

TRIBUNALE DI BRINDISI

CONCORDATO PREVENTIVO N. 1/2025 R.G.

GIUDICE DELEGATO

DOTT. ANTONIO IVAN NATALI

COMMISSARIO LIQUIDATORE AVV. MICHELE ANGELO CHIARELLI

TEL. 0831/775603 EMAIL: avv.michelangelochiarelli@gmail.com

AVVISO DI VENDITA COMPETITIVA DI BENI IMMOBILI

L'Avv. Michele Angelo Chiarelli, con studio in 72023 Mesagne (Br), alla via Nino Bixio n. 20, cell. **3204814458** P.E.C. chiarelli.micheleangelo@coabrindisi.legalmail.it, e-mail avv.michelangelochiarelli@gmail.com, nominato commissario liquidatore (referente della procedura) dal Tribunale con sentenza del 7/07/2025, visto il piano di liquidazione del 29/09/2025 approvato dal Sig. Giudice Delegato con provvedimento del 2/10/2025; visto il provvedimento del Sig. Giudice Delegato del 02/10/2025 autorizzativo della vendita in esecuzione al piano di liquidazione approvato

AVVISA

che il **giorno 15 dicembre 2025 alle ore 9,30**, tramite la piattaforma **www.garatelematica.it** relativa al gestore Oxanet.it s.r.l. procederà alla

VENDITA SENZA INCANTO

CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA

del seguente immobile, meglio descritto in ogni sua parte nelle consulenze estimative in atti.

L'eventuale gara tra gli offerenti verrà avviata dal delegato subito dopo aver terminato la deliberazione sulle offerte pervenute e terminerà il quinto giorno successivo, esclusi sabato, domenica e festivi nel medesimo orario in cui è iniziata, ovvero il 22/12/2025, alle ore 9,30.

LOTTO 1:

Opificio industriale in corso di costruzione (hangar), identificato in Catasto Fabbricati del Comune di Brindisi al Fg 12 p.la 878, Cat. F/3.

L'immobile di che trattasi è sito in prossimità dell'aeroporto civile "Papola" di Brindisi ed è costituito da un capannone composto da due moduli, di cui il primo chiuso sia lateralmente che superiormente ed il secondo con struttura portante a vista, privo di pannellature verticali ed orizzontali. L'immobile necessita di opere di manutenzione al tetto di copertura.

Completa la consistenza:

- un fabbricato accessorio realizzato al rustico;**
- un piccolo vano destinato a vasca di raccolta acque da trattare;**
- una vasca di raccolta acque trattate.**

L'immobile è stato stimato dal consulente di parte della società in concordato, Ing. Domenico Saracino, con perizia giurata del 07.08.2024, nonché dal perito nominato dal Giudice Delegato, Ing. Antonio Migliaccio, con elaborato del gennaio 2025, alla quale ultima deve farsi riferimento relativamente ai valori di stima. **Dette perizie devono essere consultate dagli offerenti e ad esse si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni.**

Prezzo base: € 1.214.202,26 oltre IVA se dovuta;

Offerta minima di partecipazione: NON PREVISTA;

Cauzione: pari o superiore al 10% del prezzo offerto

Rilancio minimo in caso di gara: pari al 2% del prezzo base arrotondato per eccesso = € 25.000,00

Gestore della vendita telematica: OXANET.IT S.R.L.

Referente della procedura: Commissario Liquidatore Avv. Michele Angelo Chiarelli

Termine presentazione offerta telematica: entro le ore 12.00 del 5° giorno lavorativo (esclusi: sabati, domeniche e festivi) anticipato a quello fissato nell'avviso di vendita telematica.

Onere di Servizio: all'aggiudicatario sarà addebitata una commissione d'asta pari al 2% (oltre Iva) del prezzo di vendita, che maturerà e sarà dovuta con l'aggiudicazione provvisoria del bene.

Informazioni utili agli offerenti

Si precisa, preliminarmente, che le perizie dell'Ing. Domenico Saracino e dell'Ing. Antonio Migliaccio, cui gli offerenti devono fare riferimento, hanno ad oggetto la stima di vari beni mobili ed immobili in proprietà alla società in concordato. Pertanto le copie di tali perizie, presenti sui portali pubblicitari, sono state oscurate nelle parti descrittive/ricognitive di beni estranei al presente avviso di vendita.

Stato di possesso del bene ed altre informazioni utili: l'immobile, in corso di costruzione, è nel possesso della società proponente.

Pratiche edilizie: l'immobile è stato realizzato in virtù di concessione edilizia n. 224/200 del 13/11/2000 (progetto per la realizzazione di una struttura industriale-produttiva per la verniciatura di aereomobili). Si rimanda ai contenuti delle perizie dell'Ing. Domenico Saracino del 07.08.2024 e dell'Ing. Antonio Migliaccio, del gennaio 2025, per le ulteriori informazioni.

Conformità edilizia-urbanistica: i lavori di realizzazione dell'opificio non sono stati portati a termine. Il progetto autorizzativo prevedeva i reparti di produzione e l'alloggiamento di impianti come indicato nelle perizie dell'Ing. Domenico Saracino del 07.08.2024, e dell'Ing. Antonio Migliaccio, del gennaio 2025.

Conformità catastale: per quanto si evince dalle perizie degli Ing. Domenico Saracino del 07.08.2024, e Antonio Migliaccio, del gennaio 2025, dal confronto tra quanto rilevato nel corso dei sopralluoghi (il fabbricato è in corso di costruzione) e la documentazione catastale, non si sono rilevate difformità.

Oneri condominiali: nessuno

Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura della procedura: decreto di ammissione Concordato preventivo del 5/12/2024, n. 19081 reg. part. in favore della massa dei creditori

DISCIPLINARE DI VENDITA COMPETITIVA

Disposizioni Generali

- La liquidazione del bene avverrà mediante **vendita competitiva telematica asincrona**, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.

- La vendita del Lotto avverrà a corpo e non a misura, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, diritti ed obblighi derivanti dai contratti in essere, oneri, vincoli, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, esistenti e/o imposti dalle vigenti leggi, senza garanzie da parte della Procedura. Il bene è venduto come visto e piaciuto e, come tale, si considera accettato da parte dell'offerente-acquirente. Trattandosi di vendita realizzata nell'ambito di procedura concorsuale regolata dal Codice della Crisi, la vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi, evizione totale o parziale o mancanza di qualità, e non potrà essere revocata per alcun motivo. Il tutto, pertanto, senza alcuna garanzia per la consistenza dei beni, la loro qualità, integrità, validità, efficacia da parte della Procedura, che è esonerata dalla garanzia per vizi e per mancanza di qualità dei beni, intendendosi espressamente liberata da ogni e qualsiasi responsabilità al riguardo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, la mancanza di qualità, la difformità (quali ad esempio l'acquisto di bene o mezzo incompleto), la non conformità dei beni a vigenti normative tecniche e/o di sicurezza o derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di beni ed impianti alle leggi vigenti, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti o comunque non evidenziati nella perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nelle valutazioni dei beni.

Con la partecipazione alla gara si accetta che l'esistenza di eventuali vizi o la mancanza, o difetto, totale o anche solo parziale, di qualità e/o di funzionamento, o l'eventuale difformità della cosa venduta non potranno dare luogo a rivendicazioni o contestazioni di sorta, rinunciando l'offerente-acquirente sin d'ora a far valere in futuro nei confronti della Procedura qualsiasi eccezione e/o pretesa e/o richiesta e/o contestazione in ordine all'identità, alla condizione giuridica, alla qualità e/o idoneità a qualunque causa dovuti (anche, a titolo esemplificativo, e non esaustivo, sotto il profilo della normativa in materia di sicurezza) e/o consistenza e/o sussistenza dei beni. Nessuna certificazione (di qualsivoglia tipo) sarà rilasciata in ordine ai beni oggetto di vendita. E' a carico dell'aggiudicatario ogni eventuale adempimento, onere, accertamento della conformità dei beni alla normativa sulla sicurezza prima dell'utilizzo del bene. E' esclusa qualsiasi responsabilità a carico della Procedura, di suoi Organi e/o della Commissionaria di vendita relativamente all'eventuale presenza, all'interno dei beni oggetto di vendita, di oli, residui di lavorazione, sostanze e/o materiali da smaltire e/o eventualmente da trattarsi come rifiuto, con relativi oneri di smaltimento, anche ove non segnalati in perizia. Il trattamento di tali sostanze è da considerarsi onere dell'aggiudicatario ed a sua esclusiva cura e spese.

Grava su ciascun offerente l'onere di prendere preventiva ed accurata visione dei beni costituenti il Lotto in vendita e di tutta la documentazione inerente alla procedura di vendita.

- La vendita sarà effettuata dal liquidatore, tramite il Gestore della Vendita Telematica **Oxanet.it S.r.l.**, che opererà con il proprio portale **www.garatelematica.it**

- Per informazioni e visite dei beni posti in vendita, nonché per supporto tecnico durante le fasi di registrazione, iscrizione e partecipazione all'asta sarà possibile contattare il gestore della vendita OXANET.IT S.r.l. inviando una e-mail all'indirizzo **info@oxanet.it** oppure contattando il numero tel. **0836/569675**.

- Gli interessati all'acquisto possono reperire ulteriori informazioni sul bene posto in vendita e richiedere la visione del compendio (con prenotazione effettuata tramite il Portale delle Vendite Pubbliche - <https://pvp.giustizia.it/>), contattando il Commissario Liquidatore Avv. Michele Angelo Chiarelli, email: avv.michelangelochiarelli@gmail.com pec chiarelli.micheleangelo@coabrindisi.legalmail.it, tel/fax 0831775603.

- Le formalità pubblicitarie previste sono le seguenti, a cura del liquidatore e/o del soggetto specializzato nominato:

- pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia, ove saranno presenti il provvedimento che autorizza la vendita, l'avviso di vendita, copia della perizia, le planimetrie, ove disponibili, e congrua documentazione fotografica;
 - pubblicazione della medesima documentazione sui siti www.oxanet.it, www.astalegale.net, e all'indirizzo web del gestore designato per la vendita;
 - pubblicazione dell'avviso di vendita presso Confcommercio, Confindustria, Registro Imprese, Società di Servizi che gestiscono o siano connesse agli Aeroporti di Puglia e ogni altro operatore che possa avere un interesse specifico;
 - attività di scouting, tramite l'Istituto Vendite Giudiziarie di Brindisi/Lecce (che ingloba il gestore della vendita telematica Oxanet), ovvero di ricerca di operatori potenzialmente interessati ai beni in vendita, sia in Italia che all'Estero, nel rispetto dei principi di pubblicità e trasparenza, fermo restando che l'acquisto potrà avvenire solo mediante partecipazione ad asta pubblica.
- Il liquidatore provvederà, anche per il tramite di suoi delegati e/o soggetti specializzati a far effettuare le visite all'immobile previa richiesta degli interessati da effettuarsi per il tramite del Portale delle Vendite Pubbliche (accedendo all'apposita funzione "prenota visita immobile" compilando il form di prenotazione; il professionista identificato sul portale quale "soggetto al quale rivolgersi per la visita del bene" riceverà una mail di notifica che potrà poi essere gestita accedendo all'apposita area riservata del PVP "gestione richieste visita immobile"); ovvero tramite e-mail inviata al suo indirizzo.

Modalità di presentazione dell'offerta "telematica"

- 1) L'offerta di acquisto potrà essere formulata esclusivamente con modalità telematiche 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;
 - 2) Il modulo web dispone di una procedura guidata che consente l'inserimento dei dati e dell'eventuale documentazione necessaria, in particolare:
 - a) 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 come previsto dall'art. 12 co. 2 d.m. 26.02.2015;
 - b) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni, nonché un recapito di telefonia mobile;
 - c) i dati dell'offerente (se diverso dal presentatore) e relativi dati di partecipazione (a titolo personale, a nome di società, con procura, in comproprietà con altri soggetti, per persona da nominare, in qualità di legale tutore), dati anagrafici, e contatti;
- Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del codice civile, allegandola all'offerta.
- Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta o, in alternativa, trasmessa tramite PEC per la vendita telematica, da uno dei genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare.
- Se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, l'offerta dovrà essere sottoscritta (salvo che venga trasmessa tramite PEC per la vendita telematica) dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del Giudice Tutelare.
- Se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto (persona giuridica o comunque un ente non personificato) 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, altresì, dichiarare

se si trovi nelle condizioni di legge per beneficiare delle agevolazioni fiscali previste per l'acquisto della prima casa o di 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 ex art. 2, comma 7°, del D.M. 227/2015);

d) i dati relativi del bene: ufficio giudiziario e numero di ruolo generale della procedura, il numero o altro dato identificativo del lotto, la descrizione del bene;

e) l'indicazione del prezzo offerto e il termine per il pagamento del prezzo, i dati di versamento della cauzione e dati di restituzione della cauzione (numero identificativo dell'operazione di bonifico effettuato CRO), il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;

f) la dichiarazione espressa di aver preso visione dei documenti di vendita pubblicati e di accettare il regolamento di partecipazione.

3) Le offerte di acquisto, da intendersi sempre irrevocabili, 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, inviandola all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia 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 liquidatore, indirizzo pec che lo stesso avrà cura di comunicare nell'avviso di vendita.

Nei casi 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.

4) 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.

5) L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero sia 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 di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015.

6) Ai sensi dell'art. 571 comma 1 c.p.c., ognuno, tranne il debitore, è ammesso a offrire per l'acquisto dell'immobile, personalmente o a mezzo di procuratore legale, o di presentatore ex art. 12, comma 5, D. M. 32/2015.

7) 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 in un tempo superiore a 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 al prezzo stabilito nell'avviso di vendita;

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

- una fotocopia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente e del presentatore qualora non coincida con l'offerente;
- la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto del gestore della vendita telematica dell'importo della cauzione;
- 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 o la dichiarazione ex art. 179 cc qualora si debba escludere l'acquisto dalla comunione (in ogni caso è 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);

- se il soggetto offerente è minorenne o interdetto o inabilitato, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice Tutelare;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia dei documenti (ad esempio, certificato del registro delle imprese, procura, atto di nomina, delibera dei soci, ecc...) dal quale risultino i poteri e la legittimazione ad agire nell'interesse della persona giuridica;
- se l'offerta sia formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che effettua l'offerta;
- 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, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale. 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.

Modalità di versamento della Cauzione

L'offerente, prima di effettuare l'offerta di acquisto telematica, deve versare una cauzione di importo pari almeno al 10% del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario, intestata al gestore della vendita **OXANET.IT S.R.L.** sul conto corrente appositamente aperto dal gestore, avente le seguenti coordinate bancarie: **IBAN IT49H0103079651000011677227**, intestato a Oxanet.it Srl, presso Monte dei Paschi di Siena-filiale di Galatina, entro i termini di deposito riportati nel medesimo avviso, ossia entro **le ore 12.00 del 5° giorno lavorativo (esclusi: sabati, domeniche e festivi) antecedente a quello indicato nell'avviso di vendita telematica**. In particolare, qualora nel giorno e nell'ora fissati per la verifica di ammissibilità delle offerte a deliberazione sulle stesse il Gestore non riscontrerà l'avvenuto accredito della somma, la cauzione verrà considerata come non validamente prestata e l'offerta sarà considerata inammissibile.

Per ragioni di segretezza dell'offerta, il bonifico dovrà riportare, quale causale, esclusivamente la dicitura "**ASTA**", senza alcun riferimento alla procedura, al Tribunale, al liquidatore né ad altro elemento che connoti la procedura.

Gli esiti della verifica dell'avvenuto versamento delle cauzioni, prevista nell'art. 17, co. 2, D.M. 32/2015, saranno resi noti al liquidatore 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 con provvedimento del Giudice, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) 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 (anche per gli offerenti non ammessi alla gara).

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 (al netto degli eventuali oneri bancari).

In via alternativa, ai fini dell'invio l'offerta potrà essere:

- sottoscritta dall'offerente con firma digitale e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;
- direttamente trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi degli art. 12, comma 4 e art. 13, d.m. n. 32 del 2015, con la precisazione che, in tal caso, la trasmissione sostituisce la firma dell'offerta (a condizione che l'invio sia avvenuto richiedendo la

ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art. 6, comma 4, d.P.R. n. 68 del 2005; il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso previa identificazione del richiedente). Si precisa che tale seconda modalità di sottoscrizione e trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4, D.M. n. 32 del 2015.

- inviata a mezzo di un cd. "Presentatore", ovvero la persona fisica munita di casella pec e firma digitale all'uopo incaricata dall'offerente affinché firmi l'offerta e provveda altresì a trasmetterla tramite la propria casella di posta elettronica certificata in sua sostituzione. Il presentatore deve essere munito di apposita procura redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e dovrà essere allegata anche in copia per immagine all'offerta; potrà invece, presentare un'unica busta nell'interesse di più offerenti che partecipino pro quota fino al raggiungimento della quota dell'intero del bene in vendita; in tal caso la procura dovrà essere rilasciata da tutti gli offerenti con l'indicazione della quota di partecipazione di ciascuno).

Qualora il presentatore sia un Avvocato che agisca per persona da nominare ex art. 579 cpc, la procura non dovrà essere allegata all'offerta ma allegata alla dichiarazione di nomina che sarà depositata successivamente al Liquidatore **entro tre giorni dall'avvenuta aggiudicazione**.

Offerta per persona da nominare

Nell'ipotesi in cui il procuratore legale, cioè un Avvocato, abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al liquidatore nei 3 (tre) giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data **non successiva** alla vendita stessa, ovvero trasmettendogli via PEC detta documentazione in copia per immagine con attestazione di conformità.

Si precisa che, qualora l'offerente intenda partecipare all'asta per l'acquisto di più lotti nell'ambito del medesimo esperimento di vendita, dovrà necessariamente formulare singole domande di offerta accompagnate dalle relative cauzioni per ciascun lotto di interesse.

Esame delle offerte

1) Il liquidatore provvederà, solo nella data e nell'ora indicate dall'avviso di vendita, all'esame delle offerte e allo svolgimento della eventuale gara in forma esclusivamente "*da remoto*" senza la presenza fisica degli offerenti e delle parti processuali, che potranno assistere alle operazioni di vendita soltanto telematicamente e secondo le modalità indicate dall'avviso di vendita.

2) La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica, cui avranno accesso solo offerenti ammessi e i soggetti autorizzati, avrà luogo tramite l'area riservata del portale del gestore designato accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta;

3) Nel giorno prefissato il liquidatore:

- verificherà la validità e la tempestività delle offerte;
- verificherà la data di accredito dell'importo della cauzione, la cui contabile dovrà essere allegata all'offerta, a pena di inammissibilità;
- provvederà a dichiarare ammissibili le offerte valutate regolari e tempestive;
- provvederà a dare avviso di ogni fatto sopravvenuto rilevante in ordine alla condizione giuridica o di fatto del bene, di cui sia venuto a conoscenza;
- dichiarerà eventualmente aperta la gara.

I dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti e alle parti della procedura; a tal fine, il Gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

4) per il caso in cui vi siano **PIÙ OFFERTE VALIDE**, ai sensi dell'art. 573 c.p.c., si procederà alla

gara con la modalità telematica asincrona, sulla base della offerta più alta, che avrà termine il quinto giorno successivo a quello in cui ha avuto inizio la gara, nel medesimo orario in cui la gara è iniziata. Nel computo dei cinque giorni non si tiene conto dei sabati, delle domeniche e delle altre festività secondo il calendario nazionale.

Durante il periodo della gara ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento, cioè rilanci nell'importo minimo stabilito nell'avviso di vendita a pena di inefficacia; qualora vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi 10 minuti della gara, la stessa sarà prorogata automaticamente di ulteriori 10 minuti in modo da permettere agli altri partecipanti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito sino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento. Non sono ammesse offerte in aumento presentate con importi decimali.

La deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo entro il giorno successivo al suo termine, prorogata se cadente di sabato o festivi al primo giorno non festivo; il bene verrà definitivamente aggiudicato, facendosi luogo alla vendita, a chi avrà effettuato l'offerta più alta, sulla base delle comunicazioni effettuate dal gestore della vendita telematica.

Riepilogando:

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 il professionista avrà completato le verifiche di ammissibilità delle offerte ed avrà termine il quinto giorno successivo a quello in cui il professionista ha dato inizio alla gara, nel medesimo orario in cui è iniziata.** Nel computo dei cinque giorni non saranno considerati i sabati, le domeniche e le altre festività secondo il calendario nazionale.
- ✓ 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 cd. *“dell'ultimo minuto”* e così di seguito 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);
 - ✓ al referente della procedura una notifica circa la conclusione della gara fra gli offerenti.
- A questo punto il liquidatore, accedendo alla piattaforma di gara, procederà a formalizzare l'**aggiudicazione** in favore di colui che avrà formulato la migliore offerta redigendo apposito 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.

5) qualora la gara non possa aver luogo per mancanza di rilanci degli offerenti il liquidatore aggiudicherà il bene a favore del migliore offerente oppure, nel caso di offerte dello stesso valore, a favore di colui che abbia presentato l'offerta per primo, con la precisazione che – ai fini dell'individuazione della migliore offerta – si deve tener conto nell'ordine dei seguenti elementi: dell'entità del prezzo offerto; dell'entità della cauzione prestata; dei minori termini per il versamento del saldo del prezzo; dalla priorità temporale nel deposito dell'offerta.

6) Per il caso in cui vi sia una 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) **non sono ammesse offerte inferiori al prezzo base** indicato nell'avviso di vendita. NON è prevista, pertanto, la possibilità di formulare offerte con riduzione di $\frac{1}{4}$ del prezzo. In tale ipotesi l'offerta non verrà accolta.

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** (pari al prezzo di aggiudicazione, dedotta la cauzione prestata), **oltre IVA se dovuta**, dovrà essere versato **entro il termine di 120 giorni** dall'aggiudicazione nella vendita senza incanto (ovvero entro il più breve termine indicato dall'aggiudicatario nell'offerta). L'aggiudicatario dovrà versare, mediante bonifico bancario alle coordinate bancarie che saranno tempestivamente comunicate dal professionista, il residuo prezzo e l'importo delle 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; nello stesso termine dovrà essere consegnata al liquidatore la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo. 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, pari al 18% del prezzo di aggiudicazione** e, comunque, una somma non inferiore ad € 1.500,00. L'eventuale eccedenza verrà restituita. Solo all'esito di tali adempimenti sarà emesso il decreto di trasferimento. Non è previsto alcun compenso a carico dell'aggiudicatario in favore del commissario liquidatore.

Si precisa che **il termine per il versamento del saldo del prezzo non è soggetto a sospensione nel periodo feriale.**

L'aggiudicatario è tenuto a versare, altresì, entro il termine di 15 giorni dall'aggiudicazione provvisoria, una commissione d'asta pari al 2% (oltre Iva) del prezzo di vendita mediante bonifico bancario alle coordinate bancarie che saranno tempestivamente comunicate dal Gestore dell'asta.

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 a titolo di multa.

Ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. comma 7, *"se il prezzo non è stato versato nel termine, il professionista delegato ne dà tempestivo avviso al giudice, trasmettendogli il fascicolo"* entro il termine di 5 giorni dalla scadenza del termine per saldare il prezzo.

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 liquidatore. Conformemente a quanto previsto dall'articolo 585 ultimo comma c.p.c. nel decreto di trasferimento il giudice inserirà la seguente dizione: "rilevato che il pagamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene del presente decreto è avvenuto mediante erogazione della somma di... da parte di... a fronte del contratto di mutuo a rogito... e che le parti mutuante e mutuatario hanno espresso il consenso all'iscrizione di ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento, si rende noto che conformemente a quanto disposto dall'articolo 585 c.p.c. è fatto divieto al conservatore dei registri immobiliari presso il servizio di pubblicità immobiliare dell'agenzia delle entrate di trascrivere il presente decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca di cui all'allegata nota". In caso di revoca della aggiudicazione le somme erogate saranno restituite direttamente all'istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la

procedura.

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.

Non è previsto il pagamento rateale del prezzo, salvo diverse disposizioni del Giudice Delegato su istanza dell'aggiudicatario.

Nel termine fissato per il versamento del prezzo l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, fornisce al liquidatore le informazioni prescritte dall'art. 22 del D.lgs 21/11/2007, n. 231.

Per ogni altro obbligo ed adempimento si rimanda a quanto previsto nel provvedimento di autorizzazione alla vendita e nel piano di liquidazione approvato.

Il liquidatore:

- comunica all'aggiudicatario entro 10 giorni prima della scadenza del termine fissato per il versamento del saldo prezzo, l'ammontare del residuo prezzo (tenendo conto delle somme già versate), le spese e altri oneri, anche fiscali, di trasferimento, da versare mediante bonifico bancario alle coordinate bancarie che saranno tempestivamente comunicate dal professionista;
- riscuote dall'aggiudicatario, nel termine fissato, il saldo del prezzo di aggiudicazione, l'importo delle spese e altri oneri anche fiscali di trasferimento;
- verifica l'adempimento dell'obbligo di denuncia previsto dall'art 59 D. Lgs 42/2004;
- predispone la bozza del decreto di trasferimento (con espressa menzione della situazione urbanistica dell'immobile e previa nuova verifica delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli gravanti sull'immobile, trasmettendola, unitamente al fascicolo al Giudice per l'emanazione;
- provvede a depositare il saldo del prezzo sul conto intestato alla procedura, affinché il Commissario Giudiziale possa provvedere alla ripartizione tra i creditori;
- restituisce all'aggiudicatario eventuali somme residue che risultino eccedenti le spese occorrenti per il trasferimento;
- provvede ad acquisire dall'aggiudicatario le dichiarazioni ai fini fiscali rese dall'aggiudicatario, unitamente alla copia del documento di identità e le dichiarazioni rese a norma del d.p.r. 445/2000;
- in caso di eventuali contestazioni sollevate innanzi a sé, ne dà atto nel verbale e rimette gli atti al Giudice Delegato.

Modalità di Trasferimento dell'Immobile

Versato, integralmente, il prezzo di aggiudicazione e le spese, il Giudice Delegato pronuncia il decreto di trasferimento dell'immobile in favore dell'aggiudicatario.

Al decreto di trasferimento verrà allegata la dichiarazione antiriciclaggio (secondo il modello pubblicato sul sito web del Tribunale di Brindisi) come previsto dall'art. art. 585 c.p.c. e art. 22 d.lgs 21.11.2007, n. 231 che il liquidatore provvede ad acquisire dall'aggiudicatario, nel termine fissato per il versamento del saldo.

Al decreto di trasferimento verranno, altresì, allegate le dichiarazioni ai fini fiscali rese dall'aggiudicatario, unitamente alla copia del documento di identità e le dichiarazioni rese a norma del d.p.r. 445/2000;

Con il decreto di trasferimento il Giudice ordina la cancellazione delle formalità pregiudizievoli e dei vincoli gravanti sui beni venduti.

Sono a cura del liquidatore le formalità di registrazione, trascrizione, annotazione e voltura catastale del decreto di trasferimento, comunicazione dello stesso nei casi previsti per le comunicazioni di atti volontari di trasferimento, le formalità di cancellazione delle iscrizioni ipotecarie e di ogni trascrizione pregiudizievole conseguenti al decreto di trasferimento.

Il liquidatore provvede alla notifica del decreto di trasferimento e/o il diverso atto di trasferimento all'aggiudicatario e al debitore, se non costituito nel fascicolo della procedura. Provvede, altresì, alla comunicazione del decreto di trasferimento agli uffici del Comune ove l'immobile è ubicato.

Provvede ad ogni altro incombente, anche di carattere fiscale, che ai termini di legge sia necessario o conseguente al trasferimento del bene, ai sensi dell'art. 164 disp. att. c.p.c.

Rilascio dell'immobile

Fatto salvo quanto previsto dall'articolo 148, comma 2, il giudice delegato ordinerà la liberazione dei beni immobili occupati dal debitore o da terzi in forza di titolo non opponibile. Il provvedimento sarà attuato dal liquidatore secondo le disposizioni del giudice delegato, senza l'osservanza di formalità diverse da quelle stabilite dal giudice, anche successivamente alla pronuncia del decreto di trasferimento nell'interesse dell'aggiudicatario se questi non lo esenta. Per l'attuazione dell'ordine di liberazione, ove applicabile alla presente fattispecie, il giudice delegato può avvalersi della forza pubblica e nominare ausiliari ai sensi dell'articolo dell'art. 68 codice di procedura civile. Se nell'immobile si trovano beni mobili che non devono essere consegnati ovvero documenti inerenti lo svolgimento di attività imprenditoriale o professionale, il liquidatore intimerà di asportarli alla parte tenuta al rilascio ovvero al soggetto al quale gli stessi risultano appartenere, assegnandogli il relativo termine, non inferiore a trenta giorni, salvi i casi di urgenza. Dell'intimazione si dà atto a verbale ovvero, se il soggetto intimato non è presente, mediante atto notificato dal liquidatore. Se l'asporto non è eseguito entro il termine assegnato, i beni o i documenti sono considerati abbandonati e il liquidatore, salvo diversa disposizione del giudice delegato, ne dispone lo smaltimento o la distruzione. Per i beni immobili e gli altri beni iscritti nei pubblici registri, prima del completamento delle operazioni di vendita, è data notizia mediante notificazione da parte del liquidatore, a ciascuno dei creditori ipotecari o i cui crediti siano assistiti da privilegio sul bene.

RENDE NOTO

- che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al DPR 06/06/2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;
- che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi 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 debitore, 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;
- che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della L. n. 47 del 28/02/1985 come integrato e modificato dall'art. 46 del DPR 06/06/2001, n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;
- che l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura della procedura;
- che la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dall'acquisire le visure ipotecarie e catastali e dall'accertare il regime fiscale applicabile all'acquisto;

AVVERTE

che la partecipazione alla vendita implica:

- la lettura integrale della relazione di stima o dei relativi allegati presenti nel web;
- l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso di vendita e nel provvedimento di autorizzazione alla vendita;
- la dispensa degli organi della procedura del rilascio della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza e dell'attestato di certificazione energetica

INFORMA

- che gli offerenti possono ottenere delucidazioni sulle modalità di partecipazione alla vendita telematica dal Commissario Liquidatore Avv. Michele Agelo Chiarelli ai numeri telefonici ed agli indirizzi sopra indicati;
- che per la visione dei beni immobili le richieste dovranno obbligatoriamente essere trasmesse tramite il Portale delle Vendite Pubbliche, accedendo all'apposita funzione "prenota visita immobile" compilando il format di prenotazione; il professionista/custode identificato sul portale quale "soggetto al quale rivolgersi per la visita del bene" riceverà una mail di notifica che potrà poi essere gestita accedendo all'apposita area riservata del PVP "gestione richieste visita immobile" ovvero tramite email del commissario liquidatore.

Brindisi, lì 8 ottobre 2025

il Commissario Liquidatore
Avv. Michele Angelo Chiarelli