

TRIBUNALE DI ISERNIA

Sezione Fallimentare

Liquidazione giudiziale n. 11/2024

Giudice delegato: dott. Andrea Colaruotolo

Curatore: dott.ssa Teodolinda Russo

Pec: lg11.2024isernia@pec.it

AVVISO DI VENDITA COMPETITIVA ASINCRONA TELEMATICA

ai sensi degli artt. 213 e ss. e 216 C.C.I.A.A. e, in quanto compatibili, degli artt. 490, 570 e ss. c.p.c., dell'art. 161-ter disp. att. c.p.c. e del D.M. 26 febbraio 2015, n. 32

Il sottoscritto Curatore dott.ssa Teodolinda Russo, dottore commercialista con studio in Venafro (IS), Via Quinto Orazio Flacco n. 11, in esecuzione del programma di liquidazione approvato con provvedimento del Giudice Delegato del 10.05.2026 e delle prescrizioni ivi contenute,

AVVISA

che il giorno 24/11/2026 alle ore 12:00 e seguenti, si procederà alla vendita competitiva telematica senza incanto con eventuale gara in modalità asincrona tramite il Portale delle Vendite Pubbliche e mediante la piattaforma telematica www.doauction.it, dei seguenti beni immobili acquisiti all'attivo della procedura, meglio descritti nella consulenza estimativa in atti, il tutto nel rispetto della normativa applicabile di cui all'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c. di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32 nonché delle condizioni di seguito indicate.

La deliberazione sulle offerte, l'eventuale gara e le determinazioni conseguenti saranno svolte dalla curatela, con l'ausilio del gestore della vendita telematica, secondo le modalità tecniche previste dalla piattaforma e dal D.M. 32/2015.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, anche in riferimento alla Legge n. 47/85 come modificata ed integrata dal DPR 380/2001, e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c., nonché alle condizioni stabilite nel "Regolamento per la partecipazione alla vendita telematica asincrona ex D.M. 32/2015" (pubblicato sul sito www.doauction.it) ed a quelle indicate ai paragrafi successivi.

La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La presente vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà

essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni. Resta fermo quanto previsto dalla normativa inderogabile applicabile alle vendite concorsuali.

Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che, laddove esistenti al momento della vendita, saranno cancellate a cura della procedura ed a carico dell'aggiudicatario.

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985, n. 47 come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

Qualora gli immobili risultino occupati dal debitore o da terzi in forza di titolo non opponibile alla procedura, il Curatore, fatto salvo quanto previsto dall'art. 147, comma 2, C.C.I.A.A., richiederà al Giudice Delegato l'emissione dell'ordine di liberazione. Il relativo provvedimento sarà attuato dal Curatore secondo le disposizioni impartite dal Giudice Delegato, anche successivamente alla pronuncia del decreto di trasferimento, nell'interesse dell'aggiudicatario, salvo che quest'ultimo lo esenti.

INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI IN VENDITA - SUDDIVISI IN LOTTI - E DELLA RELATIVA "BASE DI OFFERTA"

Sono posti in vendita, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, anche con riferimento allo stato di occupazione, ai diritti reali e personali eventualmente gravanti sui beni, alle pertinenze, accessioni, ragioni e azioni, servitù attive e passive, agli oneri, vincoli e formalità risultanti dalla documentazione in atti, i seguenti immobili, meglio descritti nella relazione di stima e nei relativi allegati, ai quali si rinvia integralmente:

LOTTO 1: piena ed intera proprietà di unità immobiliare ad uso abitativo sita nel Comune di Montaquila (IS), Località Roccaravindola, in Via Trimanda n. 5, identificata catastalmente al foglio 25, p.lla 1297 sub 1 (classamento A/4), p.lla 1297 sub 2 (classamento C/6) e p.lla 771 sub 5 (classamento A/4). Trattasi di tre unità immobiliari distinte

catastalmente, ma costituenti, di fatto, un unico organismo abitativo con corte esterna pertinenziale, accessibile dalla strada comunale Via Trimanda. Il fabbricato si sviluppa su piano seminterrato – ove si trovano cantine e ripostiglio per una superficie utile complessiva di circa mq. 101 – ed un piano terra, ove sono dislocati camere, soggiorno, cucina, ecc. per una superficie utile di circa mq. 111 oltre un porticato per una superficie di circa 48 mq.

Dall'elaborato peritale risulta che le rifiniture e gli impianti sono di vecchia epoca di realizzazione (oltre 30 anni), e gli intradossi dei solai nelle camere evidenziano criticità dovute ad infiltrazioni e scadente coibentazione, con fenomeni di condensa e muffe diffuse.

Valore di stima Euro 54.279,53.

Valore d'asta / prezzo di riferimento: Euro 54.279,53 (Euro cinquantaquattromiladuecento-settantanove/53) oltre imposte ed oneri accessori.

Offerta minima ex art. 216, comma 7, CCII: Euro 40.709,65 (Euro quarantamilasettecento-nove/65) oltre imposte ed oneri accessori.

LOTTO 2: unità immobiliare ad uso abitativo sita nel Comune di Montaquila (IS), Località Roccaravindola, in Via Trimanda n. 7, identificata catastalmente al foglio 25, p.lla 773 (classamento A/4), e p.lla 774 (area scoperta). Trattasi di abitazione posta nelle immediate vicinanze del fabbricato di cui al lotto 1, ed è anch'esso accessibile dalla strada comunale Via Trimanda. Il fabbricato si sviluppa su piano seminterrato – accessibile da un'aera scoperta – ove si trovano tre vani oltre a bagno e cucina, per una superficie utile complessiva di circa mq. 96 – ed un piano terra, composto da tre vani oltre bagno, cucina e disimpegno, per una superficie utile di ulteriori mq. 96 circa. L'area scoperta è costituita da rampa pavimentata con battuto di cemento della superficie catastale di mq. 60, ubicata in adiacenza sul lato est al piano seminterrato dell'unità immobiliare.

Dall'elaborato peritale risulta che le rifiniture e gli impianti sono di vecchia epoca di realizzazione (oltre 30 anni), e versano in stato di cattiva manutenzione; si evidenziano altresì segni di infiltrazioni di acqua dovute a fenomeni di risalita delle fondazioni e delle pareti contro terra nonché fenomeni di condensa superficiale.

Valore di stima Euro 50.703,04.

Valore d'asta / prezzo di riferimento: Euro 50.703,04 (Euro cinquantamilasettecento-tre/04) oltre imposte ed oneri accessori.

Offerta minima ex art. 216, comma 7, CCII: Euro 38.027,28 (Euro trentottomilaventisette/28) oltre imposte ed oneri accessori.

LOTTO 3: terreno sito nel Comune di Montaquila (IS), Località Roccaravindola, in Via Trimanda, identificato catastalmente al foglio 25, p.lla 967, qualità seminativo arborato con una superficie di circa mq. 760,00. Esso è ubicato in prossimità dei summenzionati immobili di cui ai lotti 1 e 2, e dall'altro lato della Via Trimanda. Trattasi di un terreno in pendenza, allo stato incolto, su cui insistono due corpi di fabbrica, rappresentati da una baracca in lamiera zincata ad uso legnaia (dimensioni circa m. 11 x m. 3,70 ed altezza m. 2,30), ed una rimessa in blocchetti di cemento (dimensioni circa m. 5 x m. 2,40 ed altezza m. 1,94). Sul lato prospiciente la Via Trimanda, il terreno è in parte delimitato da muretto con blocchetti di cement in parte posti a secco.

Valore di stima Euro 11.822,80.

Valore d'asta / prezzo di riferimento: Euro 11.822,80 (Euro undicimilaottocentoventidue/80) oltre imposte ed oneri accessori.

Offerta minima ex art. 216, comma 7, CCII: Euro 8.867,10 (Euro ottomilaottocentosessantasette/10) oltre imposte ed oneri accessori.

Precisazioni urbanistiche, catastali, disponibilità e oneri

Dall'elaborato peritale dell'esperto stimatore risulta quanto segue.

- Destinazioni urbanistiche, vincoli, gravami ed oneri

Tutti i terreni e le aree scoperte ricadono in zona edificabile del Comune di Montaquila e sottoposti al Programma di Fabbricazione approvato nel 1957, con indice di copertura pari a 2/3 del lotto disponibile.

Gli immobili risultano soggetti al vincolo di tipo paesistico PTPPAV di Area Vasta n. 7 "Mainarde e Valle dell'Alto Volturno" gravante sull'intero territorio comunale; gli immobili ricadono, inoltre, in zona sottoposta a vincolo idrogeologico e sismico.

Infine, non risulta l'esistenza di gravami ed oneri in favore del Comune di Montaquila ed a carico dei summenzionati immobili.

- Conformità catastale

Lotto 1

Relativamente alle unità immobiliari di cui alle p.lle 771 sub 5 e p.lla 1297 sub 1 e sub 2, risultano difformità planimetriche in quanto le stesse di fatto risultano collegate tra loro mediante l'apertura di porte interne, formando in tal modo un'unica unità immobiliare, oltre ad una diversa distribuzione interna dei vani. Tali difformità risultano sanabili mediante regolarizzazione catastale (oneri connessi stimati in circa Euro 950,00).

Lotto 2

Relativamente al fabbricato di cui alla p.lla 773, risulta che l'unità immobiliare è difforme rispetto alla propria scheda planimetrica depositata presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territorio – sede di Isernia – in quanto si rileva una diversa distribuzione interna dei vani. Tale difformità risulta sanabile mediante regolarizzazione catastale (oneri connessi stimati in circa Euro 750,00).

Inoltre, risulta una discordanza planimetrica relativa al confine tra il fabbricato di cui alle p.lle 773 e 774 e le p.lle di terzi nn. 326 e 997, poiché tra queste ultime ed il fabbricato esiste un'area pavimentata a servizio del fabbricato delimitata da ringhiera metallica insistente su un muro a pietra di vecchia epoca rappresentante di fatto il confine.

Lotto 3

Relativamente ai due corpi di fabbrica insistenti sulla p.lla 967, essi non risultano riportati sulla mappa catastale né censiti nel catasto fabbricati, e risultano altresì costruiti in assenza di relativo titolo edilizio, per cui ne sarebbe prevedibile la demolizione, senza la necessità di regolarizzazione catastale.

- Conformità urbanistico-amministrativa

Lotto 1

Relativamente alle unità immobiliari di cui alle p.lle 771 sub 5 e p.lla 1297 sub 1 e sub 2, risulta rilasciato ultimo titolo edilizio in sanatoria n. 45 del 20.12.2006. Tuttavia, ad oggi risulta realizzato ulteriore abuso edilizio consistente nella realizzazione di un ripostiglio e nel cambio di destinazione d'uso della cantina al piano terra, oltre alla realizzazione di ulteriori modifiche interne ed aperture esterne.

Lotto 2

Relativamente al fabbricato di cui alla p.lla 773, esso risulterebbe realizzato in virtù del Nulla Osta per esecuzione lavori edili del 19.06.1969 (titolo non rinvenuto presso gli uffici pubblici, ma menzionato nella precedente perizia di stima immobiliare relativa a pregressa procedura esecutiva immobiliare del 2002 presso il Tribunale di Isernia). Pertanto, non risulta possibile effettuare riscontri tra stato di fatto e stato assentito.

Lotto 3

Relativamente ai due corpi di fabbrica insistenti sulla p.lla 967, essi risultano realizzati in assenza di relativo titolo edilizio abilitativo ed assoggettati ad ordinanza di demolizione n. 5 del 30.03.2022.

- Sanabilità

In ordine alla sanabilità delle suesposte difformità edilizie, limitatamente ai lotti 1 e 2 si rende necessaria la richiesta di sanatoria edilizia previo ottenimento dell'autorizzazione paesaggistica per le difformità esterne. I costi complessivi di regolarizzazione – da considerarsi quali mere stime effettuate sulla base dei risultati delle analisi e delle indagini relative alla fattispecie in esame – ammonterebbero a circa Euro 6.500 per il lotto 1 ed Euro 12.500 per il lotto 2.

Relativamente al lotto 3, per la demolizione dei due corpi di fabbrica, i costi complessivamente stimati ammonterebbero ad Euro 1.500.

Disponibilità dei beni

I beni risultano allo stato occupati.

* * * * *

Per ulteriori precisazioni, e per quanto qui non specificato circa ulteriori caratteristiche degli immobili oggetto di vendita, si rinvia alla perizia di stima dell'esperto stimatore della procedura.

REGIME E CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA

La vendita avviene nell'ambito di procedura concorsuale e non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere risolta o revocata per alcun motivo, salvo i casi inderogabilmente previsti dalla legge ed i poteri degli organi della procedura.

Gli immobili saranno trasferiti liberi dalle iscrizioni ipotecarie e dalle trascrizioni pregiudizievoli cancellabili per legge, che, ove esistenti al momento del trasferimento, saranno cancellate a cura della procedura ed a spese dell'aggiudicatario.

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina di cui all'art. 40 della legge 28 febbraio 1985, n. 47 e all'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, nei termini e alle condizioni di legge.

La partecipazione alla vendita implica la lettura integrale della relazione peritale, degli allegati, del presente avviso e dell'ulteriore documentazione pubblicata, nonché l'accettazione incondizionata delle condizioni di vendita.

La vendita competitiva telematica con eventuale gara in modalità asincrona si svolgerà con modalità telematica tramite il Portale delle Vendite Pubbliche e mediante la piattaforma telematica www.doauction.it.

Il gestore Gruppo Edicom S.p.a. assicurerà l'assistenza tecnica agli offerenti, la ricezione e gestione delle offerte telematiche, l'abilitazione alla gara, lo svolgimento della gara asincrona, le comunicazioni ai partecipanti e la redazione della documentazione tecnica di gara, in conformità al D.M. 32/2015. Ogni interessato potrà richiedere detto supporto ai seguenti recapiti: Tel.: 0415369911 – mail: info@doauction.com

Offerte di acquisto

Modalità di presentazione

Gli interessati all'acquisto, esclusi il debitore e gli altri soggetti cui è fatto divieto dalla legge, dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto per ciascun lotto esclusivamente in via telematica, personalmente ovvero a mezzo di avvocato nei limiti di legge, tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia, accessibile dalla scheda del lotto pubblicata sul Portale delle Vendite Pubbliche e sulla piattaforma www.doauction.it cui si fa espresso rinvio (il "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" è consultabile all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, sezione "documentazione", sottosezione "Portale delle Vendite Pubbliche e Banca dati aste giudiziarie").

Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, con le modalità sotto indicate, entro le ore 23:59 del giorno 23/11/2026 (antecedente a quello della udienza di vendita), inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

L'offerta telematica, unitamente ai documenti allegati, dovrà essere redatta e trasmessa secondo le modalità previste dagli artt. 12 e 13 del D.M. 26 febbraio 2015, n. 32, nonché secondo le specifiche tecniche del Portale delle Vendite Pubbliche.

A pena di inammissibilità, l'offerta dovrà essere sottoscritta con firma digitale, basata su certificato in corso di validità, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata all'indirizzo ministeriale previsto per il deposito delle offerte telematiche, secondo le indicazioni generate dal sistema.

Ai sensi dell'art. 12, comma 5, del D.M. n. 32/2015, l'offerta sottoscritta con firma digitale può essere trasmessa anche mediante casella di posta elettronica certificata priva dei requisiti della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica.

In alternativa, ai sensi dell'art. 12, comma 4, e dell'art. 13 del D.M. n. 32/2015, l'offerta e i documenti allegati potranno essere trasmessi mediante casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica, ove concretamente operativa e disponibile. In tal caso, la trasmissione sostituisce la firma elettronica avanzata dell'offerta, purché l'invio avvenga richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna e il gestore della casella attesti, nel messaggio o in un suo allegato, di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente, secondo quanto previsto ex art. 13 di detto decreto.

Qualora l'offerta sia formulata da più persone, dovrà essere allegata procura rilasciata dagli altri offerenti al soggetto che ha sottoscritto digitalmente l'offerta ovvero, nel caso di utilizzo della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica, al titolare della relativa casella, nelle forme previste dall'art. 12, commi 4 e 5, del D.M. n. 32/2015.

Nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art. 15, c. 1, D.M. n. 32 del 2015, l'offerta sia formulata mediante invio a mezzo posta elettronica certificata al seguente indirizzo PEC del curatore *linda.russo@pec.it*.

Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art. 15, c. 1, D.M. n. 32 del 2015, l'offerta si intende depositata nel momento in cui venga generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e, in tale eventualità, previa documentazione a cura dell'offerente della tempestiva presentazione dell'offerta, il gestore della vendita è tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita.

Si specifica infine che il Ministero trasmetterà al gestore della vendita telematica Gruppo Edicom S.p.a. unicamente le offerte presentate nelle forme e modalità corrette.

- Bollo

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad Euro 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000.

Il bollo può essere pagato sul Portale dei Servizi Telematici all'indirizzo *<http://pst.giustizia.it>*, tramite il servizio "pagamenti online tramite pagoPA – utenti non registrati" ed alla voce "pagamento di bolli digitali", tramite carta di credito o bonifico

bancario, seguendo le istruzioni indicate nel “*manuale utente per la presentazione dell’offerta telematica*” reperibile sul sito internet pst.giustizia.it, fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l’inammissibilità dell’offerta (salvo l’avvio delle procedure per il recupero coattivo).

- *Cauzione*

Unitamente all’offerta dovrà essere versata una cauzione pari almeno al 10% del prezzo offerto per ciascun lotto. Il versamento dovrà essere effettuato tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura al seguente IBAN: IT 93 J 05033 15600 0000 00116487.

La causale del bonifico è la seguente: “Liquidazione Giudiziale n. R.G. 11/2024, lotto n. ... (*indicare il numero del lotto per il quale viene effettuata l’offerta*) Versamento cauzione”.

Si precisa che il bonifico dovrà essere effettuato a cura dell’offerente in modo tale da consentire l’accredito in tempo utile per le determinazioni sull’ammissibilità dell’offerta. L’importo della cauzione è pari al 10% del prezzo offerto per ciascun lotto in vendita. Si precisa che qualora nel giorno e nell’ora fissati per la verifica di ammissibilità delle offerte e la deliberazione sulle stesse il Curatore non riscontri l’accredito delle somme sul conto corrente bancario intestato alla procedura, l’offerta sarà considerata inammissibile.

Si precisa altresì che il bonifico dovrà essere effettuato a cura dell’offerente in modo tale da consentire l’accredito in tempo utile per le determinazioni sull’ammissibilità dell’offerta.

In caso di mancata aggiudicazione, la cauzione sarà restituita all’offerente, al netto degli eventuali oneri bancari, mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento. In caso di rifiuto dell’acquisto o di decadenza, la cauzione sarà trattenuta nei limiti di legge.

Documenti da allegare all’offerta

Nell’offerta di acquisto dovranno essere allegati:

- copia fotostatica del documento di riconoscimento dell’offerente in corso di validità e del codice fiscale;
- la documentazione attestante il versamento dell’importo della cauzione (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento), effettuato tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla procedura al seguente IBAN: IT 93 J 050 3315 6000 0000 0116 487, da cui risulti altresì il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;

- la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. “prima casa” e/o “prezzo valore”), salva la facoltà di depositarla successivamente all’aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo ed oneri accessori;
- se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo all’esito dell’aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d’identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l’offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d’identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l’offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell’autorizzazione del giudice tutelare;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l’atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se l’offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l’offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di *casella di posta elettronica certificata*.
- L’offerente dovrà altresì dichiarare l’eventuale volontà di avvalersi, in caso di aggiudicazione, di un contratto di finanziamento bancario destinato al pagamento del saldo prezzo, con garanzia ipotecaria di primo grado da iscriversi sull’immobile oggetto di vendita, ai sensi e per gli effetti dell’art. 585, comma 3, c.p.c., in quanto compatibile e ove applicabile alla presente vendita concorsuale ex art. 216 CCII.

In tale ipotesi, l’aggiudicatario resta comunque tenuto al versamento del saldo prezzo, delle imposte, degli oneri e delle spese di trasferimento nei termini e con le modalità stabiliti nel presente avviso di vendita.

L’eventuale richiesta, istruttoria, concessione, stipula ed erogazione del mutuo sono a esclusivo carico, cura, rischio e responsabilità dell’aggiudicatario, senza che l’eventuale mancata concessione o mancata erogazione del finanziamento possa costituire causa di sospensione, proroga automatica dei termini, scioglimento dall’aggiudicazione o restituzione della cauzione, salvo diverso provvedimento dell’organo competente.

Il contratto di finanziamento dovrà prevedere il versamento diretto delle somme erogate in favore della procedura, sul conto indicato dal Curatore, entro il termine fissato per il saldo prezzo. Qualora l'importo erogato non sia sufficiente a coprire l'intero saldo prezzo e le ulteriori somme dovute, l'aggiudicatario dovrà provvedere al pagamento della differenza con mezzi propri entro il medesimo termine.

Nel decreto di trasferimento sarà dato atto del finanziamento, ed il Conservatore dei Registri Immobiliari non potrà eseguire la trascrizione del decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca concessa dalla parte finanziata, secondo quanto previsto dall'art. 585, comma 3, c.p.c.

L'offerta è irrevocabile ai sensi dell'art. 571 comma 3 c.p.c., che si richiama al fine della validità e dell'efficacia della medesima prevista dall'art. 2016 C.C.I.I.

La partecipazione alla vendita implica:

- la lettura integrale della relazione peritale dell'esperto stimatore della procedura e dei relativi allegati;
- l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso e nell'ulteriore documentazione pubblicata;
- la dispensa degli organi della procedura dal rilascio della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza e dell'attestato di certificazione energetica.

Si precisa che in fase di presentazione dell'offerta e di rilancio in aumento in caso di gara, non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

ESAME DELLE OFFERTE

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuati tramite la piattaforma www.doauction.it, gestore per la vendita telematica.

Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal Curatore solo nella data ed all'orario dell'udienza di vendita telematica, sopra indicati.

Il curatore verificherà preliminarmente l'ammissibilità delle offerte in conformità alle prescrizioni generali degli artt. 571 e seguenti c.p.c. e di quelle contenute nell'ordinanza di vendita recepite nel presente avviso, nello specifico:

- verificherà le offerte formulate e la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti;
- verificherà l'effettivo accredito dell'importo della cauzione entro i termini indicati;

- verificherà la conformità del prezzo offerto rispetto all'offerta minima indicata per ciascun lotto oggetto di vendita;
- procederà ad abilitare i partecipanti per l'eventuale gara tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo esclusivamente accedendo seguendo le istruzioni ricevute prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

Gli offerenti ammessi saranno abilitati alla eventuale gara tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica www.doauction.it e riceveranno le istruzioni operative all'indirizzo PEC o ai recapiti indicati nell'offerta, secondo le modalità della piattaforma.

Deliberazione sulle offerte ed eventuale gara asincrona

- Unica offerta ammissibile

In caso di unica offerta ammissibile, se l'offerta è pari o superiore al prezzo base, il bene potrà essere aggiudicato all'offerente. Se l'offerta è inferiore al prezzo base, ma pari o superiore all'offerta minima, il Curatore potrà procedere all'aggiudicazione ove l'offerta sia ritenuta conveniente per la procedura, salvo che ritenga sussistente una seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con un nuovo esperimento o salvo diversa determinazione del Giudice.

L'offerta è irrevocabile; pertanto, anche nel caso di mancata connessione dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore, ove ne ricorrano i presupposti.

- Pluralità di offerte ammissibili

In caso di pluralità di offerte ammissibili, si procederà a gara competitiva tra gli offerenti sulla base dell'offerta più alta, con modalità asincrona telematica, ai sensi dell'art. 216 CCII e, in quanto compatibili, delle disposizioni del codice di procedura civile e del D.M. Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32. I partecipanti ammessi potranno formulare esclusivamente on-line offerte in aumento tramite l'area riservata della piattaforma www.doauction.it del gestore Gruppo Edicom S.p.a., con rilanci non inferiori al rilancio minimo per ciascun lotto, individuato nella misura del 2% da calcolarsi sul prezzo base di ciascun lotto, con arrotondamento per eccesso all'unità di euro.

- Lotto 1: rilancio minimo in caso di gara Euro 1.086,00 (Euro milleottantasei/00)
- Lotto 2: rilancio minimo in caso di gara Euro 1.015,00 (Euro millequindici/00)
- Lotto 3: rilancio minimo in caso di gara Euro 237,00 (Euro duecentotrentasette/00)

Saranno considerati validi esclusivamente i rilanci pari o superiori al predetto importo minimo.

La gara avrà inizio all'esito del completamento delle verifiche di ammissibilità delle offerte da parte del Curatore.

La gara avrà la durata di 24 ore, con inizio subito dopo il controllo delle offerte e terminerà alle ore 12.00 del 25 novembre 2026.

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 5 minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di altri 5 minuti, per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci, e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento.

Decorso il termine per la formulazione dei rilanci, il gestore Gruppo Edicom S.p.a. comunicherà al Curatore l'elenco delle offerte e dei relativi offerenti e invierà ai partecipanti le comunicazioni previste dalla piattaforma.

La migliore offerta sarà individuata tenendo conto, nell'ordine, dei seguenti criteri:

- maggior importo del prezzo offerto;
- a parità di prezzo, maggior importo della cauzione prestata;
- a parità altresì di cauzione, minor termine indicato per il versamento del saldo prezzo;
- a parità altresì di termine, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

L'aggiudicazione non determina il definitivo perfezionamento della vendita sino al decorso dei termini nonché all'espletamento degli adempimenti previsti dagli artt. 216, comma 9, e 217 CCII, restando fermi i poteri del Giudice Delegato di sospendere le operazioni di vendita ovvero di impedire il perfezionamento della vendita nei casi e nei termini previsti dalla legge.

Saldo prezzo, spese e trasferimento

Previa comunicazione dell'aggiudicazione, il Curatore provvederà alla quantificazione del saldo prezzo, detratta la cauzione già versata, nonché delle imposte, degli oneri e delle spese conseguenti alla vendita e al trasferimento.

Il saldo prezzo dovrà essere versato entro il termine indicato nell'offerta, se inferiore, ovvero, in mancanza, entro il termine onnicomprensivo di 120 giorni

dall'aggiudicazione, termine non soggetto a sospensione feriale, mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura.

Nel medesimo termine l'aggiudicatario dovrà versare le imposte, tasse, diritti, oneri di trasferimento e ogni ulteriore spesa conseguente all'aggiudicazione e al trasferimento, nella misura che sarà comunicata dal Curatore. La vendita è soggetta a imposte di registro, ipotecarie e catastali nella misura prevista dalla legge, salvo diverso regime fiscale applicabile.

In caso di inadempimento all'obbligo di pagamento del saldo prezzo e degli oneri accessori, il Giudice Delegato potrà dichiarare la decadenza dell'aggiudicatario, con perdita della cauzione a titolo di multa e con ogni ulteriore conseguenza prevista dalla legge, inclusa l'eventuale responsabilità per la differenza in caso di successiva vendita a prezzo inferiore.

Compensi del gestore ed oneri a carico dell'aggiudicatario

Sono a carico dell'aggiudicatario, oltre agli oneri fiscali e tributari conseguenti al trasferimento, le spese effettivamente sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale, nonché, ove applicabili e/o liquidati dal Giudice, gli importi previsti ex art. 2, c. 7, del D.M. Giustizia 15 ottobre 2015, n. 227.

Sono altresì a carico dell'aggiudicatario le commissioni del gestore della vendita Gruppo Edicom S.p.a., determinabili nella misura pari al 2,2% oltre IVA sul prezzo di aggiudicazione.

La vendita potrà dirsi perfezionata solo quando anche i compensi del Commissionario - come sopra descritti, saranno integralmente corrisposti. Il termine per il pagamento delle commissioni, oltre IVA di legge, dovrà essere versato direttamente a mezzo bonifico bancario, o se previsto a mezzo carta di credito secondo le indicazioni riportate a sistema, intestato a: **GRUPPO EDICOM SPA - IBAN IT16D0326804607052737800861 entro e non oltre il termine di giorni 15 (quindici) decorrenti dalla data di aggiudicazione.**

Visione dei beni

Gli interessati dovranno formulare la richiesta di visita esclusivamente tramite il Portale delle Vendite Pubbliche o tramite la piattaforma del gestore www.doauction.it, secondo le modalità ivi indicate. Gli interessati hanno diritto di esaminare i beni in vendita entro quindici giorni dalla richiesta.

La richiesta di visita non potrà essere resa nota a soggetti diversi dal Curatore, e le visite dovranno svolgersi con modalità idonee a garantire la riservatezza degli interessati.

Per informazioni sulle visite e sulle modalità di partecipazione, gli interessati potranno rivolgersi al gestore della vendita telematica ed al Curatore ai recapiti pubblicati sul Portale delle Vendite Pubbliche.

Assistenza tecnica e informazioni

Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione, presentazione dell'offerta telematica e partecipazione alla gara, gli interessati potranno contattare il gestore della vendita telematica ai recapiti indicati nella scheda di vendita pubblicata sul Portale delle Vendite Pubbliche e sulla piattaforma del gestore www.doauction.it.

Per informazioni sulla documentazione, sullo stato dei beni e sulle condizioni di vendita, gli interessati potranno rivolgersi al Curatore ai recapiti indicati nella pubblicazione, fermo restando che ogni informazione rilevante sarà resa disponibile attraverso la documentazione ufficiale pubblicata.

Pubblicità della vendita

La pubblicità sarà effettuata a norma dell'art. 490 del c.p.c. secondo le modalità di seguito stabilite dal G.E.:

- pubblicazione dell'ordinanza e dell'avviso di vendita, sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia;
- pubblicazione dell'ordinanza, dell'avviso di vendita unitamente alla perizia sui siti internet www.asteanunci.it www.canaleaste.it www.astevvisi.it www.rivistaastegiudiziarie.it e sul sito del Tribunale www.tribunalediisernia.net ;
- pubblicazione, per estratto, sulla "Rivista Aste Giudiziarie" almeno 45 giorni prima della vendita;

Ulteriori informazioni potranno essere fornite dal Curatore dott.ssa Teodolinda Russo tel./fax 0865 – 903433.

Disposizioni finali

Per tutto quanto non espressamente previsto dal presente avviso, si applicano il Codice della Crisi d'Impresa e dell'Insolvenza, il codice di procedura civile e le relative norme di attuazione, in quanto compatibili, il D.M. 32/2015, il provvedimento del Giudice Delegato, il programma di liquidazione approvato e le condizioni tecniche della piattaforma telematica.

Il Curatore si riserva di sospendere, rinviare o non dare corso alla vendita nei casi previsti dalla legge, dal programma di liquidazione e dai provvedimenti del Giudice Delegato.