 co.4 L.F. il curatore potrà sospendere la vendita ove pervenga offerta irrevocabile d'acquisto migliorativa per un importo non inferiore al 10% 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 il GD, depositando in cancelleria la relativa documentazione. Naturalmente resta fermo il potere del GD di sospendere la vendita ex art. 108 L.F. qualora ricorrano gravi e giustificati motivi oppure qualora il prezzo offerto risulti notevolmente inferiore a quello giusto tenuto conto delle condizioni di mercato, laddove pervenga istanza entro 10 giorni dal deposito della documentazione.

RENDE NOTO

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; che la vendita è a corpo e non a misura; che eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo; che la vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per visi o mancanza di qualità, né 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, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal fallito, 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 in ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

DISPONE

che il curatore

- depositi telematicamente la pubblicità effettuata almeno cinque giorni prima della vendita;

- fornisca ogni utile informazione a eventuali acquirenti in ordine alla modalità di vendita, fornendo anche copia della perizia estimativa;

- si adoperi affinchè tutti gli interessati all'acquisto possano visionare gli immobili posti in vendita;

- previo appuntamento accompagnerà di persona o a mezzo delegato ad hoc senza aggravio di spese per la procedura i soggetti interessati a visionare gli immobili, curando di fissare orari differenti in modo tale da non fare incontrare i potenziali offerenti, adottando ogni ulteriore opportuna cautela per evitare un contatto tra i medesimi e non rilevando ai richiedenti se vi sono o meno altre persone interessate all'acquisto;

- segnalerà al G.D. eventuali comportamenti della società fallita tali da rendere difficoltosa o più onerosa la visita dei beni.

FISSA INNANZI AL CURATORE

la vendita senza incanto per il giorno che verrà da questi concordato con il Gestore, nel rispetto dei termini previsti per la pubblicità legale secondo il calendario pubblicato da Astegiudiziarie. Il curatore provvederà alla deliberazione sulle offerte ai sensi dell'art. 572 c.p.c., alla gara tra gli offerenti ex art.573 c.p.c. e sull'istanza di acquisto.

ADEMPIMENTI SUCCESSIVI ALL'ALIENAZIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

Il Curatore dovrà:

1) depositare entro 48 ore dall'aggiudicazione il relativo report;

2) depositare copia della documentazione attestante l'avvenuto pagamento del saldo prezzo di aggiudicazione e delle spese, assieme all'estratto aggiornato dei conti correnti (conto procedura e conto spese) intestati alla procedura;

3) prendere contatti con il Notaio designato per concordare le modalità di stipula dell'atto pubblico di vendita;

4) depositare al GD istanza di autorizzazione alla cancellazione.

Manda alla cancelleria per la trasmissione telematica del presente atto al curatore.

Brindisi, 9.7.2026

Il GD
Dott. Antonio Ivan Natali

TRIBUNALE DI BRINDISI

DEPOSITATO
IN CANCELLERIA
IL 1.7.26
IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO
Dott.ssa Cancita DE MARIA

ALLEGATO

MODALITA' PARTECIPAZIONE VENDITA TELEMATICA

L'offerta deve essere redatta mediante il Modulo web ministeriale "Offerta Telematica" reperibile all'interno del portale ministeriale http://venditepubbliche.giustizia.it e richiamabile anche mediante un link presente sul sito del Gestore della Vendita all'interno della scheda del lotto per il quale si intende partecipare. 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 apposito indirizzo, dovrà essere sottoscritta con firma digitale ed inviata tramite un normale indirizzo di posta elettronica certificata.

Nella pagina web iniziale Modulo web ministeriale "Offerta Telematica" è disponibile il "Manuale utente" messo a disposizione dal Ministero della Giustizia contenente e indicazioni per la compilazione e l 'invio dell'offerta telematica.

Le offerte telematiche di acquisto devono pervenire dai presentatori dell'offerta entro le ore 23:59 del giorno non festi vo 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 festi vo 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. 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.

E' ammessa la partecipazione di avvocato per persona da nominare.

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

DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA

Ai fini della partecipazione alla gara, gli interessati devono allegare telematicamente all'offerta, a pena di esclusione, la documentazione di seguito riportata:

l. per le persone fisiche copia fotostatica di un proprio documento di riconoscimento in corso di validità e del codice fiscale;

2. documentazione attestante il versamento tramite bonifico bancario sul conto della cauzione (segnatamente, copia della contabile dell'operazione), da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto di bonifico (si veda "Versamento cauzione");

3. la richiesta di agevolazioni fiscali;

4. se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia 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 andrà allegato nella busta telematica anche il certificato CCIAA aggiornato (non più di l0 giorni) dal quale risulti la costituzione della stessa ed i poteri dell'offerente, oltre alla copia fotostatica del documento di riconoscimento in corso di validità e del codice fiscale del legale rappresentante della persona giuridica;

6. se l 'offerta viene presentata in nome e per conto di un minore 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, copia del documento d'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 soggetto extracomunitario dovrà essere allegato nella busta telematica il permesso di soggiorno in corso di validità;

9. ove l 'offerente voglia non sottoscrivere con firma digitale l'offerta ma voglia inviarla a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica a norma dell'art. 12 D.M. 32/2015, non saranno ritenute valide le offerte trasmesse a mezzo posta elettronica certificata le quali non contengano, in calce o in allegato, l'attestazione, (rilasciata dal gestore della casella di posta elettronica) che la pec è stata rilasciata previa identificazione del richiedente;

10. se l'offerta è formulata da più persone, 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 di casella di posta elettronica certificata.

VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

Ciascun concorrente, per essere ammesso alla vendita telematica, deve comprovare l 'avvenuta costituzione di una cauzione provvisoria a garanzia dell'offerta, di importo pari al 10% del prezzo offerto. Il versamento della cauzione si effettua tramite bonifico bancario sul conto del gestore le cui coordinate sono riportate nell'avviso di vendita.

Il bonifico dovrà contenere la causale: "versamento cauzione".

La copia della contabile del versamento deve essere allegata nella busta telematica contenente l 'offerta.

Al fine di poter verificare l'avvenuto accredito del bonifico della cauzione lo stesso dovrà essere effettuato con congruo anticipo, 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.

Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica il professionista delegato non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.

VERSAMENTO DEL BOLLO

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR n. 447/2000. Il pagamento del bollo digitale deve essere pagato dal presentatore dell'offerta in autonomia sul Portale dei Servizi Telematici. A seguito del pagamento del bollo digitale, il presentatore dell'offerta scarica dal PST la relativa ricevuta telematica.

L'offerente allega la suddetta ricevuta e il file offerta in formato.p7m alla PEC del Ministero. L'offerta può essere presentata anche senza bollo benché in tal caso si incorre in procedure di recupero coatto, aggravi e sanzioni.

ASSISTENZA

Per ricevere assistenza l'utente potrà contattare il gestore di volta in volta indicato dal professionista delegato nell'avviso di vendita.

ESAME DELLE OFFERTE.EVENTUALE GARA TRA GLI OFFERENTI ED AGGUJDICAZIONE

Il giorno e nell'orario previsto per l 'apertura dei plichi, (di cui dovrà essere dato conto nell'avviso di vendita) gli offerenti interessati a partecipare alla eventuale gara dovranno collegarsi al portale del gestore e dunque risultare "on fine". Entro 30 minuti dall'orario previsto, ove il delegato non sia in grado di procedere all'esame delle offerte (poiché non si è ancora conclusa la gara tra gli offerenti prevista quello stesso giorno per una diversa procedura o per un diverso lotto di vendita), lo comunicherà, tramite la messaggistica del portale, e dandone atto nel verbale di vendita, agli offerenti ed agli interessati che si siano registrati per assistere alle operazioni di vendita, indicando il nuovo orario previsto. In ogni caso, anche qualora all'orario previsto, per qualunque ragione, l'offerente non riceva comunicazione alcuna, l'offerta rimane irrevocabile ai sensi e nei termini di cui all'art. 571 c.p.c

Almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita Astegiudiziarie.it invia all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta le credenziali di accesso al Portale del gestore della vendita e un invito a connettersi entro l'orario previsto per l 'avvio delle operazioni di vendita. Un estratto dell'invito di cui al periodo precedente è trasmesso dal gestore, a mezzo SMS, al recapito di telefonia mobile eventualmente indicato nell'offerta di acquisto.

Terminato l'esame delle offerte, qualora sia pervenuta un'unica offerta e ricorrano i presupposti indicati nella presente ordinanza, il delegato procederà all'aggiudicazione.

In caso di pluralità di offerte valide si procederà con la gara telematica tra gli offerenti prendendo come prezzo base l'offerta più alta. Alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte sono state ritenute valide. Tra un'offerta ed una successiva offerta potrà trascorrere un tempo massimo di TRE MINUTI. La gara telematica sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo senza che vi siano state offerte migliorative rispetto all'ultima offerta valida. L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario del bene.

Dopo la vendita gli importi bonificati a titolo di cauzione dagli offerenti non aggiudicatari saranno agli stessi riaccreditati tempestivamente e comunque non oltre cinque giorni mediante bonifico bancario; sin d'ora si autorizza il gestore della vendita telematica ad eseguire la relativa operazione, rendendone conto, all'esito, al professionista delegato. I costi delle commissioni bancarie eventualmente necessarie alla esecuzione del bonifico sono a carico dell'offerente.

L'importo bonificato dall'offerente risultato aggiudicatario sarà accreditato tempestivamente e comunque non oltre cinque giorni sul c/c intestato alla procedura e aperto dal Delegato.

I costi delle commissioni bancarie. eventualmente necessarie alla esecuzione del bonifico sono a carico dell'offerente.

Alle operazioni di vendita possono assistere, oltre che gli offerenti e le parti, gli altri soggetti autorizzati dal Giudice e dal referente della procedura.

MANCATO FUNZIONAMENTO DEI SISTEMI INFORMATICI

Nel caso di mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia:

ove si tratti di interruzioni programmate, l'interruzione del servizio sarà comunicata dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero ai gestori della vendita telematica, i quali a loro volta ne danno comunicazione agli interessati con avviso pubblicato sui propri siti e su quelli ove è stata eseguita la pubblicità. In questo caso le offerte dovranno essere depositate cancelleria, in modalità cartacea;

ove si tratti di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati, l'offerta si intenderà depositata nel momento in cu i viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente. In questo caso tuttavia l'offerente dovrà documentare la tempestività del deposito dell'offerta mediante l'invio di siffatta ricevuta.

I problemi di connessione dell'offerente non potranno in nessun caso incidere sullo svolgimento della procedura.

Al fine di garanti re lo svolgimento delle operazioni di vendita, il professionista delegato dovrà disporre di due linee di connessione. Ove fosse comunque impossibile svolgere la vendita, ne darà immeditata comunicazione agli offerenti (informando contestualmente il Giudice dell'esecuzione) e riconvocando gli stessi in un diverso giorno ed ora.

Brindisi, 1.7.2026

Il GD
Dott. Antonio Ivan Natali

TRIBUNALE DI BRINDISI

DEPOSITATO
IN CANCELLERIA
IL 1.7.26
IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO
Dott.ssa Concetta DE MARIA


TRIBUNALE
DI BRINDISI