

TRIBUNALE DI LARINO  
Sezione Fallimentare  
Fallimento “\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*” RG Fall. n 8/2020  
AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO  
ed eventuale gara sull’offerta più alta ai sensi dell’art. 573 c.p.c.

III Esperimento

Il sottoscritto Avv. Loredana Totaro, Curatore del fallimento suindicato, in esecuzione del programma di liquidazione reso ex art. 104 ter L.F., visto l’art. 107 2° comma L.F., visti gli artt. 569 e ss. cpc, vista la circolare del GD Dr. D’ALONZO del 5 luglio 2018, visto il provvedimento del Presidente del Tribunale di Larino in funzione di Giudice Delegato Dr. Michele RUSSO del 03 luglio 2023 e quello del 22 luglio 2024

AVVISA

che il giorno **17 aprile 2025 alle ore 16.30** si procederà alla

VENDITA SENZA INCANTO

ai sensi degli artt. 570 e seguenti c.p.c., con modalità telematica di cui all’art. 21 DM n.32 del 26.02.2015, del bene immobile di seguito specificato, e che alle ore **12.00 del giorno 14 aprile 2025** è fissato il termine entro il quale possono essere proposte offerte d’acquisto per la partecipazione alla vendita, alle condizioni e con le modalità di seguito descritte.

DESCRIZIONE DEL BENE

LOTTO UNICO Piena proprietà per la quota di 1000/1000

Ufficio a TERMOLI Via Corsica 132, della superficie commerciale di 86,40 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L’immobile è ubicato nella zona sud della città di Termoli lungo la ex SS.16, arteria di notevole importanza congiungente il centro di Termoli con la zona artigianale e l’autostrada A14. La zona è connotata da piccole industrie e officine ed opifici artigianali nonché centri commerciali. L’immobile oggetto di valutazione, ubicato al piano primo, è composto da n°3 camere n°1 bagno una veranda che si affaccia su prospetto principale e quindi su fronte mare e un balcone. Il collegamento verticale è costituito esclusivamente da una rampa di scale in c.a.. L’altezza interna dei locali è pari a H=2,70 m. Il fabbricato avente destinazione terziario è suddiviso in n°3 piani di cui due fuori terra ed uno interrato. E’ realizzato con struttura portante verticale in cemento armato con una copertura a tetto. La tipologia edilizia è quella di un fabbricato in linea, presenta una soluzione formale nel complesso omogenea. Nel complesso lo stato di conservazione esterno dell’edificio è sufficiente.

L’unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un’altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

• foglio 31 particella 387 sub. 11 (catasto fabbricati), sezione urbana, categoria A/10, classe 1, consistenza 71 mq, rendita 877,98 Euro, indirizzo catastale: Via Corsica n°132, piano: 1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da strumento atto pubblico del 18/05/2006. Nota presentata con Modello Unico in atti del 25/05/2005 Repertorio n°2865 Rogante : \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* sede Pescara. Registrazione COMPRAVENDITA (N° 4359.1.2006)

L’intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1986.

SITUAZIONE URBANISTICA.

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera D.C.R. n° 284 del 28/07/1977,

l'immobile ricade in zona D sottozona D3 (artigianato). Norme tecniche di attuazione ed indici: IFF= 1 mc/mq Superficie Minima del lotto = 1000 mq Rapporto di copertura = 1/3 Numero max dei piani = 2 H max = 8 m Distacco minimo dai confini =8 m Distacco minimo fra corpi dello stesso edificio o isolato = 2H Destinazione d'uso = Costruzioni artigianali con abitazione.

#### GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

L'analisi della cronologia delle fasi di edificazione eseguita attraverso i procedimenti edilizi ed urbanistici assenti evidenzia una serie di criticità basse dal punto di vista edilizio ed urbanistico per la maggior parte regolarizzabili. L'unico abuso, non regolarizzabile che presenta un grado di criticità alto è riferito all'ampliamento di superficie eseguito in difformità alla DIA prot. 31691 del 02/11/2010. L'eccedenza della superficie ( 5,25 mq) eseguito oltre il limite ammesso dalla normativa (L.R. n° 30 del 11/12/2009 s.m.i. "Piano Casa" Regione Molise) non risulta regolarizzabile. Pertanto l'intervento di ripristino dovrà prevedere la rimozione degli infissi esistenti l'arretramento degli stessi, rispetto al parapetto esistente, di circa 70 cm e la posa in opera di nuove porte finestre.

#### 1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

##### CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Realizzazione di una finestra non riportata sugli atti progettuali di cui alla C.E. n°52/1990 (normativa di riferimento: DPR n° 380/2001-DPR n°31/2017) Le difformità sono regolarizzabili mediante: ACCERTAMENTO DI CONFORMITÀ' EX ART.37 DPR 380/2001 S.M.I. PER INTERVENTI ESEGUITI IN PARZIALE DIFFORMITÀ'- ACCERTAMENTO DI COMPATIBILITÀ' PAESAGGISTICA ART 167 comma 4 lettere a). L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione:

- sanzione art. 37 DPR N°380/2001, spese tecniche per predisposizione scia in sanatoria ed accertamento di compatibilità paesaggistica: € 1.200,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 90 giorni.

Questa situazione è riferita solamente a prospetto est su via Corsica.

##### CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Mancanza di certificato di agibilità (normativa di riferimento: DPR 380/2001 S.M.I).

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Segnalazione Certificata di Agibilità.

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

- Costi di regolarizzazione:

Oneri istruttori e Segnalazione Certificata di Agibilità: € 1.200,00. Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni.

Questa situazione è riferita solamente a ambiente interno.

#### 2. CONFORMITÀ CATASTALE:

##### CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa distribuzione degli spazi interni non riportata sulla planimetria catastale.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: nuova presentazione di planimetria catastale.

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

- Costi di regolarizzazione:

oneri amministrativi presentazione pratica catastale, spese tecniche per predisposizione nuova planimetria catastale: € 500,00.

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni.

Questa situazione è riferita solamente a ambienti interni.

#### 3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

##### CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: cambio di destinazione d'uso urbanisticamente non rilevante (da A2 a A10 ) eseguito in assenza di titolo edilizio (SCIA) (normativa di riferimento: art 23 DPR 380/2001).

Le difformità sono regolarizzabili mediante: SCIA IN SANATORIA.

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione:

• Sanzione D.P.R. n. 380/2001, articolo 37, spese tecniche ed oneri istruttori: € 1.200,00.

Tempi necessari per la regolarizzazione: 90 giorni.

Questa situazione è riferita solamente a destinazione d'uso.

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: ampliamento di superficie unità immobiliare eseguito in difformità alla DIA n°31691 del 02/11/2010 (normativa di riferimento: DPR 380/2001 s.m.i. - LR n° 30 11/12/2009-DPR 31/2017).

L'immobile risulta non conforme e non regolarizzabile.

Questa situazione è riferita solamente a ampliamento di superficie.

4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

STATO DI POSSESSO: OCCUPATO DA TERZI CON TITOLO

L'immobile è condotto in locazione da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , giusto contratto di cessione di ramo d'azienda stipulato tra essa \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , e \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , con il quale veniva ceduto, tra gli altri, con decorrenza 1 febbraio 2023, il contratto di locazione del 01.03.2020 regolarmente registrato il 23.04.2020 al n.\*\*\*\* serie 3T presso l'Agenzia delle Entrate di Termoli (CB) stipulato da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* e l'odierna fallita. Il contratto di affitto di immobile ad uso non abitativo, durata 6+6, con scadenza il 28/02/2026, registrato a AGE TERMOLI ai nn. \*\*\*\*\* è stato stipulato in data antecedente alla pubblicazione della sentenza dichiarativa di fallimento, e la procedura vi è subentrata ex art. 80 LF; esso permane in capo all'acquirente ai sensi e per gli effetti della normativa codicistica.

DATI GENERALI DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE

Tipologia s2-Locazione di immobile strumentale con locatore soggetto ad IVA

canone di locazione 500,00 euro mensili (cinquecento/00) oltre IVA

deposito cauzionale 500,00 euro (cinquecento/00)

PREZZO BASE: sulla base di quanto disposto con provvedimento del Presidente del Tribunale di Larino in funzione di Giudice Delegato Dr. Michele RUSSO del 22 luglio 2024, pari ad **Euro 55.831,60 (cinquantacinquemilaottocentotrentuno/60)**, IVA esente (ex articolo 10 comma 1, n. 8-ter, del DPR n. 633/72), oltre imposte/tributi e oneri come per legge.

Nel corso della eventuale gara ex art 573 cpc, le offerte minime in aumento non dovranno essere inferiori al 2% del prezzo offerto dal miglior offerente arrotondato a discrezione del professionista delegato alla vendita.

Il curatore è custode dell'immobile.

Per tutto quanto non precisato nel presente avviso di vendita e in merito alla descrizione dell'immobile, alla situazione di fatto e di diritto, alla regolarità urbanistica ecc., si rinvia al contenuto della relazione di stima a firma dell'Arch. Gianluca DI DONATO con i relativi allegati in visione sui siti [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it), [www.portaleaste.com](http://www.portaleaste.com), [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), [www.asteimmobili.it](http://www.asteimmobili.it), [www.portalevenditepubbliche.giustizia.it](http://www.portalevenditepubbliche.giustizia.it), [www.tribunaledilarino.it](http://www.tribunaledilarino.it), sulla rivista "News Paper Aste" e agli atti della procedura concorsuale depositati in cancelleria.

AVVISA

Tutti gli interessati all'acquisto potranno visitare l'immobile posto in vendita compilando ed

inviando la richiesta di prenotazione visita mediante il portale del Ministero della Giustizia, direttamente, o tramite proprio collaboratore, entro quindici giorni dalla richiesta, programmando le visite con modalità idonee atte ad evitare possibilità di contatto tra gli interessati all'acquisto.

L'immobile è descritto nella relazione di stima a firma dell'Arch. DI DONATO. La relazione dovrà essere preventivamente consultata dall'offerente ed è disponibile presso la competente cancelleria, oltre ad essere pubblicata sui siti internet [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it), [www.portaleaste.com](http://www.portaleaste.com), [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), [www.asteimmobili.it](http://www.asteimmobili.it), [www.portalevenditepubbliche.giustizia.it](http://www.portalevenditepubbliche.giustizia.it), [www.tribunaledilarino.it](http://www.tribunaledilarino.it).

#### CONDIZIONI DELLA VENDITA

-La vendita, che si svolge con il sistema delle offerte di acquisto ed in modalità telematica, avviene nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni, con tutte le eventuali pertinenze, accensioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, nè potrà essere revocata per alcun motivo; conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere, per qualsiasi motivo non considerati - ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento degli impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e degli anni precedenti non pagate dalla società debitrice, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia di stima - non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione stessa dei beni.

-Il prezzo di vendita non potrà essere inferiore a quello indicato quale prezzo base del lotto di vendita. Il pagamento del saldo prezzo di aggiudicazione dovrà essere effettuato entro il termine massimo di giorni 120 (termine non prorogabile) dalla comunicazione del provvedimento di aggiudicazione.

-Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie, da trascrizioni di pignoramento o sequestri conservativi, che saranno cancellati a cura e spese della Procedura Fallimentare unitamente alla cancellazione della trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento.

-Gli oneri fiscali e le spese derivanti dalla vendita saranno a carico dell'acquirente.

-Qualora l'aggiudicatario intendesse, sussistendone i presupposti, beneficiare nell'acquisto di agevolazioni di legge, dovrà dichiararlo entro il termine previsto per il versamento del saldo prezzo di aggiudicazione.

-La proprietà del bene verrà trasferita all'aggiudicatario con Decreto a firma del Giudice Delegato a seguito dell'integrale versamento del saldo prezzo e dell'importo dovuto per imposte ed oneri fiscali, ed il Decreto sarà trascritto nei registri immobiliari a cura della Procedura Fallimentare.

- In caso di irregolarità edilizia dei fabbricati, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, nei termini previsti ed 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 n.47/1985 e successive modificazioni, con esonero da ogni responsabilità per la procedura.

- L'aggiudicatario altresì, reso edotto sui contenuti del presente avviso di vendita e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale, in ordine agli impianti, dispensa, sin da ora esplicitamente, la procedura fallimentare dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme sulla sicurezza, che la certificazione/attestato di qualificazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze.

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

#### **Modalità di presentazione delle offerte**

L'offerta di acquisto di cui all'art. 571 c.p.c. deve essere redatta mediante il modulo web ministeriale offerta telematica accessibile tramite apposita funzione "invia offerta" presente all'interno dell'annuncio pubblicato sul portale [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it). Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari, il portale consentirà la generazione dell'offerta telematica che dovrà essere inviata entro le **ore 12:00 del giorno 14/04/2025** all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia ([offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it)) per il tramite 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.

1. Ai fini della partecipazione alla gara, gli interessati dovranno far pervenire esclusivamente con modalità telematica all'interno del portale <http://immobiliare.spazioaste.it> attraverso la funzione "partecipa" - "crea nuova busta" (seguendo le indicazioni riportate di seguito e quelle contenute nel manuale utente messo a disposizione dal Ministero della Giustizia contenente le indicazioni per la compilazione e l'invio dell'offerta telematica), la documentazione di seguito riportata: offerta di acquisto, irrevocabile ai sensi dell'art. 571 c.p.c.;

2. a. se l'offerente è una persona fisica: il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, la residenza e il domicilio, lo stato civile, il recapito telefonico e l'indirizzo di posta elettronica certificata identificativo dell'offerente. Dovrà inoltre essere allegata all'offerta copia fotostatica di un valido documento d'identità dell'offerente. Si precisa altresì che: se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, devono essere indicati anche i corrispondenti dati e fornire la copia fotostatica di un valido documento d'identità del coniuge (per escludere dalla comunione legale l'immobile aggiudicato, si rinvia a quanto previsto dall'art. 179 comma 2 c.c.); se l'offerta viene presentata in nome e per conto di un minore, l'offerta deve essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare (in tal caso si dovrà allegare nella busta telematica la prescritta autorizzazione del Giudice Tutelare); se l'offerta viene presentata da soggetto extracomunitario, dovrà essere allegato nella busta telematica il permesso di soggiorno in corso di validità.

b. se l'offerente è una società: la denominazione, la ragione sociale, la sede legale, il codice fiscale e la partita iva dell'impresa, il nome del legale rappresentante, il numero di iscrizione al Registro delle Imprese, le generalità del legale rappresentante, e l'indirizzo di posta elettronica certificata identificativo dell'offerente. Dovranno inoltre essere allegati nella busta telematica all'offerta di acquisto il certificato CCIAA aggiornato (rilasciato da non più di 10 giorni rispetto alla data fissata per le operazioni di vendita), dal quale risulti la vigenza e i poteri di rappresentanza della società, la fotocopia del documento d'identità di chi ha sottoscritto l'offerta in rappresentanza della società e che parteciperà all'eventuale gara e, qualora si tratti di soggetto diverso dal legale rappresentante, copia dell'atto da cui risultino i relativi poteri.

3. L'indicazione del lotto per il quale l'offerta è proposta, con evidenza dei dati catastali dell'immobile.

4. L'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore, pena l'inefficacia dell'offerta medesima, al prezzo base indicato per ciascun lotto oggetto di vendita.

5. Copia della contabile di versamento della cauzione versata a garanzia dell'offerta.

La cauzione, da depositare mediante bonifico bancario sul rapporto di conto corrente intestato alla Procedura Fallimentare Tribunale di Larino Fallimento n. 8/2020 in essere presso BdM Banca (già Banca Popolare di Bari SpA) filiale di TERMOLI, con accredito sulle seguenti coordinate bancarie **IBAN IT43 K054 2441 1300 0000 1000 841** dovrà essere di un importo almeno pari al 10% del prezzo offerto; il bonifico dovrà contenere la causale di "versamento cauzione" e dovrà eseguirsi in tempo utile per consentire al Curatore, il giorno di apertura delle buste telematiche, di verificare il relativo accredito sul conto corrente. L'offerente dovrà altresì, procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi

del D.P.R. 447/2000.

6. L'indicazione del termine di pagamento del saldo prezzo, che non potrà comunque essere superiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione, termine sottoposto al regime della sospensione feriale dei termini processuali ma non prorogabile.

7. Nel caso in cui l'offerta sia presentata a mezzo di procuratore speciale, la procura deve essere conferita per atto pubblico o scrittura privata autenticata. L'autentica della sottoscrizione non potrà essere eseguita da avvocato.

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

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. Le offerte pervenute in maniera non conforme alle prescrizioni sopra specificate saranno ritenute nulle. 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 qualsiasi motivo, le attività sopra richieste non verranno concluse entro il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta. 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 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.

Si evidenzia che il versamento della cauzione, mediante bonifico bancario e con la modalità sopra indicata, dovrà essere effettuata in tempo utile affinché l'accredito della somma sia visibile al Curatore il giorno fissato per le operazioni di vendita sul rapporto di conto corrente intestato alla Procedura Fallimentare. Al fine di evitare il ritardo nell'accredito del bonifico bancario, è consigliabile effettuare tale operazione con largo anticipo rispetto al termine ultimo fissato per la presentazione telematica dell'offerta di acquisto.

Si precisa altresì che l'offerta non è efficace:

-se perviene oltre il termine sopra indicato;

-se è inferiore al prezzo sopra determinato per ciascun lotto oggetto di vendita;

-se l'offerente non presta cauzione nella misura e con la modalità stabilita nel presente avviso di vendita;

-se è previsto un termine superiore a 120 giorni (termine non prorogabile) decorrenti dall'aggiudicazione.

### **Deliberazione sull'offerta e gara tra gli offerenti**

Le operazioni di vendita, consistenti nell'apertura delle buste, nella deliberazione sull'offerta a norma dell'art. 572 c.p.c. e nell'eventuale gara tra gli offerenti di cui all'art. 573 c.p.c., sono fissate per il giorno **17 aprile 2025 alle h. 16:30** e seguenti, e saranno svolte dal Curatore in modalità telematica.

In caso di pluralità di valide offerte per il medesimo lotto di vendita, si procederà a gara telematica

tra gli offerenti, ai sensi dell'art. 573 c.p.c., sulla base dell'offerta migliore con modalità SINCRONA TELEMATICA secondo la definizione di cui all'art. 2, comma 1 lett. F) del DM 23.2.2015, n. 32, mediante offerte in aumento da effettuarsi, ciascuna, nel termine di tre minuti dall'apertura della gara o dalle offerte in rilancio immediatamente precedente.

Per l'individuazione dell'offerta migliore, si definisce che il prezzo più alto determina in ogni caso la prevalenza dell'offerta; a parità di prezzo, sarà preferita l'offerta cui si accompagna la cauzione di maggiore importo indipendentemente dal termine indicato per il versamento del saldo prezzo; a parità di cauzione, sarà preferita l'offerta che indica il minore termine di pagamento del saldo prezzo; a parità di termine per il versamento del saldo prezzo, sarà preferita l'offerta depositata per prima.

Nel giorno e nell'orario previsto per l'apertura dei plichi, gli offerenti interessati dovranno collegarsi al portale del gestore e dunque risultare on line. Alla gara telematica potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte sono state ritenute valide. Essa avrà inizio al termine delle operazioni per l'esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate tramite messaggistica sul suddetto portale dal Curatore al termine dell'apertura dei plichi a tutti gli offerenti ammessi alla gara telematica. In ogni caso, il rilancio dell'offerta non potrà essere inferiore al 2% del prezzo indicato dal miglior offerente, arrotondato a discrezione del Curatore. La gara telematica sarà dichiarata conclusa quando saranno trascorsi tre minuti senza che vi siano state offerte migliorative dall'ultima offerta valida. L'offerente che avrà effettuato l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario del bene. In caso di pluralità di offerte, qualora gli offerenti non intendano partecipare alla gara telematica, il bene sarà aggiudicato al migliore offerente, da individuarsi, in applicazione dell'art 573 c.p.c., comma terzo, secondo i criteri che seguono: 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 per il pagamento del saldo prezzo; a parità di termine per il versamento del saldo prezzo sarà preferita l'offerta presentata per prima.

Si potrà procedere all'aggiudicazione all'unico offerente o al miglior offerente, anche se non comparso. A seguito dell'aggiudicazione del bene, il Curatore provvederà tempestivamente alla restituzione delle cauzioni, trattenendo gli oneri e/o spese necessarie mediante bonifico bancario.

Il Curatore provvederà altresì alla redazione del verbale delle operazioni di vendita, che dovrà contenere le circostanze di luogo e tempo nelle quali le stesse si svolgono, le generalità degli utenti connessi, la descrizione delle attività svolte, l'eventuale dichiarazione dell'aggiudicazione provvisoria con l'identificazione dell'aggiudicatario per ciascun lotto di vendita.

Il verbale verrà sottoscritto unicamente dal Curatore ed allo stesso non dovrà essere allegata la procura speciale di cui all'art. 579 c.p.c.

#### **Pagamento del saldo prezzo e del fondo spese di aggiudicazione; dichiarazione ex art 585 IV comma cpc.**

Il saldo prezzo di aggiudicazione dovrà essere versato entro il termine massimo di giorni 120 dalla aggiudicazione (salvo che nell'offerta di acquisto sia stato indicato un termine inferiore, termine sottoposto al regime della sospensione feriale dei termini processuali ma non prorogabile) mediante bonifico bancario sul rapporto di conto corrente intestato alla **Procedura Fallimentare Tribunale di Larino Fallimento n. 8/2020 in essere presso BdM Banca SpA (già Banca Popolare di Bari SpA) filiale di TERMOLI, con accredito sulle seguenti coordinate bancarie IBAN IT43 K054 2441 1300 0000 1000 841**. In caso di mancato versamento nel termine, l'aggiudicatario sarà dichiarato decaduto, con conseguente incameramento della cauzione e, in caso di successiva vendita ad un prezzo inferiore, sarà tenuto al pagamento della differenza.

Contestualmente al saldo del prezzo e con la medesima modalità, l'aggiudicatario dovrà altresì

versare una somma pari al 10% del prezzo di aggiudicazione a titolo di fondo spese per la copertura approssimativa degli oneri fiscali e delle spese derivanti dalla vendita del lotto. Ove detta somma dovesse risultare insufficiente, l'aggiudicatario sarà tenuto ad integrarla nella misura comunicatagli dal Curatore, entro il termine di quindici giorni dalla predetta comunicazione, pena la decadenza dall'aggiudicazione.

Le spese derivanti dal trasferimento dei beni (imposta di registro, imposta sul valore aggiunto, imposte ipotecarie e catastali, ecc. ) sono a carico dell'acquirente, mentre le spese necessarie per la cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni gravanti sugli immobili trasferiti sono a carico della procedura.

Nel termine fissato per il versamento del prezzo, ai sensi e per gli effetti dell'art. 585 IV comma cpc, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, dovrà fornire le informazioni prescritte dall'articolo 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231.

### **Adempimenti pubblicitari**

Il presente avviso sarà pubblicato, a norma dell'art. 490 c.p.c., a cura del Curatore, almeno quarantacinque giorni prima del termine fissato per la presentazione delle offerte ai sensi dell'art. 571 c.p.c., mediante pubblicazione:

1. sui siti internet: [www.tribunaledilarino.it](http://www.tribunaledilarino.it) [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), [www.asteimmobili.it](http://www.asteimmobili.it), [www.portaleaste.com](http://www.portaleaste.com), [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it), unitamente alla relazione di stima e relativi allegati;
2. pubblicazione sul Portale delle vendite pubbliche consultabile ai seguenti indirizzi: <https://pvp.giustizia.it>;  
<https://venditepubbliche.giustizia.it>;  
<https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>.
3. pubblicazione sulla rivista "News Paper Aste".

Copia del presente avviso sarà trasmessa, contestualmente alla sua pubblicazione, al Giudice Delegato, a ciascuno dei creditori ipotecari ammessi allo stato passivo del fallimento, nonché ai creditori ipotecari iscritti non insinuati.

### **Avvertenze**

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 o dal Giudice Delegato, saranno eseguite dal Curatore presso il suo studio, fatto salvo quanto sopra detto a proposito della presentazione delle offerte e delle eventuale gara tra gli offerenti.

La partecipazione alla vendita presuppone la conoscenza integrale del presente avviso con tutti i relativi allegati che ne costituiscono parte integrante e sostanziale, nonché della relazione peritale. Maggiori informazioni possono essere acquisite in Cancelleria o presso il Curatore Avv. Loredana Totaro, con studio in Termoli (CB), alla Via Delle Rose n.2/R cell. 339 7625191 oppure al seguente indirizzo e-mail: [totaro.loredana@gmail.com](mailto:totaro.loredana@gmail.com)

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

Termoli – Larino 20/01/2025

Il Curatore Avv. Loredana Totaro

## **ALLEGATO 1**

### **MODALITA' PARTECIPAZIONE VENDITA TELEMATICA**

#### **Come partecipare**

L'offerta deve essere redatta mediante il Modulo web ministeriale "Offerta Telematica" accessibile



tramite apposita funzione "INVIA OFFERTA" presente all'interno dell'annuncio pubblicato sul portale [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it). 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@giustiziacerit.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacerit.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.

### **Predisposizione ed invio dell'offerta**

Ai fini della partecipazione alla gara, gli interessati devono far pervenire esclusivamente in via telematica all'interno del portale <http://immobiliare.spazioaste.it> attraverso la funzione "Partecipa"- "Crea nuova busta" (seguendo le indicazioni riportate nel "Manuale utente" disponibile all'interno del portale), a pena di esclusione, la documentazione di seguito riportata:

1. Offerta d'asta;
2. Copia fotostatica di un proprio documento di riconoscimento in corso di validità per le persone fisiche;
3. 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;
4. Se l'offerta viene presentata in nome e per conto di un minore dovrà essere allegata nella busta telematica la prescritta autorizzazione del Giudice Tutelare;
5. Se l'offerta viene presentata da soggetto extracomunitario dovrà essere allegato nella busta telematica il permesso di soggiorno in corso di validità;
6. 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 indicata nella scheda del bene.
7. 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.
8. 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.

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. Le offerte pervenute in maniera non conforme alle prescrizioni sopra specificate saranno ritenute nulle. 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.

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. 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 e conservate dal portale 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.

### **Versamento della cauzione**

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

### **Esame delle offerte, eventuale gara tra gli offerenti ed aggiudicazione**

Il giorno e nell'orario previsto per l'apertura dei plichi, 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 (poichè 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 dell'invito di cui al periodo precedente è trasmesso dal gestore, a mezzo SMS, al recapito di telefonia mobile eventualmente indicato nell'offerta di acquisto.

Terminato l'esame delle offerte, qualora sia pervenuta una unica offerta e ricorrano i presupposti indicati nel presente avviso, 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 siano 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.

Qualora gli offerenti non intendano partecipare alla gara, si procederà comunque ad aggiudicazione in favore di colui che ha presentato la migliore offerta da individuarsi, in applicazione dell'art 573 c.p.c., comma terzo, secondo i criteri che seguono: il prezzo più alto determina in ogni caso la prevalenza dell'offerta; a parità di prezzo sarà preferita l'offerta cui si accompagna 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 per il 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, al netto degli oneri e spese sostenute; 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 in cancelleria, in modalità cartacea;

- ove si tratti di mancato funzionamento dei sistemi informatici 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.

Ove fosse comunque impossibile svolgere la vendita, il Curatore ne darà immediata comunicazione agli offerenti (informando contestualmente il Giudice Delegato) e riconvocando gli stessi in un diverso giorno ed ora.

Per ogni eventuale chiarimento o più precisa informazione circa le modalità di partecipazione alla vendita telematica, presentazione dell'offerta, mancato funzionamento dei servizi informatici od ogni altro incombente, si dovrà fare riferimento al già citato "Manuale utente".

Per tutto quanto non previsto, si applicano le disposizioni di legge.