

TRIBUNALE DI LARINO

PROCEDURA N. 03/2021 R.G. - Concordato Preventivo in continuità

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO

VENDITA CON MODALITA' TELEMATICA

Il sottoscritto Dott. Antonio Bernardo, con studio in Termoli (CB) alla Via Mascilongo, n. 67, nella qualità di Liquidare nominato dal Sig. Giudice Delegato del Tribunale di Larino, in adempimento al compimento delle operazioni di vendita dei beni immobili ricaduti nel concordato preventivo con continuità aziendale iscritto al n. 03/2021 R.G.C.P.,

AVVISA

che **alle ore 12:00 del giorno 17 gennaio 2025**, è fissato il termine entro il quale possono essere proposte offerte d'acquisto ai sensi dell'art. 571 c.p.c., per la VENDITA SENZA INCANTO della unità immobiliare di seguito descritta, che si terrà **alle ore 16.30 e seguenti del giorno 21 gennaio 2025**.

Nella detta data il Liquidatore procederà all'esame delle offerte.

L'offerta deve essere redatta mediante il **Modulo web ministeriale "Offerta Telematica"** accessibile tramite apposita funzione "INVIA OFFERTA" presente all'interno dell'annuncio pubblicato sui portali www.pubblicomonline.it, www.astalegale.net, www.asteimmobili.it, www.portaleaste.com. L'avviso inoltre è pubblicato anche sulla rivista "News Paper Aste", sul portale delle vendite pubbliche. 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 le indicazioni per la compilazione e l'invio dell'offerta telematica.

L'eventuale gara tra offerenti ai sensi dell'art. 573 c.p.c. si terrà con modalità "SINCRONA TELEMATICA", come di seguito descritta e in conformità alle disposizioni impartite dal Decreto del Presidente del Tribunale in funzione di Giudice delegato, Dott. Michele Russo, del 21.02.2024 e relativo allegato 1, delle seguenti unità immobiliari, come di seguito descritte:

DESCRIZIONE IMMOBILI

LOTTO 2

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di una unità immobiliare della superficie di **mq 560 circa**, ubicata al piano terra del fabbricato "Centro Polifunzionale La Vida" sito in Termoli alla via dei Palissandri 8.

Il locale, censito come D/8 e attualmente utilizzato per attività di ristoro e bar, ha accesso sul prospetto principale dell'edificio polifunzionale, dal porticato censito come sub 29 (bcnc).

Le porte di accesso sono in alluminio di colore grigio con doppio vetro camera; una di esse è

dotata di automatismo scorrevole. Le rifiniture sono di qualità discreta, le pareti sono tinteggiate con colori tenui e la pavimentazione è in grès porcellanato lucido della tipologia Graniti Fiandre di differente cromia (giallo e blu), con inserti di lastre di pregiato granito azul macauba.

Il locale commerciale è rifinito con controsoffittatura in cartongesso e pannelli fonoassorbenti del colore bianco, giallo / azzurro. Negli spazi di servizio, attigui alla cucina, è posto il montacarichi che collega l'unità immobiliare al deposito al piano interrato (sub 56 – Lotto 1). Il locale è dotato di ampie vetrine e porte anche sul lato posteriore della struttura; tali aperture garantiscono un'ottima luminosità degli ambienti. I servizi igienici sono rifiniti in ogni parte e rivestiti con materiale di discreta qualità.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

- Comune di Termoli:

Foglio 31 particella 398 subalterno 57, categoria D/8, rendita 6.456,00 Euro; indirizzo catastale: via Dei Palissandri snc – Piano Terra, in testa a = omissis = per la piena proprietà 1/1; Coerenze: sub 58 (stessa ditta), vano scala condominiale (sub 48 - scala A), subb 33, 32 e 74 di proprietà di terzi, area esterna (sub 14 – bcnc), subb 34 e 36 di proprietà di terzi, portico (sub 29 – bcnc).

La struttura polifunzionale è stata realizzata a partire dall'anno 2008 e nei successivi anni è stata oggetto di ampliamenti e modifiche interne. Il fabbricato si compone di un piano interrato e due piani fuori terra, serviti da due ascensori e due vani scala interni; la copertura è piana (lastrico solare accessibile e servito da vano scala e ascensore).

AVVERTENZE. Si richiama l'attenzione degli interessati alla partecipazione alla vendita su quanto descritto e prescritto in c.t.u. in ordine alla identificazione e titolarità dei beni oggetto della vendita ed in merito alle irregolarità denunciate, ai vincoli ed oneri giuridici, al giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale e sulle pratiche edilizie interessanti i beni.

Proprietà in vendita 1000/1000

PREZZO BASE € 504.000,00 (euro cinquecentoquattromila/00)

Potranno formularsi anche offerte di acquisto per € 378.000,00 (euro trecentosettantottomila/00), che costituisce offerta minima, ma in tal caso l'ufficio si riserva di non far luogo ad aggiudicazione qualora:

a. nel caso di unica offerta sia pervenuta istanza di assegnazione del bene o venga ravvisata la concreta possibilità di vendere ad un prezzo maggiore di quello offerto con un nuovo tentativo di vendita;

b. nel caso di pluralità di offerte tutte di importo inferiore al prezzo base, sia pervenuta istanza di assegnazione e gli offerenti non partecipino alla gara oppure, pur partecipandovi, il prezzo raggiunto sia inferiore a quello base.

Nei casi di gara le offerte in aumento non potranno essere inferiori al 2% del prezzo offerto dal miglior offerente arrotondato per eccesso a discrezione del liquidatore.

Per quanto non precisato nel presente avviso di vendita ed in merito alle ulteriori descrizioni

immobiliari sopra indicate, alla situazione di fatto e di diritto, alla regolarità e destinazione urbanistica, alla divisibilità dei beni ecc., si richiamano la relazione di stima peritale del CTU incaricato (ed allegati) ed eventuali integrazioni depositate agli atti del fascicolo processuale ed in visione sui siti internet www.astalegale.it, www.asteimmobili.it, www.portaleaste.com e www.publicomonline.it, e presso il liquidatore.

Il predetto immobile viene posto in vendita (con assoggettamento al pertinente regime fiscale, imposta di registro, imposta sul valore aggiunto, imposte ipotecarie e catastali - il regime fiscale dell'atto seguirà la disciplina in vigore in funzione dei soggetti e della natura dei beni e dell'operazione) nello stato di fatto e di diritto in cui si trova senza alcuna garanzia, anche in relazione alla vigente normativa urbanistico-edilizia, con tutte le pertinenze, accessioni, ragioni, azioni, nonché gli inerenti oneri, servitù attive e passive ed eventuali quote condominiali dovute come per legge; 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. La presente vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità né potrà essere risolta 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 necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti - per qualsiasi motivo non considerati - anche se occulti e non conoscibili non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

Salvo quanto sopra evidenziato, il bene risulta gravato da iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli delle quali verrà ordinata la cancellazione con il decreto di trasferimento, formalità che verrà espletata dal liquidatore a spese della procedura.

Gli immobili sono occupati in locazione dalla = Omissis = con contratto con decorrenza dal 16/09/2013 al 15/09/2018, con possibilità di rinnovo "di sei anni in sei anni" e per un canone annuo di € 66.000,00. Il contratto è stato registrato in data 16/10/2013 al n.2333 serie 3. Con successivo contratto stipulato dagli stessi soggetti in data 01/09/2019 e con termine al 31/08/2025 con possibilità di rinnovo per altri 6 anni, il canone di locazione annuo è stato ridotto in € 48.000,00. Questo contratto, però, non risulta registrato presso l'Agenzia delle Entrate.

L'immobile è visionabile previo appuntamento con il Liquidatore, contattabile, in orari d'ufficio, al numero di cell. 348.6698015 - Tel. 0875/707246 (e-mail: antonio@studio-bernardo.it Pec: antonio.bernardo1@pec.it).

MODALITA' DELLA VENDITA TELEMATICA

La vendita con modalità telematica avverrà con il sistema delle offerte di acquisto ex art. 571 c.p.c. e ss., alle condizioni riportate nel Decreto del Presidente del Tribunale in funzione di Giudice delegato dott. Michele Russo del 21.02.2024, ed allegati (Allegato 1) che costituiscono parte integrante del presente avviso che devono essere, unitamente agli allegati, obbligatoriamente letti e conosciuti dall'offerente.

L'offerta deve essere redatta mediante il **Modulo web ministeriale "Offerta Telematica"** accessibile tramite apposita funzione "INVIA OFFERTA" presente all'interno dell'annuncio pubblicato sui portali www.publicomonline.it, www.astalegale.net, www.asteimmobili.it, www.portaleaste.com. 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 le indicazioni per la compilazione e l’invio dell’offerta telematica

Le offerte dovranno essere presentate per il lotto per il quale si intende partecipare alla vendita.

Predisposizione ed invio dell’offerta

Ai fini della partecipazione alla gara, entro le ore **12.00** del giorno **17 gennaio 2025**, a pena di inefficacia ed esclusione, ciascun offerente, eccetto il debitore e tutti i soggetti che per legge non sono ammessi alla vendita, dovrà far pervenire esclusivamente in via telematica (seguendo le indicazioni riportate nel “Manuale utente” disponibile all’interno del portale) **offerta di acquisto**, redatta secondo le seguenti disposizioni, **nonché tutta la documentazione ad essa allegata**:

1) in caso l’offerente sia persona fisica - cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio e residenza, permesso o carta di soggiorno se straniero, recapito telefonico dell’offerente, il suo regime patrimoniale, in caso sia coniugato, con indicazione di tutte le generalità del coniuge, se in regime di comunione legale, alla quale vanno allegate le copie fotostatiche di un valido e non scaduto documento di identità e del tesserino di codice fiscale (anche del coniuge in caso di comunione);

- in caso l’offerente sia persona giuridica – i dati identificativi (ragione sociale o denominazione della società o ente, sede sociale, numero di iscrizione al Registro delle Imprese, partita IVA e/o codice fiscale, recapito telefonico), nonché cognome, nome, luogo e data di nascita del/dei legali rappresentanti che sottoscrivono l’offerta, alla quale vanno allegate sia una recente visura camerale (non più di gg 10), attestante la vigenza ed i poteri di rappresentanza, nonché la fotocopia di un valido e non scaduto documento di identità del/dei rappresentanti legali;

- in caso l’offerente sia minorenne - l’offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare. All’offerta va allegata una fotocopia del documento d’identità sia dell’offerente, che dei genitori esercenti la responsabilità genitoriale sul minore. Da allegare anche copia del provvedimento autorizzativo del Giudice Tutelare;

- in caso di offerta presentata a mezzo di procuratore speciale, la procura dovrà essere conferita per atto pubblico o scrittura privata autenticata. L’autentica della sottoscrizione non potrà essere eseguita dall’avvocato;

- in caso l’offerente sia cittadino di altro stato, non facente parte della Comunità Europea, dovrà essere allegato il certificato di cittadinanza ed eventuale permesso o carta di soggiorno, al fine della verifica della condizione di reciprocità;

2) l’indicazione della procedura esecutiva, del giorno della vendita e del lotto per il quale si intende partecipare;

3) l’indicazione del prezzo offerto che non potrà essere inferiore di oltre un quarto al prezzo base indicato nell’avviso di vendita, a pena di esclusione;

4) l’indicazione circa il tempo (comunque non superiore a centoventi giorni dall’aggiudicazione e non prorogabile), il modo del pagamento ed ogni altro elemento utile alla valutazione dell’offerta;

5) la dichiarazione di aver letto la relazione di stima e di conoscere lo stato dell’immobile;

6) la dichiarazione di residenza o l’elezione di domicilio nel Comune in cui ha sede il Tribunale competente per la esecuzione; in mancanza ogni comunicazione verrà effettuata presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari (art. 174 disp. att. c.p.c.).

7) l’indicazione della volontà di avvalersi, ove ne sussistano i presupposti, dei benefici/regimi fiscali vigenti.

8) ove l'offerente voglia non sottoscrivere con firma digitale l'offerta ma voglia inviarla a mezzo pec, di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica a norma dell'art. 12 dm 32/2015, non saranno ritenute valide le offerte trasmesse a mezzo posta elettronica certificata le quali non contengano, in calce o in allegato al messaggio, l'attestazione, (rilasciata dal gestore della casella di posta elettronica) che la pec è stata rilasciata previa identificazione del richiedente. Ai sensi dall'art. 17 comma 2, dm 32/2015 il gestore della vendita verificherà, comunicando il relativo esito al professionista delegato, che la pec dell'offerente sia stata rilasciata previa identificazione del richiedente;

Alla busta telematica contenente l'offerta, sempre con le medesime modalità telematiche, vanno allegati:

1. **copia della contabile di versamento della cauzione.** Si precisa che la **cauzione**, a garanzia dell'offerta ed a pena di inefficacia, non deve essere inferiore al decimo (10%) del prezzo offerto (a cui va aggiunta la somma di € 16,00 a titolo di pagamento dell'imposta di bollo per la regolarizzazione dell'offerta), da versarsi mediante bonifico bancario con causale "**versamento cauzione**", sul conto corrente acceso presso la **Filiale di Termoli della BdM Banca S.p.A. (già Banca Popolare di Bari), intestato a CONC.PREV. N- 3/2021 - TRIBUNALE DI LARINO** avente il seguente **IBAN: IT30V0542441130000001001479** (si veda "versamento della cauzione" in Allegato 1);

2. **dichiarazione sostitutiva di certificazione** da rilasciarsi ai sensi e per gli effetti degli articoli 46, 47 e 76 del D.P.R. 445/2000 e successive modifiche.

Affinché l'accredito del bonifico sia visibile sul conto della procedura il giorno dell'apertura delle buste, con data valuta pari o antecedente al termine ultimo per la presentazione dell'offerta, si consiglia di effettuare tutte le operazioni prescritte per la vendita con largo anticipo rispetto appunto al termine ultimo di presentazione dell'offerta.

In caso di dichiarazione di offerta presentata da più soggetti, dovrà essere indicato quello, tra questi, che abbia l'esclusiva facoltà di presentare l'offerta di acquisto e di formulare le eventuali offerte in aumento.

Tale indicazione dovrà essere portata da dichiarazione di presentazione dell'offerta avente la forma di procura conferita per atto pubblico o scrittura privata autenticata da allegare alla offerta di acquisto redatta e trasmessa in modalità telematica.

L'offerta, sottoscritta dal soggetto offerente, deve riportare con precisione l'indicazione delle quote e dei diritti che ciascuno offerente intende acquistare. In mancanza il bene verrà trasferito in quote uguali per ciascun offerente.

Assistenza

Per ricevere assistenza l'utente potrà inviare una e-mail all'indirizzo garaimmobiliare@astalegale.net, oppure contattare il call-center al numero 848 780013 dalle ore 9.30 alle ore 13.00 e dalle ore 14.00 alle ore 17.00 dal lunedì al venerdì, esclusi festivi.

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.

L'offerta presentata è irrevocabile.

L'offerta non sarà considerata efficace se perviene oltre il termine sopra indicato; se è inferiore di oltre un quarto al prezzo base; se l'offerente non presta cauzione con le modalità e nella misura innanzi indicata; se l'accredito bancario di versamento della cauzione non sia ancora visibile al momento dell'esame delle offerte o con data valuta successiva al termine di presentazione dell'offerta.

L'offerta si intende depositata 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.

Esame delle offerte, eventuale gara tra gli offerenti ed aggiudicazione

Il giorno e nell'orario previsto per l'apertura delle buste, gli offerenti interessati a partecipare all'eventuale gara, dovranno collegarsi al portale e risultare connessi "on line". Entro trenta minuti dall'orario previsto, ove il liquidatore 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, 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 per tutta la giornata in cui è prevista l'apertura delle buste e l'assenza di comunicazioni generate dal portale o inviate dal delegato non implica né decadenza, né aggiudicazione. Solo ove, entro le ore 23:59:59 del giorno previsto per l'esame delle offerte, l'offerente non riceva comunicazione alcuna, potrà ritenersi liberato dall'offerta medesima, e legittimato a chiedere il rimborso della cauzione versata.

Almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, astalegale.net invierà, all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato in ciascuna offerta, l'invito a connettersi al proprio portale. Un estratto di tale invito sarà trasmesso dal gestore tramite SMS al recapito di telefonia mobile eventualmente indicato nell'offerta di acquisto.

Il sottoscritto **Liquidatore il giorno 21 gennaio 2025 alle ore 16.30**, previa apertura dei plichi telematici, procederà all'esame delle offerte ed all'eventuale gara tra gli offerenti, che si terrà con modalità "sincrona telematica", in conformità alle disposizioni impartite con l'ordinanza di vendita.

In caso di **offerta unica**, ai sensi dell'art. 572 c.p.c., la stessa è senz'altro accolta se il valore della stessa è pari o superiore al prezzo base. Se, invece, il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo base in misura non superiore ad un quarto, l'offerente si aggiudicherà il bene qualora non si ravvisi la possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non siano pervenute istanze di assegnazione del bene ai sensi dell'art. 588 e segg. c.p.c..

In caso di **pluralità di offerte**:

a) Ai sensi dell'art. 573 c.p.c., il liquidatore inviterà gli offerenti a una gara sull'offerta più alta, con la modalità "SINCRONA TELEMATICA" secondo la definizione di cui all'art. 2, comma 1 lett. F del D.M. 23.02.2015 n. 32 ed avrà inizio al termine delle operazioni per l'esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal professionista delegato al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti ammessi alla gara telematica. Le comunicazioni agli offerenti avverranno tramite e-mail.

Alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte sono state ritenute valide e, nel corso della gara, le offerte minime in aumento **non dovranno essere inferiori al 2% del prezzo offerto dal maggior offerente**, arrotondato, per eccesso, a discrezione del liquidatore.

Tra un'offerta ed una successiva offerta potrà trascorrere un tempo massimo di tre minuti.

La gara telematica dovrà considerarsi conclusa quando saranno trascorsi **TRE MINUTI** dall'ultima offerta, senza che siano stati effettuati ulteriori rilanci e l'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario del bene.

b) qualora gli offerenti non intendano partecipare alla gara, il bene verrà aggiudicato al migliore offerente (salvo i casi di mancata aggiudicazione come innanzi indicati nel presente avviso di vendita).

Al fine della individuazione dell'offerta migliore, in applicazione dell'art. 573, comma terzo, c.p.c., si precisa che:

- il prezzo più alto determina, in ogni caso, la prevalenza dell'offerta;
- a parità di prezzo sarà preferita l'offerta cui si accompagni la cauzione di maggiore importo indipendentemente dal termine indicato per il versamento del saldo prezzo;
- a parità di cauzione sarà preferita l'offerta che indichi il minor termine di pagamento del saldo prezzo;
- a parità di termine per il versamento del saldo prezzo sarà preferita l'offerta presentata per prima.

Se l'offerente non diviene aggiudicatario, la cauzione gli verrà restituita mediante bonifico bancario entro 48 ore lavorative dalla chiusura delle operazioni di vendita, decurtata sia del costo del bonifico, che dell'imposta di bollo di € 16,00 dovuta per la regolarizzazione dell'offerta (se non versata unitamente alla cauzione).

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

In caso di mancato versamento del saldo dovuto, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà tutte le somme versate e sarà dichiarato inadempiente ai sensi dell'art. 587 del codice di procedura civile.

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 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, l'offerta si intenderà depositata nel momento in cui 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 garantire lo svolgimento delle operazioni di vendita, il liquidatore dovrà disporre di due linee di connessione. Ove fosse comunque impossibile svolgere la vendita, ne darà immediata comunicazione agli offerenti (informando contestualmente il Giudice delegato) e riconvocando gli stessi in un diverso giorno ed ora.

Condizioni generali di vendita.

Gli immobili vengono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, senza alcuna garanzia per i vizi della cosa, per evizione, molestie e pretese di eventuali conduttori, con gli accessori, dipendenze, pertinenze, servitù attive e passive esistenti e diritti proporzionali sulle parti dell'edificio che devono ritenersi comuni a norma di legge. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità e/o riduzione di prezzo. L'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, nei termini previsti e a proprie spese, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 comma 5 del D.P.R. n. 380/2001 e all'art. 40 comma 6 della Legge 47/1985 e successive modificazioni, con esonero di responsabilità per la procedura esecutiva. L'aggiudicatario, per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, qualora si trovi nelle condizioni di cui all'art. 13 Legge 47/1985, dovrà presentare domanda di concessione in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

Agli effetti del D.M. 22/01/08 n. 37 e D.Lgs. 192/05 e s.m.i, l'aggiudicatario, reso edotto sui

contenuti del presente avviso di vendita e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale, in ordine agli impianti, dispensa, fin d'ora, esplicitamente, la procedura concordataria di produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme di sicurezza, che la certificazione/attestato di qualificazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze.

L'aggiudicatario, in presenza di oneri condominiali a carico dell'esecutato è obbligato solidalmente con questi al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e quello precedente ai sensi dell'art. 63 disp. att. c.c.

Le spese derivanti dal trasferimento del bene (metà del compenso in favore del liquidatore relativo alla fase del trasferimento della proprietà), nonché le relative spese generali e le spese effettivamente sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione (imposta di registro, imposta sul valore aggiunto, imposte ipotecarie e catastali - il regime fiscale dell'atto seguirà la disciplina in vigore in funzione dei soggetti e della natura dei beni e dell'operazione), per l'esecuzione della trascrizione e voltura, comprese le spese necessarie per la eventuale regolarizzazione urbanistica e/o catastale, **sono a carico dell'acquirente**.

Le spese per la cancellazione delle trascrizioni, dei sequestri conservativi ed iscrizioni gravanti sull'immobile trasferito ex art. 586 c.p.c., **sono a carico della procedura**.

Il saldo prezzo di aggiudicazione dovrà essere versato entro il termine massimo di giorni 120 dall'aggiudicazione che si perfezionerà, solo ed esclusivamente, dopo che sarà decorso il termine previsto per l'esercizio del diritto di prelazione da parte dell'affittuario (salvo che nell'offerta di acquisto sia stato indicato un termine inferiore) mediante bonifico bancario sul rapporto di conto corrente acceso presso la **Filiale di Termoli della BdM Banca S.p.A. (già Banca Popolare di Bari), intestato a CONC.PREV. N- 3/2021 - TRIBUNALE DI LARINO** avente il seguente **IBAN: IT30V0542441130000001001479**. In caso di mancato versamento nel termine, l'aggiudicatario sarà dichiarato decaduto dall'aggiudicazione, con conseguente perdita della cauzione versata, che verrà incamerata dalla procedura, e, in caso di successiva vendita ad un prezzo inferiore, sarà tenuto al pagamento della differenza.

Contestualmente al versamento del saldo del prezzo di aggiudicazione, l'aggiudicatario, sempre mediante bonifico bancario sul rapporto di conto corrente acceso presso la **Filiale di Termoli della BDM Banca S.p.A. (Già Banca Popolare di Bari), intestato a CONC.PREV. N- 3/2021 - TRIBUNALE DI LARINO** avente il seguente **IBAN: IT30V0542441130000001001479** dovrà, altresì, versare in deposito una somma pari al **25%** del prezzo di aggiudicazione ovvero pari al **15%** del prezzo di aggiudicazione in caso ricorrano le condizioni per usufruire di agevolazioni fiscali e/o di non assoggettabilità della vendita del bene all'IVA del 22%, a titolo di fondo spese per la copertura approssimativa degli oneri fiscali, imposta valore aggiunto, e delle spese derivanti dalla vendita e trasferimento del bene e poste a carico dello stesso.

Ove detta somma dovesse risultare insufficiente, l'aggiudicatario sarà tenuto ad integrarla nella misura comunicatagli dal liquidatore, entro il termine di quindici giorni dalla predetta comunicazione, pena la decadenza dall'aggiudicazione.

Gli eventuali offerenti interessati hanno la possibilità di stipulare un contratto di finanziamento che preveda il versamento diretto delle somme erogate in favore della procedura e la garanzia ipotecaria di primo grado sul medesimo immobile oggetto di vendita: a tal fine possono essere contattati gli istituti di credito aderenti all'iniziativa promossa dall'ABI presso le cui filiali potranno essere richieste maggiori informazioni. Un elenco di banche è pubblicato su riviste e periodici, nonché sui portali internet specializzati in materia.

Per tutte le ipotesi, in caso di mancato versamento del prezzo nei rispettivi termini come indicati, l'aggiudicatario o l'assegnatario saranno considerati inadempimenti ai sensi dell'art.

587 c.p.c., con conseguente rivendita dell'unità immobiliare a loro rischio e spese.

Della vendita sarà data pubblica notizia a cura del liquidatore mediante pubblicazione, almeno quarantacinque giorni prima del termine fissato per la presentazione delle offerte ai sensi dell'art. 571 c.p.c., mediante pubblicazione:

- sulla rivista "News Paper Aste", con omissione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rilevare l'identità di quest'ultimo e di eventuali terzi;
- sui siti internet: www.astalegale.net, www.asteimmobili.it, www.portaleaste.com, www.publicomonline.it, unitamente a copia dell'ordinanza di vendita e della consulenza estimativa giudiziaria (e relativi allegati) redatta dall'esperto ai sensi dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c.;
- sul "Portale delle vendite pubbliche" consultabile ai seguenti indirizzi: <https://pvp.giustizia.it>;

Il presente avviso di vendita, trasmesso al Giudice Delegato, viene notificato alla società proprietaria dell'immobile, alle parti, nonché ai creditori iscritti e non intervenuti, nonché, a mezzo Pec, alle maggiori imprese del territorio.

Si precisa che tutte le attività che, a norma dell'art. 571 e segg. c.p.c., devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice Delegato, o dal cancelliere e dal Giudice Delegato, saranno eseguite dal liquidatore presso il suo studio, fatto salvo quanto indicato e previsto a proposito della presentazione delle offerte e della eventuale gara tra gli offerenti.

La partecipazione alla vendita presuppone la conoscenza integrale del Decreto del Presidente del Tribunale in funzione di Giudice delegato dott. Michele Russo del 21.02.2024, gli allegati (allegato 1), della relazione di stima (compresi gli allegati) e le sue eventuali integrazioni e del presente avviso di vendita, che devono obbligatoriamente e necessariamente essere consultabili e conosciuti dagli interessati ed offerenti.

A completezza delle indicazioni precedenti e per tutte le informazioni e i chiarimenti circa le modalità di partecipazione alla vendita telematica, predisposizione ed invio dell'offerta, versamento della cauzione, assistenza, esame delle offerte, eventuale gara tra gli offerenti e aggiudicazione e per ogni altro eventuale incombente, si deve fare riferimento al presente avviso di vendita e allegato n. 1, nonché al Decreto del Presidente del Tribunale in funzione di Giudice delegato dott. Michele Russo del 21.02.2024, che devono considerarsi parti integranti del presente avviso.

Per visitare l'immobile prenotare la visita sul sito del "Portale delle Vendite Pubbliche" <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it/> oppure contattare il liquidatore Dott. Antonio Bernardo, esclusivamente previo appuntamento, telefonando al numero 348.6698015 in orari di ufficio (Tel. 0875/707246 e-mail: antonio@studio-bernardo.it Pec: antonio.bernardo1@pec.it).

Per avere maggiori informazioni in merito al presente avviso e/o per qualsiasi altra necessità attinente alla vendita, occorrerà rivolgersi al liquidatore, dott. Antonio Bernardo, telefonando al numero prima indicato in orari di ufficio.

Diritto di prelazione

Lo scrivente professionista, con il presente bando, rileva ed evidenzia che sull'immobile posto in vendita esiste in diritto di prelazione in favore del conduttore che potrà da questi essere esercitato con modalità stabilite dall'art. 38 della Legge n. 392/1978.

Attesa l'esistenza di tale diritto, all'esito dell'aggiudicazione dell'immobile, la stessa rimarrà sospesa e lo scrivente professionista provvederà a darne comunicazione al conduttore con atto

notificato a mezzo di ufficiale giudiziario, indicando il corrispettivo di aggiudicazione e tutte le altre condizioni della stessa.

Il conduttore dovrà esercitare il diritto di prelazione entro il termine di sessanta giorni dalla ricezione della comunicazione, con atto notificato alla procedura concorsuale a mezzo di ufficiale giudiziario offrendo condizioni uguali a quelle comunicategli. Ove il diritto di prelazione sia esercitato, il versamento del prezzo di acquisto, dovrà essere effettuato entro il termine indicato all'interno dell'aggiudicazione che andrà a decorrere data di notificazione alla procedura, da parte del conduttore, dell'esercizio del diritto di prelazione stesso.

Nel caso in cui l'immobile risulti locato a più persone, la comunicazione sarà effettuata a ciascuna di esse. In tale ipotesi, il diritto di prelazione può essere esercitato congiuntamente da tutti i conduttori, ovvero, qualora taluno vi rinunci, dai rimanenti o dal rimanente conduttore. L'avente titolo che, entro trenta giorni dalla notificazione di cui al primo comma, non abbia comunicato agli altri aventi diritto la sua intenzione di avvalersi della prelazione, si considera avere rinunciato alla prelazione medesima.

Per tutto quanto ivi non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

Allegati:

Allegato 1 - modalità partecipazione vendita telematica

Termoli, li 23.10.2024

Il Liquidatore
Dott. Antonio Bernardo