

Avv. Antonio URBANO
Patrocinante in Cassazione
Via F. Jovine n°11 86035 LARINO (CB)
Tel. e Fax.0874/824611
avvantoniourbano@cnfpec.it

TRIBUNALE DI LARINO
Ufficio procedure concorsuali
Ufficio esecuzioni immobiliari
Giudice dott. Rinaldo D'Alonzo

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO
VENDITA CON MODALITA' TELEMATICA
(artt. 490-570 e segg. c.p.c.)

I ° ESPERIMENTO

Procedura esecutiva immobiliare n. 50/2022 R.G.Es. – Liquidazione Giudiziale n. 13/2023

Promossa da: **BPER BANCA SPA**

Contro il debitore: **OMISSIS** (dati personali protetti ai sensi del D.L. 30/06/2003 n.196 entrato in vigore il 01.01.2004);

Il sottoscritto avvocato Antonio Urbano, con studio in Larino (CB), alla via F. Jovine, n. 11, delegato ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. dal Giudice delle Esecuzioni immobiliari del Tribunale di Larino con ordinanza di delega alle operazioni di vendita del 06.06.2024, visto l'Ordinanza di approvazione del programma di liquidazione ex art. 213 c. 7 ccii del 22.07.2024, visti gli artt. 569 commi 3 e 5, 591 bis, 559 comma 4, 560 ultimo comma e 499 comma 5 C.P.C. e seguenti

RENDE NOTO

che il giorno, **17 gennaio 2025 alle ore 17:00**, è fissato il termine ultimo per la presentazione delle offerte di acquisto ai sensi dell'art. 571 c.p.c. per la **vendita senza incanto**, e che il giorno **21 gennaio 2025, alle ore 17:00** e seguenti, con postazione in Larino, il professionista delegato procederà all'esame delle offerte ed all'eventuale gara tra gli offerenti ai sensi dell'art. 573 c.p.c. **esclusivamente con modalità telematica, in caso di gara con modalità "sincrona telematica"** come di seguito descritte e in conformità alle disposizioni impartite con l'Ordinanza di delega e Ordinanza di approvazione del programma di liquidazione e relativi allegati, del SEGUENTE COMPLESSO AZIENDALE, come di seguito descritto:

LOTTO UNICO

Azienda di produzione, commercializzazione e distribuzione di prodotti caseari e di prodotti per l'alimentazione umana.

L'azienda è composta da:

- **Opificio Industriale sito in Termoli (CB) come meglio descritto nella perizia denominata "Lotto 1" redatta dagli Ing. Teresa Sarno e Ing. Michele Laviano;**

Piena proprietà 1/1 di un capannone industriale sito in TERMOLI (CB) alla Via G. Pastore n. 20, quartiere c/da Pantano Basso – Zona Industriale, della superficie commerciale di **12.256,55** mq.

Il capannone industriale, sede di opificio per la trasformazione di materia prima alimentare, è ubicato nella zona industriale di Termoli e realizzato con strutture prefabbricate. L'immobile è stato realizzato su un'area di circa mq. 25.000,00 quasi interamente asfaltata ed è composto di due corpi di fabbrica adiacenti e comunicanti, il primo costruito nell'anno 1987, il secondo costruito nel 2009.

La struttura portante dell'edificio sub 2 è interamente realizzata con sistema prefabbricato così come la pannellatura di chiusura, caratterizzata all'esterno da una graniglia di marmo. La stessa pannellatura è

spezzata da una finestra a nastro che corre lungo tutto il perimetro ad un'altezza di circa m. 5,70, interrotta solo dalla pilastratura. Il primo corpo, sub 2, disposto su tre livelli, presenta un piano interrato adibito a magazzino di circa mq. 340, un piano terra con una zona adibita a locali di servizio di circa mq. 1.476,009, un corridoio di separazione con altezza di circa m. 9 e un'area di circa mq. 512, un'area adibita a produzione e stoccaggio di circa mq. 3.010,00. Al piano primo insiste una zona adibita a ex uffici di mq. 1.417,00, una zona terrazzata di mq. 97 e un appartamento di cui al sub 3 di mq. 116. Adiacente il fabbricato è stata realizzata una costruzione di circa mq. 70,00, non accatastata, adibita a piccola produzione.

Il secondo corpo, sub 5, realizzato anch'esso con struttura prefabbricata e pannellatura in pannelli precompressi con interposta coibentazione, presenta una tramezzatura con forati 25x25x8, intonacata e tinteggiata e una pavimentazione in ceramica mentre, nella zona uffici, i divisori sono in pannellatura modulari attrezzati in profilo di alluminio. E' disposto su tre livelli, presenta un piano interrato con locale adibito a officina di mq. 612,00 a cui si accede attraverso una rampa direttamente dal piazzale, un piano terra con una zona uffici di mq. 302,00, una zona lavorazione di mq. 350,00, un'area refrigerata di mq. 671,00, un magazzino di mq. 379,00 e una corsia di manovra alta circa m. 9 di superficie pari a mq. 986,00. Al piano primo è individuata una zona uffici di mq. 302,00 e un'area deposito/magazzino di mq. 1.450,00.

L'area di pertinenza è costituita dalla part. 2 sub 4 di circa mq. 16.548,00, dalla particella 63 sub 1 di circa mq. 1.187,00, dalla part. 219 di mq. 170, dalla particella 518 di mq. 580,00 e dalla particella 63 sub 2 che costituisce il parcheggio, separato, con accesso solo dalla strada comunale. Sull'area di pertinenza insistono due fabbricati a servizio dell'azienda, uno costituente la cabina elettrica, part. 63 sub 4, e l'altro costituente la cabina Metano, part. 63 sub 3. L'opificio è corredato di impianto fotovoltaico di circa 635 KWatt.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1 - T - 1.

Identificazione catastale:

- foglio 49 particella 63/21/63 sub. 2/2/3 (catasto fabbricati), categoria D/7, rendita 49.830,00 Euro, indirizzo catastale: Contrada Pantano Basso snc, piano: piano S1-T -1, intestato a *omissis* derivante da variazione nel classamento del 03/05/2017, Pratica n. CB0038742 in atti dal 03/05/2017 variazione di classamento (n. 3254.1/2017).
Coerenze: proprietà di terzi, via Giulio Pastore;
- foglio 49 particella 21 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 116 mq, rendita 383,47 Euro, indirizzo catastale: Contrada Rivolta del Re, piano: piano 1, intestato a *omissis*, derivante da variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie.
Coerenze: stessa ditta per quattro lati;
- foglio 49 particella 21 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria D/7, rendita 54.780,00 Euro, indirizzo catastale: Contrada Pantano Basso snc, piano: piano S1-T-1, intestato a *omissis*, derivante da variazione nel classamento del 03/05/2017 pratica n. CB0038731 in atti dal 03/05/2017 variazione di classamento (n. 3243.1/2017).
Coerenze: su part. 21 sub 4 confinante con proprietà di terzi, proprietà di terzi, via Giulio Pastore;
- foglio 49 particella 21 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/3, indirizzo catastale: Contrada pantano basso snc, piano: piano T, intestato a *omissis*, derivante da variazione del 04/05/2010 pratica n. CB0094710 in atti dal 04/05/2010 fusione-ampliamento (n. 3514.1/2010).
Coerenze: proprietà di terzi, via Giulio Pastore, bene comune non censibile;
- foglio 49 particella 63 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria D/1, rendita 142,54 euro, indirizzo catastale: Contrada Greppe di Pantano, piano: piano T, intestato a Enel per oneri per l'impianto, società *omissis* per il fabbricato, derivante da costituzione del 27/11/1990 in atti dal 12/04/1999 (n. B/2255.1/1990).
Coerenze: su particella 63 stessa ditta;
- foglio 49 particella 63 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/3, indirizzo catastale: Contrada Rivolta del Re, piano: piano T, intestato a *omissis*, derivante da variazione toponomastica del 13/03/2015 pratica n. CB0046708 in atti dal 13/03/2015 variazione toponomastica derivante da aggiornamento ANSC (n. 21340.1/2015).

Coerenze: stessa ditta per due lati, proprietà di terzi, bene comune non censibile;

- foglio 49 particella 219 (catasto terreni), qualità/classe seminativo 1, superficie 170 mq., reddito agrario 0,61 €, reddito dominicale 0,92 €, intestato a *omissis*, derivante da variazione d'ufficio del 16/05/1990 in atti dal 18/06/1991 (n. 53.1/1990).

Coerenze: particella 63 sub 1 stessa ditta, particella 21 sub 4 stessa ditta, via G. Pastore;
Deriva dalla particella 70;

- foglio 49 particella 518 (catasto terreni), qualità/classe seminativo 1, superficie 380 mq., reddito agrario 1,37 €, reddito dominicale 2,06 €, intestato a *omissis*, derivante da frazionamento del 02/10/2009 pratica n. CB0211565 in atti dal 02/10/2009 presentato il 01/10/2009 (n. 211565.1/2009).

Coerenze: parte integrante alla part. 21 sub 4, via Giulio Pastore;

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1987 e ampliato nel 2009.

Per ogni aspetto concernente la conformità edilizia/urbanistica, la conformità catastale, la conformità tecnico impiantistica dell'immobile, lo stato di occupazione ed ogni altro aspetto tecnico e giuridico dell'immobile, si rimanda alla Consulenza stimativa Giudiziaria del 26.03.2024 a firma dell'Ing. Michele Laviano, Lotto 1, visionabile nella *virtual data room* il cui accesso è autorizzato dal professionista delegato alla vendita previa richiesta e sottoscrizione di patto di riservatezza.

- **Fabbricato uso “deposito” sito in Avezzano (AQ) come meglio descritto nella perizia denominata “lotto 2” redatta dagli Ing. Teresa Sarno e Ing. Michele Laviano;**

Piena proprietà 1/1 dell'unità immobiliare – Capannone - ubicata nella zona industriale e con accesso dalla via Alfredo Nobel di Avezzano (AQ), della complessiva superficie interna di mq 714 circa. Catastalmente i numeri civici di accesso sono 34/B e 46/B; in loco i numeri civici non sono indicati.

Si tratta della parte centrale del piano seminterrato del fabbricato di più ampie dimensioni realizzato in posizione centrale sulla particella 1308; detta particella ha forma sostanzialmente regolare, direttamente accessibile dalla viabilità ordinaria (via Alfredo Nobel). L'area esterna adiacente il fabbricato è abbastanza comoda per il transito e la sosta di carico e scarico degli automezzi. Dalla via Nobel, gli accessi al bene di interesse, sui due fronti opposti trasversali, sono possibili tramite i sub 2 e 14 censiti in catasto come beni comuni non censibili e anche dal sub 7 oggetto di stima. Sul sub 2 si aprono due accessi pedonali (di cui uno attualmente non utilizzato) e un accesso carrabile e sul fronte opposto, sub 14, si apre un accesso carrabile. Le pertinenze comuni, ovvero i sub 2 e sub 14 sono citati nell'atto di compravendita del 2003 in favore del precedente proprietario, non si fa cenno ad essi, invece, nella sentenza di trasferimento del Tribunale di Larino del 2014 in favore di *Omissis*.

Identificazione Catastale:

- Comune di Avezzano (AQ) – Catasto Fabbricati: Foglio 64 particella 1308 subalterno 7, categoria D/7, rendita 2.675,25 Euro; indirizzo catastale: Via Alfredo Nobel n.34/B-46/B – Piano S1, intestato a *OMISSIS* per la piena proprietà 1/1;

Coerenze: a sud sub 2 (bcnc), a ovest sub 6 di proprietà di terzi, a nord sub 14 (bcnc), a est sub 12 di proprietà di terzi e sub 15 di proprietà di terzi.

Il fabbricato, comprendente l'unità immobiliare di interesse, è a due livelli di piano: piano seminterrato e piano terra rialzato; è stato costruito negli anni 1997-2000.

Per ogni aspetto concernente la conformità edilizia/urbanistica, la conformità catastale, la conformità tecnico impiantistica dell'immobile, lo stato di occupazione ed ogni altro aspetto tecnico e giuridico dell'immobile, si rimanda alla consulenza stimativa giudiziaria del 10.04.2024 a firma dell'Ing. Michele Laviano e Teresa Sarno, LOTTO 2, visionabile nella *virtual data room* il cui accesso è autorizzato dal professionista delegato alla vendita previa richiesta e sottoscrizione di patto di riservatezza.

- **Impianto fotovoltaico installato sulla copertura dell'Opificio Industriale come meglio descritto nella perizia denominata “Lotto 3” redatta dagli Ing. Teresa Sarno e Ing. Michele Laviano;**

L'impianto è installato sulla copertura dell'immobile di cui al N.C.E.U. del Comune di Termoli, foglio 49 part. 21 sub 2. L'impianto è costituito da due sezioni connesse in rete contemporaneamente.

La sezione N. 1, n. 183583,01 e Codice POD IT001E00106854,01, ha una potenza pari a 513,00 Kwatt ed è costituita da pannelli integrati, a guisa di copertura, sul tetto del capannone industriale. È stata realizzata con intervento di nuova costruzione, ex art. 2 del D.M. 19 febbraio 2007 ed è entrata in esercizio il 2 marzo 2011; è associata alla Convenzione n. K01F28475807 del 16 dicembre 2011 per il "Ritiro dell'Energia Elettrica" sottoscritta dal GSE il 31 maggio 2011 n. istanza RID015637.

La sezione N. 2, n.183583,02 e Codice POD IT001E00106854,02, ha una potenza pari a 107,73 Kwatt ed è costituita da pannelli installati su cavalletti, posti sopra la copertura del capannone industriale. È stata realizzata con intervento di nuova costruzione, ex art. 2 del D.M. 19 febbraio 2007, ed è entrata in esercizio il 2 marzo 2011; è associata alla Convenzione n. K01F28476607 del 16 dicembre 2011 per il "Ritiro dell'Energia Elettrica" sottoscritta dal GSE il 31 maggio 2011, n. istanza RID015637.

La potenza complessiva dell'impianto fotovoltaico è pari a 620,73 Kwatt (valore di picco) ed esso è collegato in parallelo alla rete pubblica mediante gruppi di conversione con consegna trifase in Media Tensione. Il generatore fotovoltaico è stato realizzato mediante pannelli in silicio policristallino tipo SUNEARTH TPB 156x156-72 di potenza ciascuno pari a 285 Watt. I pannelli, in numero di 2.178, sono organizzati in 121 stringhe ciascuna composta di 18 moduli collegati in serie e di potenza ciascuna pari a 5,13 Kwp. Le stringhe sono collegate a n. 6 Inverter trifase tipo LTI PVM 450-100 CM da 100 Kwatt ciascuno. Completa l'impianto un quadro di interfaccia che acquisisce l'energia non utilizzata in loco a 400 volt proveniente dagli inverter e la riversa in rete in media tensione a 20 KVolt.

Per quanto riguarda le autorizzazioni e le certificazioni, le caratteristiche dei pannelli fotovoltaici, le caratteristiche del generatore e degli inverter e le caratteristiche produttive e la valutazione dell'impianto si rimanda alla perizia visionabile nella *virtual data room* il cui accesso è autorizzato dal professionista delegato alla vendita previa richiesta e sottoscrizione di patto di riservatezza.

- **Automezzi (ad esclusione del veicolo BMW serie 8, del trattore agricolo Ford 6500 e della Renault Megane in corso di rottamazione) come meglio descritto nella perizia denominata "Lotto 4" redatta dagli Ing. Teresa Sarno e Ing. Michele Laviano;**

Il parco automezzi è composto per la quasi totalità da circa cento autocarri cassonati con celle frigorifero adibiti al trasporto di merce per l'alimentazione umana, marca Iveco, un furgone attrezzato ad officina mobile e un veicolo Ford Courier. Alcuni mezzi sono da rottamare. L'elenco completo degli automezzi, i modelli, le caratteristiche e lo stato d'uso è riportato nella perizia denominata "Lotto 4" visionabile nella *virtual data room*, il cui accesso è autorizzato dal professionista delegato alla vendita previa richiesta e sottoscrizione di patto di riservatezza.

- **Impianti e macchinari (impianti, macchinari, arredi e attrezzature informatiche ad esclusione della lettera "D" – beni mobili vari) come meglio descritto nella perizia denominata "Lotto 5" redatta dagli Ing. Teresa Sarno e Ing. Michele Laviano;**

L'azienda è dotata di una serie di impianti utili alla commercializzazione, tramite imbottigliamento in varie forme e dimensioni, del latte fresco e la trasformazione del latte e la produzione e commercializzazione dei latticini. La filiera dell'impianto si presenta con interconnessione tra le singole macchine e attrezzature, senza soluzione di continuità, determinando in tal modo l'efficienza del ciclo di produzione e di trasformazione. Le varie parti dell'impianto sono suddivise non solo in funzione del ciclo produttivo, ma anche in base alle caratteristiche degli immobili produttivi.

I beni mobili in oggetto possono essere identificati per grandi linee e categorie nel seguente modo:

- A1 - Impianto Trattamento Latte
 - A1.1 – Linea Di Lavorazione Latte Alimentare
 - A1.2 – Linea Di Lavorazione Siero
 - A1.3 – Linea Latte Caseificio
- A2 – Gestione Acqua E Vapore
- A3 – Serbatoi Di Stoccaggio
 - A3.1 – Stoccaggio Latte Crudo

- A3.2 – Stoccaggio Latte Pastorizzato
- A3.3 – Stoccaggio Altri Prodotti
- A4 – Caseificio
- A4.1 – Produzione Formaggi
- A4.2 – Caseificio 1
- A4.3 - Confezionamento Formaggi
- A5 – Centrale Riempimento Bottiglie E Cartoni Latte
- A6 – Pallettizzatore E Trasferimento
- A7 – Laboratorio Controllo E Assicurazione Qualita’
- A8 – Attrezzature E Impianti Vari
- A9 – Cip

Ai suddetti macchinari vanno aggiunti gli arredi. La zona uffici è delimitata da un sistema modulare di pareti attrezzate a tutta altezza del tipo “sandwich” con finiture in laminato; gli ambienti sono controsoffittati con pannelli minerali e sistema di illuminazione ad incasso. In linea generale gli arredi stimati in questo paragrafo sono arredi mobili del tipo: sedie, poltroncine, tavoli, scrivanie, scaffali, ecc.. Vi sono poi una serie di attrezzature informatiche PC, stampanti, gruppo di continuità, palmari, calcolatrici e altro materiale da ufficio.

Va precisato che tutto il ciclo produttivo è attualmente in funzione e l’intera azienda in produzione. Va inoltre ricordato che la presente tipologia di vendita è esente da garanzia per vizi (art. 2922 c.c.) inoltre non è garantita la conformità di macchinari ed impianti alle normative vigenti. In ogni caso il costo di eventuale adeguamento è a carico dell’acquirente.

L’elenco completo dei beni mobili in genere e delle attrezzature di produzione è riportato nella perizia denominata “Lotto 5” e nell’inventario, entrambi visionabili nella *virtual data room* il cui accesso è autorizzato dal professionista delegato alla vendita previa richiesta e sottoscrizione di patto di riservatezza.

- Portafoglio marchi;

L’azienda posta in vendita detiene un Portafoglio Marchi costituito da tutti i diritti di legge relativi ai marchi figurativi elencati in perizia e della relativa riproduzione grafica. L’elenco completo dei marchi di produzione, la data di registrazione, la data di scadenza, il numero di attestato e tutti gli altri dettagli sono riportati nella relazione di stima dell’azienda a firma del rag. Antonio Maselli e del dott. Nicola Ianiro, visionabile nella *virtual data room*, il cui accesso è autorizzato dal professionista delegato alla vendita previa richiesta e sottoscrizione di patto di riservatezza.

- Convenzioni con GSE – Conto Energia, Convenzione per ritiro dedicato energia (RID);

Come evidenziato, l’azienda è dotata di impianti fotovoltaici oggetto di convenzioni come di seguito sinteticamente esposte.

La sezione N. 1, ha una potenza pari a 513,00 kW ed è costituita da pannelli “integrati”, a guisa di copertura, sul tetto del capannone industriale, la sezione N. 2, ha una potenza pari a 107,73 kW ed è costituita da pannelli installati su cavalletti (“parzialmente integrati”), posti sopra la copertura del capannone industriale; entrambe le sezioni sono entrate in esercizio il 2 marzo 2011, e risultano associate a Convenzioni per “Tariffe incentivanti”, per l’energia prodotta, e "Ritiro dell’Energia Elettrica (RID)", per la cessione dell’energia, sottoscritte con il GSE.

Le Convenzioni stipulate col GSE (Gestore Servizi Energetici SpA), rientrano nel c.d. Il Conto Energia (D.M. 19 febbraio 2007), che prevede delle tariffe incentivanti per l’energia prodotta (a seconda della tipologia e delle dimensioni dell’impianto), e per quella immessa in rete.

In relazione alla sezione N. 1 con potenza di 513,00 kW, la convenzione all’epoca sottoscritta prevedeva una tariffa incentivante di Euro 0,4430 kWh comprensivo dell’incremento di cui all’art. 6 comma 4 lettera c).

Per la sezione N. 2 con potenza di 107,73 kW, la convenzione all’epoca sottoscritta prevedeva una tariffa incentivante di Euro 0,3840 kWh.

In data 15.01.2016 e 16.01.2016, rispettivamente per la sezione N. 2 e la sezione N. 1 la società oggi in l.g., in virtù dell'art. 26 comma 3 del D.L. 24 giugno 2014 n. 91, così come convertito con Legge del 11.08.2014 n. 116, ha sottoscritto un Addendum all'originaria convenzione con la quale è stata rimodulata la tariffa incentivante, applicando un fattore moltiplicativo all'originario importo così come indicato nelle tabelle allegate alla perizia valida per entrambe le convenzioni.

La documentazione relativa alle convenzioni è visionabile nella *virtual data room* il cui accesso è autorizzato dal professionista delegato alla vendita previa richiesta e sottoscrizione di patto di riservatezza.

Dipendenti in forza alla società in l.g. alla data della perizia;

Alla data di redazione della perizia la società in l.g. ha in forza n. 57 dipendenti, così rappresentati:

- n. 12 impiegati a tempo pieno e indeterminato;
- n. 3 impiegati part-time;
- n. 41 operai tempo pieno;
- n. 01 operaio part-time

Si precisa che detti dati sono indicativi in quanto il numero di dipendenti può subire variazioni in diminuzione in corso di esercizio d'impresa.

Contratti per servizi e/o di locazione di immobili uso deposito ove stipulati con la società in l.g. e temporaneamente trasferiti all'Affittuaria in forza di contratto di affitto d'azienda.

I contratti in corso, relativi a locazioni, forniture, servizi, assicurazioni ecc. che devono ex lege trasferirsi all'acquirente, dovranno essere volutati a cura e spese dell'aggiudicatario.

Un elenco, redatto sulla base delle dichiarazioni rese dalla società in liquidazione, di contratti in corso è visionabile nella *virtual data room* il cui accesso è autorizzato dal professionista delegato alla vendita previa richiesta e sottoscrizione di patto di riservatezza

Stato occupazione azienda - Contratti di fitto d'azienda;

L'azienda è concessa in affitto in forza di contratto di fitto d'azienda del 20.02.2021 e successiva integrazione e modifica del 28.12.2021. Detto contratto è stato ulteriormente modificato ed integrato con l'addendum del 27/05/2024, approvata dal Giudice delegato, anche in sostituzione del comitato dei creditori, in data 22/07/2024.

In forza di detto contratto e delle proroghe concesse, la scadenza dell'affitto è fissata per il prossimo 31.01.2025 e potrebbe, nelle more della vendita, subire ulteriori proroghe da 1 a 5 mesi; tuttavia, è previsto che in caso di aggiudicazione il contratto sarà risolto di diritto al momento del versamento del saldo prezzo da parte dell'aggiudicatario. L'affittuaria dovrà rilasciare l'azienda entro 30 giorni dalla comunicazione, da parte degli organi della procedura concorsuale, dell'avvenuto versamento del saldo prezzo.

Con l'art. 2.1 dell'addendum al contratto originario ed alle successive modifiche, il canone dell'affitto è stato rideterminato in via transattiva e provvisoria, in €. 30.000,00 oltre iva mensili.

La documentazione relativa ai contratti è visionabile nella *virtual data room*, il cui accesso è autorizzato dal professionista delegato alla vendita previa richiesta e sottoscrizione di patto di riservatezza.

Per tutto quanto non specificato nella descrizione dell'azienda ci si riporta a tutta la documentazione, perizie e quant'altro visionabile nella *virtual data room*, il cui accesso è autorizzato dal professionista delegato alla vendita mediante sottoscrizione del patto di riservatezza. La richiesta di accesso alla virtual data room dovrà essere indirizzata al sottoscritto professionista delegato all'indirizzo di posta elettronica antonello.urbano@virgilio.it oppure contattando telefonicamente lo stesso al numero 0874/824611. Il professionista delegato provvederà ad inviare al richiedente il patto di riservatezza che dovrà essere restituito via pec firmato ed accompagnato da copia del documento d'identità del

richiedente. Il professionista invierà quindi un link per il collegamento alla virtual data room ed a seguito di registrazione le credenziali di accesso.

Prezzo base o di riserva: € 6.960.000,00 (seimilioninovecentosessantamila/00).

Prezzo base di vendita ridotto di un quarto (offerta minima): € 5.220.000,00 (cinquemilioniduecentoventimila/00) ai sensi dell'art. 591, 2°c., c.p.c.

Potranno essere formulate anche offerte di acquisto per € **5.220.000,00 (cinquemilioniduecentoventimila/00)** offerta minima, ma in tal caso il Tribunale non aggiudicherà il bene:

- quando nel caso di unica offerta sia pervenuta istanza di assegnazione del bene o ravviserà la concreta possibilità di vendere ad un prezzo maggiore di quello offerto con un nuovo tentativo di vendita;
- quando 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 o di incanto le offerte in aumento non potranno essere inferiori al 2% del prezzo indicato dal miglior offerente arrotondato a discrezione del professionista delegato.

Per quanto non precisato nel presente avviso di vendita ed in merito alla descrizione dell'azienda sopra descritta, alla situazione di fatto e di diritto, alla regolarità urbanistica, ai dati economici, ai contratti, ai marchi, ai beni strumentali e tutto quant'altro di interesse per la valutazione dell'offerta, si richiama quanto esposto dalle C.T.U. e dai documenti di valutazione contabili e contrattuali, che qui si intende per integralmente richiamata e trascritta ed in parte visione sui siti www.astalegale.net, www.asteimmobili.it, www.portaleaste.com, www.publicomonline.it ed integralmente in visione presso il professionista delegato o mediante accesso alla virtual data room il cui accesso deve essere richiesto al professionista delegato che rilascerà apposita password a seguito di sottoscrizione del patto di riservatezza .

Modalità di presentazione delle offerte per la vendita senza incanto

La vendita con modalità telematica avverrà con il sistema delle offerte di acquisto ex art. 371 e ss. c.p.c., alle condizioni riportate nella Ordinanza di autorizzazione alla vendita del G.E., e successive integrazioni, nonché nell'allegato 1 "Modalità di partecipazione alla vendita telematica" che, allegato al presente avviso di vendita, ne costituisce parte integrante.

- 1) Ogni offerente – tranne il debitore (società in liquidazione giudiziale) e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita - dovrà far pervenire, ai sensi dell'art. 571 c.p.c., entro il **17 gennaio 2025 alle ore 17:00**, offerta di acquisto. Le offerte di acquisto, anche al fine della partecipazione alla gara, dovranno essere presentate esclusivamente con modalità telematica e redatte mediante il Modulo Web ministeriale "offerta telematica" accessibile tramite apposita funzione "INVIA OFFERTA" presente all'interno dell'annuncio pubblicato sui portali www.spazioaste.it, www.astalegale.net, www.asteimmobili.it e www.portaleaste.com. Dopo aver inserito i dati e 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" rilasciata in conformità a quanto previsto dal D.M. 32 del 2015, oppure in mancanza di tale apposito indirizzo, dovrà essere **sottoscritta con firma digitale** ed inviata tramite un normale indirizzo di **posta elettronica certificata**. L'invio dell'offerta a mezzo pec dovrà essere necessariamente effettuato entro il termine di presentazione delle offerte. Per le modalità di compilazione dell'offerta occorrerà far riferimento al "Manuale utente" disponibile nella pagina web iniziale Modulo Web ministeriale "offerta telematica" accessibile tramite apposita funzione "INVIA OFFERTA" presente all'interno dell'annuncio pubblicato sul

portale www.spazioaste.it e sul Portale Nazionale delle Vendite pubbliche <https://pvp.giustizia.it/pvp>.

Ai fini della partecipazione alla gara, entro il termine sopra indicato, ciascun offerente dovrà far pervenire esclusivamente in via telematica, seguendo le indicazioni riportate qui di seguito e contenute nel “manuale utente” disponibile all’interno del portale, offerta di acquisto nonché la documentazione allegata; le offerte dovranno essere presentate per ciascun lotto per il quale si intende partecipare alla vendita e contenere:

- Per le persone fisiche: cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio e residenza, recapito telefonico dell’offerente, e in caso di persona fisica coniugata, il regime patrimoniale prescelto, con indicazione delle generalità del coniuge, con accluse copie fotostatiche del documento di identificazione e del tesserino di codice fiscale ed eventuale procura conferita ad un avvocato.
 - In caso di dichiarazione presentata da più soggetti, dovrà essere indicato quello, tra questi, che abbia l’esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento.
 - Nell’ipotesi in cui l’offerente sia una società, occorre indicare i dati identificativi, inclusa la partita IVA o il codice fiscale, accludendone fotocopia, nonché allegare il certificato della Camera di Commercio competente aggiornato (non più di dieci giorni) dal quale risulti la costituzione della società o ente ed i poteri di rappresentanza conferiti all’offerente validi per la partecipazione in udienza, nonché fotocopia di un documento d’identità del o dei rappresentanti legali.
 - Se l’offerta viene presentata in nome e per conto di un minore dovrà essere allegata alla busta telematica la prescritta autorizzazione del Giudice Tutelare.
 - In caso di partecipazione di cittadino di altro stato non appartenente alla Comunità Europea, nella busta telematica deve essere allegato il certificato di cittadinanza ed eventualmente permesso o carta di soggiorno in corso di validità, al fine della verifica delle condizioni di reciprocità.
 - Gli offerenti dovranno, anche a mezzo di procuratore speciale, altresì dichiarare la propria residenza nel circondario del Tribunale di Larino o eleggere domicilio in Larino, pena l’effettuazione delle comunicazioni presso la cancelleria dello stesso ufficio.
 - 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.
 - La dichiarazione di aver letto tutte le relazioni di stima e la documentazione allegata e visibile della *virtual data room* e di averne compreso il contenuto e, inoltre, di conoscere lo stato del compendio aziendale posto in vendita.
- 2) L’offerta, inoltre, dovrà contenere:
- a) L’indicazione del prezzo che si intende offrire (che, a pena di inefficacia, non può essere inferiore al prezzo base ridotto di un quarto).
 - b) La data della vendita e della procedura esecutiva cui si riferisce.
 - c) L’indicazione circa il tempo per il deposito del saldo prezzo e delle spese di trasferimento (che, in mancanza di indicazione di un termine fissato da parte dell’offerente, non potrà essere superiore a 120 giorni dalla aggiudicazione, termine soggetto alla sospensione del periodo feriale dei termini processuali e non prorogabile), il modo del pagamento, ed ogni altro elemento utile alla valutazione dell’offerta.
 - d) L’indicazione della volontà di avvalersi, ove ne sussistono i presupposti, dei benefici/regimi fiscali vigenti.
 - e) Copia della contabile di versamento della cauzione versata mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura indicato nella scheda di vendita del bene e sul presente avviso di vendita (si veda “versamento della cauzione” in Allegato 1).
 - f) La dichiarazione di aver versato la cauzione di importo non inferiore al 5% del prezzo offerto.
- 3) L’offerta presentata da più soggetti a favore dei quali dovrà essere intestato il bene, deve riportare l’indicazione delle quote e dei diritti che ciascuno intende acquistare.

- 4) Dovrà essere versata una cauzione a garanzia dell'offerta non inferiore al 5% del prezzo offerto cui va aggiunto l'importo di € 16,00 a titolo di imposta di bollo, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000, mediante bonifico bancario con causale **“versamento cauzione”**. La cauzione dovrà pervenire ed essere accreditata sul conto della procedura entro la scadenza del termine per la presentazione dell'offerta. La copia della contabile di versamento dovrà essere allegata alla busta telematica contenente l'offerta.

Il bollo potrà essere versato anche in modalità telematica, mediante pagamento sul portale dei servizi telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, tramite il servizio "pagamento di bolli digitali", seguendo le istruzioni indicate nel “manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica” reperibile sul sito internet pst.giustizia.it ed in tal caso all'offerta di acquisto va allegata la ricevuta)

Il bonifico bancario andrà effettuato sul conto corrente bancario intestato alla procedura i cui dati sono di seguito riportati:

**PEI N. 50/2022 Tribunale di Larino, BdM banca - filiale di Termoli - IBAN:
IT50 W054 2441 1300 0000 1001 579**

Al fine di evitare il ritardato accredito del bonifico e la mancata trasmissione della documentazione è consigliato effettuare tutte le operazioni prescritte per la partecipazione alla vendita con largo anticipo rispetto al termine ultimo fissato.

Dopo aver inserito i dati e i documenti necessari come sopra indicato il portale consentirà di generare una busta digitale contenente l'offerta che dovrà essere inviata all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia (offertapvp.dgsia@giustiziacert.it) seguendo attentamente le istruzioni riportate nel sopra richiamato “manuale utente”.

Ove l'offerente non voglia sottoscrivere con firma digitale l'offerta ma voglia inviarla a mezzo pec, tramite casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica a norma dell'art. 12 D. 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.

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

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.

ASSISTENZA: per ricevere assistenza l'utente potrà inviare una e-mail all'indirizzo garaimmobiliare@astalegale.net oppure contattare il call-center al n. 848 780013 dalle ore 9:30 alle ore 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 17:00 dal lunedì al venerdì esclusi i festivi.

Il giorno e nell'orario previsto per l'apertura dei plichi gli offerenti interessati a partecipare all'eventuale gara dovranno collegarsi al portale e dunque risultare on line. Entro trenta 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 la Astalegale.net invia all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta un invito a connettersi al proprio portale. Un estratto di

tale invito sarà trasmesso dal gestore, a mezzo SMS, al recapito di telefonia mobile eventualmente indicato nell'offerta di acquisto.

Il professionista delegato, all'udienza del **21 gennaio 2025 ore 17.00**, procederà previa apertura dei plichi telematici, all'esame delle offerte ed all'eventuale gara tra gli offerenti con modalità "sincrona telematica" in conformità alle disposizioni impartite con l'ordinanza di vendita.

Il professionista delegato 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 la dichiarazione dell'aggiudicazione provvisoria con l'identificazione dell'aggiudicatario.

Ai sensi dell'art. 572 c.p.c. l'offerta unica è senz'altro accolta se il valore della stessa è pari o superiore al prezzo base mentre se il suo valore è inferiore in misura non superiore ad un quarto, non si procederà ad aggiudicazione nel caso in cui sia pervenuta istanza di assegnazione del bene o si ravviserà la concreta possibilità di vendere ad un prezzo maggiore di quello offerto con un nuovo tentativo di vendita.

Nel caso di più offerte valide si procederà, ai sensi dell'art. 573 c.p.c., a gara sulla base dell'offerta più alta. Essa avrà luogo sull'offerta al prezzo più alto con la modalità "SINCRONA TELEMATICA", secondo la definizione di cui all'art. 2, c.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 tramite e-mail.

Nel corso della gara, le offerte minime in aumento non dovranno essere inferiori al 2% del prezzo offerto dal miglior offerente arrotondato a discrezione del professionista delegato.

Tra un'offerta e l'altra potrà trascorrere il tempo massimo di tre minuti. La gara dovrà considerarsi chiusa quando saranno trascorsi TRE MINUTI dall'ultima offerta senza che siano stati effettuati ulteriori rilanci.

L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario del bene.

Entro 48 ore lavorative dall'aggiudicazione del bene il Delegato provvederà alla restituzione delle cauzioni ricevute dai non aggiudicatari, trattenendo l'imposta di bollo, mediante bonifico bancario. I costi delle commissioni bancarie necessari alla esecuzione del bonifico saranno posti a carico degli offerenti non aggiudicatari trattenendo l'importo dalla somma restituita.

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

In caso di pluralità di offerte, qualora gli offerenti non intendano partecipare alla gara, il bene dovrà essere aggiudicato al miglior offerente.

Ai fini dell'individuazione dell'offerta migliore, in applicazione dell'art. 573 c.p.c., 3° c., si procederà come di seguito:

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

Se l'offerta è pari o superiore al prezzo base stabilito nell'ordinanza di vendita, la stessa è senz'altro accolta.

Se invece l'offerta è inferiore rispetto al prezzo base stabilito nell'ordinanza di vendita in misura non superiore ad un quarto, il giudice può procedere all'aggiudicazione quando ritiene che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c.

L'offerta è inefficace :

- se perviene oltre il termine stabilito;

- se è inferiore al prezzo base ridotto di un quarto come sopra quantificato e stabilito;
- se l'offerente non ha prestato 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 ultimo per la presentazione delle offerte di acquisto.

Se la vendita senza incanto non abbia luogo per qualsiasi altra ragione, all'uopo, il professionista delegato provvede a fissare l'ulteriore vendita.

Condizioni della vendita

a) L'azienda, meglio descritta nella relazione di stima ed integrazioni depositate in atti, che devono qui intendersi per intero richiamate e trascritte, anche con riferimento alle condizioni urbanistiche dei beni immobili ed allo stato di fatto di tutti i restanti beni materiali ed immateriali, vengono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive e diritti proporzionali sulle parti dell'edificio che devono ritenersi comuni a norma di legge.

b) La vendita è a corpo e non a misura ed eventuali differenze non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo trattandosi di vendita forzata non soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere risolta per alcun motivo.

c) I beni mobili e strumentali sono venduti senza garanzia da vizi, senza certificazione di conformità sia nazionale che cee, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano.

d) Gli immobili, sono venduti franchi e liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti, la cui cancellazione sarà espressamente ordinata con il decreto di trasferimento del bene e sarà eseguita a cura del professionista delegato.

e) Se l'offerente non diviene aggiudicatario, la cauzione gli verrà restituita dopo la chiusura delle operazioni di vendita, salvo quanto disposto dall'art. 580 c.p.c.

f) Sono a carico dell'aggiudicatario tutte le spese necessarie per il trasferimento della proprietà sia dei beni immobili che dei beni mobili registrati nonché tutte le spese di voltura di autorizzazioni, convenzioni ed intestazione di beni materiali ed immateriali (imposta di registro, imposta sul valore aggiunto, se dovuta, imposte per la trascrizione e voltura catastale), nonché la metà del compenso spettante al professionista delegato relativo alla fase del trasferimento dell'immobile, come liquidato dal Giudice dell'esecuzione. 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.

g) L'aggiudicatario entro 120 giorni dall'aggiudicazione o nel minore termine indicato nell'offerta, dovrà versare il prezzo, dedotta la cauzione, mediante assegno circolare non trasferibile intestato a: **"PEI N. 50/2022 Tribunale di Larino"**, emesso da Istituto di credito presente sulla piazza di Termoli unitamente al fondo per le spese presumibili di trasferimento nella misura del 15% del prezzo di aggiudicazione, mediante assegno circolare non trasferibile intestato a: **"PEI N. 50/2022 Tribunale di Larino"**, emesso da Istituto di credito presente sulla piazza di Termoli, con avvertenza che ove esso sia insufficiente a coprire le spese di trasferimento dovrà essere integrato nei successivi 15 giorni decorrenti dalla richiesta del professionista delegato. Le somme di cui sopra potranno essere versate in alternativa mediante bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla **PEI N. 50/2022 Tribunale di Larino, BdM banca - filiale di Termoli - IBAN:**

IT50 W054 2441 1300 0000 1001 579, dandone comunicazione al professionista delegato.

h) L'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, nei termini previsti ed a proprie spese, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 del D.P.R. 380/2001 ed art. 40, comma 6, Legge 47/85, con esonero di responsabilità per la procedura esecutiva.

i) Si precisa che, ai sensi dell'art. 63 disp. att. c.p.c., l'acquirente dell'immobile facente parte di un condominio è obbligato, solidalmente con il precedente proprietario, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso ed a quello precedente.

Eventuale attribuzione diretta

Se all'esecuzione partecipa una banca o un istituto titolare di credito fondiario l'aggiudicatario dovrà corrispondere direttamente a tale banca o istituto la parte del prezzo corrispondente al suo complessivo credito:

- in caso di vendita senza incanto, nel termine fissato dal decreto emesso ex art. 574 c.p.c. (art. 41, comma 4 D. Lgs. 385 del 01.09.1993); entro lo stesso termine dovrà essere consegnato al professionista delegato il documento comprovante l'avvenuto versamento;
- nell'ipotesi di vendita con incanto, nel termine fissato ai sensi dell'art. 576, co. 1°, n. 7 c.p.c. (art. 41, comma 4 D. Lgs. 385/1993); entro lo stesso termine dovrà essere consegnato al professionista delegato il documento comprovante l'avvenuto versamento.

A tal fine, non appena divenuta definitiva l'aggiudicazione, il professionista delegato inviterà la Banca o l'Istituto titolare del credito, a precisare per iscritto entro cinque giorni – a mezzo di nota specifica da inviare al suo Studio, anche a mezzo fax – il proprio complessivo credito, in modo da consentire all'aggiudicatario di conoscere l'importo da versare direttamente a tale Banca o Istituto; l'attribuzione delle somme in tal modo versate deve intendersi meramente provvisoria e perciò stesso soggetta a verifica in sede di distribuzione del ricavato della vendita.

In alternativa, l'aggiudicatario ha la facoltà di subentrare, senza autorizzazione del delegato, nel contratto di finanziamento stipulato dal debitore espropriato assumendosi gli obblighi relativi, purché entro 15 giorni dalla comunicazione del decreto ex art. 574 c.p.c. (in caso di vendita senza incanto) ovvero dalla data di aggiudicazione definitiva (in caso di vendita con incanto), paghi alla Banca le rate scadute, gli accessori e le spese (art. 41, co. 5 D. Lgs. 385/1993).

Per tutte le ipotesi, con l'avviso che l'aggiudicatario o l'assegnatario che non provveda al versamento del prezzo nei termini come sopra indicati sarà considerato inadempiente ai sensi dell'art. 587 c.p.c., con conseguente rivendita dell'unità immobiliare a loro rischio e spese.

Per il caso di irregolarità edilizia del fabbricato, l'aggiudicatario ha facoltà di poterla sanare a proprie ed esclusive spese, nei termini e secondo le modalità di cui alla legge n. 47/85 e successive modifiche ed integrazioni.

Il presente avviso sarà pubblicato, in funzione della vendita ed a norma dell'art. 490 c.p.c., a cura del professionista delegato mediante:

- pubblicazione sulla rivista "NewsPaper 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;
- pubblicazione dell'avviso di vendita, di copia dell'ordinanza e della relazione di stima redatta dall'esperto sui siti internet: www.astalegale.net, www.asteimmobili.it, www.portaleaste.com, www.publicomonline.it;
- pubblicazione sul portale del Ministero della Giustizia, nell'area denominata "Portale delle vendite pubbliche" accessibile ai seguenti indirizzi (<https://pvp.giustizia.it>; <https://venditepubbliche.giustizia.it>; <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>).

Si informa che vi è la possibilità per eventuali interessati, di stipulare un contratto di finanziamento che preveda il versamento diretto delle somme erogate in favore della procedura e la garanzia ipotecaria di 1° grado sul medesimo immobile oggetto di vendita. Gli interessati potranno, per maggiori informazioni, contattare direttamente le sedi o filiali incaricate degli istituti bancari che hanno aderito all'iniziativa sono: Banca Popolare di Puglia e Basilicata Scrl (tel. 080/8710111 – 0874/49511), Banca Popolare dell'Emilia Romagna (tel. 059/2021111 – 0874/822007), Unicredit Management Bank (tel. 800/443394). L'elenco completo degli istituti bancari è consultabile presso il sito dell'ABI.

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 dell'esecuzione, o dal cancelliere e dal Giudice dell'esecuzione, saranno eseguite dal professionista delegato 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 delle ordinanze di vendita con i relativi allegati, 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.

Si precisa che gli interessati a presentare offerta di acquisto possono prendere visione diretta degli immobili oggetto di vendita.

L'art. 560, comma 5, quarto periodo, c.p.c., in combinato disposto con il comma 4 bis dell'art. 4 D.L. 59/16, introdotto in sede di conversione dalla L. 119/16, prevede che la richiesta di visita venga formulata mediante il Portale delle Vendite Pubbliche (PVP) accessibile agli indirizzi: <https://pvp.giustizia.it>; <https://venditepubbliche.giustizia.it>; <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>.

Nel dettaglio di ogni annuncio pubblicato sul PVP è presente la funzione "PRENOTA VISITA IMMOBILE". In sede di prenotazione occorre compilare obbligatoriamente i campi "Cognome", "Nome", "email", "Conferma email", "Telefono". Dopo aver letto l'informativa e acconsentito al trattamento dei dati personali, la richiesta verrà inoltrata al custode nominato dal Giudice, **Avv. Antonio Urbano**, il quale entro quindici giorni dalla comunicazione della richiesta consentirà la visita dei beni in vendita, previo appuntamento con gli interessati.

Maggiori informazioni, chiarimenti e l'accesso alla virtual data room potranno essere acquisite e richieste in cancelleria o presso il professionista delegato, **Avv. Antonio Urbano**, nominato custode del bene immobile oggetto di vendita, con la precisazione che è possibile prendere visione diretta di quest'ultimo previo appuntamento con esso custode da contattare presso il suo studio in Larino (CB) alla via F. Jovine n.11, tel. e fax 0874/824611 nei giorni ed orari di ufficio o mediante comunicazione all'indirizzo email antonello.urbano@virgilio.it.

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, mancato funzionamento dei servizi informatici e per ogni altro eventuale incombente si deve fare riferimento all'ordinanza di vendita, alla sua integrazione ed all'allegato 1 (modalità partecipazione vendita telematica), che devono considerarsi parte integrante del presente avviso e che devono obbligatoriamente e necessariamente essere consultati. Per ulteriori istruzioni e indicazioni di carattere generale si rinvia altresì al "manuale utente" disponibile all'interno del portale <http://immobiliare.spazioaste.it>.

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

Il presente avviso viene comunicato/notificato alle parti ed ai creditori iscritti non intervenuti.

Si allega:

- 1) Allegato 1 - modalità partecipazione vendita telematica.

Larino li 28/10/2024

Il professionista delegato
Avv. Antonio Urbano

ALLEGATO 1

MODALITA' PARTECIPAZIONE VENDITA TELEMATICA

Come partecipare

1. 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.spazioaste.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.
2. 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.
3. all'offerta dovrà essere allegata copia fotostatica di un proprio documento di riconoscimento in corso di validità per le persone fisiche;
4. Per le persone giuridiche andrà allegato nella busta telematica il certificato CCIAA aggiornato (non più di 10 giorni) dal quale risulti la costituzione della stessa ed i poteri dell'offerente;
5. Se l'offerta viene presentata in nome e per conto di un minore dovrà essere allegata la prescritta autorizzazione del Giudice Tutelare;
6. Se l'offerta viene presentata da soggetto extracomunitario dovrà essere allegato il permesso di soggiorno in corso di validità;
7. La dichiarazione di offerta dovrà contenere l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore, a pena di inefficacia dell'offerta medesima, al valore dell'offerta minima indicato nella scheda del bene.
8. Ove l'offerente voglia non sottoscrivere con firma digitale l'offerta ma voglia inviarla a mezzo posta elettronica certificata per la vendita telematica a norma dell'art. 12 dm 32/2015, non saranno ritenute valide le offerte trasmesse a mezzo 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.
9. 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.
10. Una volta inseriti e completati i documenti di cui ai punti precedenti, il portale consentirà di generare una busta digitale contenente l'offerta che dovrà essere inviata seguendo le indicazioni riportate nel "Manuale utente" presente sul portale. Il portale non accetta offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta. Le operazioni di inserimento nel portale di tutta la documentazione richiesta rimangono ad esclusivo rischio del soggetto offerente, pertanto, non saranno accettati reclami, se, per un motivo qualsiasi, le attività sopra richieste non verranno concluse entro il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta.

11. Onde evitare la non completa e quindi mancata trasmissione della documentazione, è consigliabile iniziare il processo di inserimento della stessa con largo anticipo rispetto al termine fissato, dopo aver eseguito il versamento della cauzione, i cui estremi devono essere indicati nell'offerta.
12. 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.
13. 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.

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 5% del prezzo offerto. Il versamento della cauzione si effettua tramite bonifico bancario sul conto della procedura le cui coordinate sono riportate nell'avviso di vendita.

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

Assistenza

Per ricevere assistenza l'utente potrà contattare i recapiti telematici e telefonici che saranno indicati dal delegato nell'avviso di vendita.

Esame delle offerte, eventuale gara tra gli offerenti ed aggiudicazione

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 line". 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 il gestore della vendita invia all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta un invito a connettersi al proprio portale, fornendogli le relative credenziali. Un estratto dell'invito di cui al periodo precedente è trasmesso, a mezzo SMS, al recapito di telefonia mobile eventualmente indicato nell'offerta di acquisto.

Terminato l'esame delle offerte, qualora sia pervenuta una 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.

Entro 48 ore dall'aggiudicazione del bene il Delegato alla vendita provvederà alla restituzione delle cauzioni, **trattenendo l'importo dell'imposta di bollo** ricevute dai non aggiudicatari mediante bonifico bancario. 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 o 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 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 professionista delegato dovrà disporre di due linee di connessione. Ove fosse comunque impossibile svolgere la vendita, ne darà immediata comunicazione agli offerenti (informando contestualmente il Giudice dell'esecuzione) e riconvocando gli stessi in un diverso giorno ed ora.