

TRIBUNALE DI ANCONA
DISCIPLINARE E AVVISO DI VENDITA
CON ASTA ASINCRONA

PROCEDURA DI CONCORDATO MINORE EX ART 74 CCII - N.R.G. PU 110-1/2023

Giudice Delegato Dott.ssa Maria Letizia Mantovani

OCC: dr. Camillo Catana Vallemani

DISCIPLINARE DI GARA – CESSIONE DI AZIENDA

Il sottoscritto Adriano Montalbini, nato ad Arcevia (AN) il 19.01.1966, C.F. MNTDRN66A29A366M, residente in Arcevia (AN) Fraz.ne Magnadorsa n.95, in qualità di legale rappresentante della STALLA SAN FORTUNATO SOCIETA' COOPERATIVA AGRICOLA, società con sede a Serra de' Conti (AN) in Via San Fortunato n. 11 (C.F. 82001730421- P.I. 00325720423)

PREMESSO

- che con sentenza del 5-11/12/2023 il Tribunale di Ancona ha omologato il concordato minore proposto dalla società in epigrafe;
- che nella sentenza di omologa il Giudice Delegato ha disposto che il debitore provveda, con adeguate forme di pubblicità, alle vendite ed alle cessioni indicate nel piano tramite procedure competitive sulla base delle stime effettuate, anche avvalendosi di soggetti specializzati, sotto il controllo e con la collaborazione dell'OCC, dr. Camillo Catana Vallemani, assicurando la massima informazione e partecipazione degli interessati;
- che il piano omologato prevede la cessione dell'azienda attualmente oggetto del contratto di affitto stipulato in data 2.11.22, così come modificato in data 8.6.23, con la società semplice [REDACTED];
- che in esecuzione del piano concordatario, nell'ottica di una migliore e celere soddisfazione dei creditori, è pertanto necessario porre in vendita l'azienda effettuando un'asta competitiva con modalità telematica, così come disposto dall'art.81, comma 1, ccii;
- che qualora all'asta non partecipino ulteriori offerenti, l'azienda verrà aggiudicata all'affittuario che ha presentato offerta irrevocabile di acquisto al prezzo di euro 2.200.000,00;
- che, come indicato nella domanda di concordato minore, l'azienda verrà posta in vendita al prezzo base d'asta di euro 2.421.826,60, pari al valore di stima in ipotesi di continuità dei beni costituenti la stessa, con possibilità di partecipare presentando un'offerta non inferiore ad euro 2.200.000,00 (importo pari all'offerta irrevocabile ricevuta);
- che il contratto di affitto di azienda prevede che le spese sostenute dall'affittuaria, previa autorizzazione della concedente, per le manutenzioni e riparazioni ordinarie e straordinarie - essenziali per il mantenimento della continuità aziendale o comunque richiesti dalle normative vigenti o dalla Pubblica Amministrazione per l'esercizio dell'attività - siano rimborsate alla stessa, in caso di aggiudicazione a titolo definitivo a terzi, da parte dell'aggiudicatario;
- che, ad oggi, le spese autorizzate e sostenute dalla società semplice [REDACTED] ammontano ad euro 354.850,31 iva inclusa;
- che la parte affittuaria con scrittura privata del 24.01.2024, ad integrazione di quanto già previsto all'art. 11 del contratto dell'8.6.23, si è impegnata a restituire l'azienda- unitamente ai locali, i mobili, gli impianti e le attrezzature

varie che la costituiscono- nello stato di deperimento d'uso in cui si troveranno, priva di merci in giacenza, entro tre mesi dall'aggiudicazione a titolo definitivo a terzi;

- che per quanto concerne la mandria, la stessa verrà restituita entro tre mesi con le stesse caratteristiche e tipologie (età, razza, stato di salute, etc.) di quella oggetto del contratto di affitto, salvo il naturale invecchiamento dell'animale e le malattie sopravvenute;
- che, per quanto disciplinato dall'art. 11 del contratto di affitto così come modificato in data 8.6.23, l'azienda dovrà essere riconsegnata alla concedente sprovvista di lavoratori subordinati fatta eccezione dei due contratti di lavoro a tempo indeterminato in essere,

AVVISA

che il giorno 8 marzo 2024 alle ore 10,00 si terrà la vendita senza incanto con la modalità telematica asincrona tramite il portale www.venditegiudiziarieitalia.it, alle infradescritte condizioni, del seguente bene:

Azienda corrente in Serra de' Conti (AN), via San Fortunato n. 11, avente ad oggetto l'esercizio delle attività di gestione di stalle sociali e di allevamento di bestiame per la produzione di latte nonché le attività accessorie di produzione di energia elettrica mediante conversione fotovoltaica da fonte solare, di produzione di energia elettrica mediante impianto biogas e di gestione di impianti di stoccaggio di silos.

L'azienda è costituita principalmente dai seguenti beni:

- beni mobili, mobili registrati, impianti (fotovoltaico e biogas) ed attrezzature strumentali all'esercizio dell'attività dettagliatamente indicati nella perizia di stima redatta dall'Ing. Paolo Clementi alla quale si rinvia (all.1).
- beni oggetto dei contratti di leasing n. 1121830/1 stipulato in data 1° giugno 2018, n. A1A40219/001 stipulato in data 30 aprile 2018, n. A1C36164/001 stipulato in data 3 dicembre 2020 e n. A1B97380 stipulato in data 11 maggio 2020 il cui debito residuo complessivo ammonta ad euro 151.123,37 (di cui euro 78.422,06 per fatture emesse, euro 76.419,63 per canoni a scadere, oltre Iva, ed euro 2.653,95, oltre Iva, pari al prezzo di riscatto finale);
- titoli PAC;
- mandria così come risultante dal l'elenco prelevato dalla Banca Dati Nazionale alla data del 31 ottobre 2022 (all.2);
- beni immobili e terreni siti nel Comune di Serra de' Conti (AN), con accesso da via San Fortunato n. 11, meglio descritti nella perizia di stima redatta dal Geom. Gino Quagliani (all.3) ed in particolare:
 - lastrici solari sui quali sono installati gli impianti fotovoltaici (Foglio 6, p.lla 127, sub. 28, cat. F/5, mq 2337; p.lla 127, sub. 20, cat. F/5, mq 680; p.lla 127, sub. 24, cat. F/5, mq 3960);
 - pannelli fotovoltaici posti al piano primo (Foglio 6, p.lla 127, sub. 25/26/27, cat. D/10);
 - locale diviso in più corpi (Foglio 6, p.lla 127, sub. 18, cat. D/10);
 - fabbricato posto al piano terra, composto da silos, vano deposito, locale tecnico, cabina elettrica e tettoia (Foglio 6, p.lla 143, cat. D/10);
 - deposito attrezzi e pertinenziale corte esclusiva disposto al piano terra (Foglio 6, p.lla 127, sub. 2, cat. D/10);
 - locale composto da due vani stalla- ricovero bovini e pertinenziale corte esclusiva disposto al piano terra (Foglio 6, p.lla 127, sub. 3, cat. D/10);

- locale composto da quattro vani stalle - ricovero bovini, corsia di alimentazione, fienile, tettoia e pertinenziale corte esclusiva di sposto al piano terra (Foglio 6, p.lla 127, sub. 4, cat. D/10);
- locale composto da ingressi, sala attesa bovini, sala bovini separati, ufficio veterinario, sala mungitura, anti w.c., due w.c., spo gliatoio, c.t. e pertinenziale corte esclusiva (Foglio 6, p.lla 127, sub. 5, cat. D/10);
- locale ad uso fienile e deposito mangimi con pertinenziale, corte esclusiva, posto al piano terra (Foglio 6, p.lla 127, sub. 6, cat. D/10);
- locale composto da fienile, tre stalle - ricovero bovini, corsia di alimentazione, tettoia e pertinenziale corte esclusiva posto al piano terra (Foglio 6, p.lla 127, sub. 7);
- locale pesa posto al piano terra (Foglio 6, p.lla 127, sub. 8);
- cabina enel posta al piano terra (Foglio 6, p.lla 127, sub. 9);
- locale ad uso garage posto al piano terra Foglio 6, p.lla 127, sub. 11, cat. C/6);
- locale composto da ingresso, due vani ufficio, disimpegno, archivio, sala riunioni, w.c. e ripostiglio posto al piano terra (Foglio 6, p.lla 127, sub. 12, cat. D/10);
- fabbricato per civile abitazione diviso in tre distinte unità abitative, disposto ai piani terra e primo (Foglio 6, p.lla 127, sub. 13,14 e 15);
- tettoia disposta al piano terra (Foglio 6, p.lla 127, sub. 19);
- terreno a destinazione agricola dell'estensione di complessivi mq. 32.285,00 (Foglio 6, p.lla 139, p.lla 142, p.lla 77, p.lla 52, p.lla 79, p.lla 89);
- convenzione con G.S.E. di impianto fotovoltaico come da istanza n. SSP00766914 del 29 aprile 2020 con dichiarazione di accettazione del G.S.E.;
- convenzione con G.S.E. di biogas come da istanza n. TO100898 del 2 settembre 2011;
- tutte le autorizzazioni e licenze amministrative necessarie per l'esercizio dell'attività d'impresa;
- contratti di lavoro dipendente a tempo indeterminato in essere con i signori [REDACTED]

L'attività aziendale è esercitata anche su appezzamenti di terreno a destinazione agricola siti nei Comuni di Serra de' Conti (AN) e Montecarotto (AN) concessi in affitto in forza dei seguenti contratti:

- contratto di affitto di terreno agrario stipulato con le signore [REDACTED] in data 11 novembre 2021, registrato a Senigallia in data 9 maggio 2022 al n. 776 serie 3T;
- contratto di affitto di terreno agrario stipulato con il signor [REDACTED] in data 11 marzo 2019, registrato a Jesi in data 12 marzo 2019 al n. 1035 serie 3T;
- contratto di affitto di terreno agrario stipulato con i signori [REDACTED] in data 11 marzo 2019 registrato a Jesi in data 14/03/2019 al n. 1105 serie 3T;
- contratto di affitto di terreno agrario stipulato con i signori [REDACTED] in data 29 gennaio 2021, registrato a Jesi in data 17/02/2021 al n. 732 serie 3T;
- contratto di affitto di terreno agrario stipulato con la signora [REDACTED] in data 11 novembre 2021, registrato a Senigallia il giorno 9 maggio 2022 al. 775 serie 3T;
- contratto di affitto di terreno agrario stipulato con i signori [REDACTED] in data 11 novembre 2021, registrato a Senigallia il giorno 9 maggio 2022 al. 778 serie 3T.

Prezzo base: euro 2.421.827,00 (duemilioni quattrocentoventunomila e ottocentoventisette euro), pari al valore di stima in ipotesi di continuità dei beni costituenti l'azienda.

Offerta minima: euro 2.200.000,00 (duemilioni e duecentomila euro), pari all'offerta irrevocabile di acquisto ricevuta.

Cauzione: pari ad almeno il 10% del prezzo offerto (in caso di importo con numeri decimali è necessario arrotondare per eccesso).

Rilancio minimo di gara: euro 5.000,00.

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.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova e deve intendersi vendita 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, 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.

Laddove emerga l'eventuale presenza di abusi edilizi, l'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti e ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano, potrà avvalersi, a sua cura e spese, delle disposizioni di cui all'art. 46, 5° comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e, ove ne ricorrano presupposti, ai sensi dell'art. 40, 6° comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47, successive integrazioni e/o modificazioni.

Modalità di presentazione delle offerte e delle cauzioni

La vendita sarà eseguita mediante **PROCEDURA DI VENDITA TELEMATICA CON MODALITA' ASINCRONA** (possibilità di ricezione offerte esclusivamente in via telematica, ex art. 24 D.M. 32/2015).

OFFERTA CON MODALITA' TELEMATICA

1. Le offerte telematiche di acquisto devono pervenire dai presentatori **entro e non oltre le ore 12.00 del 4 marzo 2024** mediante l'invio all'indirizzo PEC del Ministero offertapvp.dgsia@giustiziacerit.it, utilizzando esclusivamente il modulo precompilato reperibile all'interno del portale ministeriale <http://venditepubbliche.giustizia.it>. L'offerta telematica 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.
2. Per partecipare all'asta telematiche, i presentatori dell'offerta devono essere in possesso di una **casella PEC e della firma digitale o PEC per la vendita telematica** a termini dell'art. 12, commi 4 e 5 DM. 32/2015 e devono preventivamente ed obbligatoriamente accedere al portale <http://portalevenditepubbliche.giustizia.it> e procedere come descritto nel "Manuale utente". Il presentatore dell'offerta telematica deve inserire l'offerta indicando inoltre i dati identificativi del bonifico bancario (codice identificativo dell'operazione) con cui ha

preventivamente proceduto al versamento della cauzione pari a un decimo del prezzo offerto, nonché l'IBAN per la restituzione della stessa in caso di mancata aggiudicazione.

3. Il versamento della cauzione deve essere effettuato tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla società (IBAN: IT 40R 06230 21200 000030213962), con la seguente causale: **Concordato Minore ex art 74 ccii - N.R.G. PU 110-1/2023 versamento cauzione asta dell'8 marzo 2024**. Il versamento deve **pervenire in tempo utile** onde consentire il corretto accredito della cauzione sul suddetto conto e la generazione della nota contabile bancaria prima dello scadere del termine ultimo per la presentazione delle offerte. La copia della contabile del versamento deve essere **allegata alla busta telematica** contenente l'offerta. **Il mancato accredito del bonifico sul conto indicato in tempo utile è causa di nullità dell'offerta.**
4. Il presentatore dell'offerta, prima di concludere la presentazione dell'offerta, deve effettuare il pagamento del **bollo digitale** e quindi **firmare digitalmente** l'offerta per la trasmissione della stessa completa e criptata al Ministero della Giustizia.

CONTENUTO DELL'OFFERTA

1. L'offerta deve contenere i dati indicati nell'art. 12 D.M. 32/2015:

a) Se l'offerente è persona fisica: **il cognome, il nome, il luogo e la data di nascita, il codice fiscale** (ed obbligatoriamente la partita IVA se l'offerta viene effettuata nell'ambito dell'esercizio di impresa o professione), **la residenza e, se diverso, il domicilio, lo stato civile, indirizzo e-mail valido ovvero recapito telefonico** (non sarà possibile intestare il compendio a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta, pur rimanendo valida la possibilità di presentare offerte per persona da nominare, ai sensi dell'art. 579 III comma c.p.c.). Se l'offerente risulta coniugato in regime di comunione legale dei beni, devono essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta deve essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare;

b) se l'offerente è una società, **la denominazione, la sede legale, il codice fiscale dell'impresa, il nome del legale rappresentante;**

c) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;

d) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;

e) **l'indicazione e descrizione del bene** per il quale l'offerta è proposta;

f) l'indicazione del referente della procedura;

g) la data e ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;

h) **l'indicazione del prezzo** offerto, che non potrà essere inferiore, a pena d'inefficacia, al prezzo minimo indicato nell'avviso di vendita, **unitamente all'IBAN del conto addebitato** per la cauzione cui sarà restituita la somma relativa nel caso che il soggetto non risulti aggiudicatario ai sensi dell'art. 12 lett. M del dm 32 del 2015;

i) la dichiarazione che l'offerta è **irrevocabile**;

l) **l'indicazione del termine di pagamento** del prezzo che non potrà comunque essere superiore a **90 giorni** dalla data di aggiudicazione a titolo definitivo;

m) l'importo versato a **titolo di cauzione** per un ammontare del **10%** del prezzo offerto;

n) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione nonché il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui al punto precedente;

o) **l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata con offerta firmata digitalmente o quello della PEC per la vendita telematica** utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente bando;

p) il recapito di telefonia mobile ove ricevere comunicazione previste dal presente bando.

2. Se l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato, e non risulti attribuito il codice fiscale, deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'International Organization for Standardization.

3. L'offerta per la vendita telematica è redatta e cifrata in forma di documento informatico privo di elementi attivi mediante il software messo a disposizione da parte del gestore della vendita telematica www.venditegiudiziarieitalia.it che fornirà in via automatica i dati necessari per compilare l'offerta telematica.

4. Quando l'offerta è formulata da più persone alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine.

5. Potranno essere accettate offerte di acquisto inferiori al prezzo base d'asta ma superiori all'importo di euro 2.200.000,00.

6. I documenti allegati all'offerta, in forma di documento informatico o di copia informatica, anche per immagine, saranno cifrati mediante il software messo a disposizione dal gestore della vendita www.venditegiudiziarieitalia.it.

7. L'offerta è inammissibile se perviene oltre il termine stabilito nel presente avviso di vendita e se l'offerente non presta la cauzione con le modalità stabilite nel presente bando.

Una volta trasmessa la busta digitale contenente l'offerta non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate dal portale stesso in modo segreto.

Modalità di svolgimento della gara asincrona

1. Sul portale www.venditegiudiziarieitalia.it, è attivo un link per richiamare il modulo web offerta telematica che permette di compilare un'offerta e di partecipare alla vendita telematica.
2. L'offerta pervenuta è automaticamente decifrata non prima di centottanta e non oltre centoventi minuti antecedenti l'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita.
3. Il notaio Stefano Sabatini, in nome e per conto del Gestore della vendita www.venditegiudiziarieitalia.it, in data **7 marzo 2024 ore 10:00**, verificherà le offerte formulate e la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti; l'effettivo accredito dell'importo della cauzione chiedendo alla società l'estratto del conto corrente bancario; procederà conseguentemente all'abilitazione dei partecipanti che hanno presentato offerte valide per la gara che verrà svolta nel portale www.venditegiudiziarieitalia.it
4. Difatti l'ammissione degli offerenti alle operazioni di vendita sul portale www.venditegiudiziarieitalia.it è subordinata al rispetto dei requisiti di identificazione del richiedente, dell'offerta incluso il versamento della cauzione, come indicato nel presente avviso di vendita.
5. Il **gestore della vendita telematica** www.venditegiudiziarieitalia.it, almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata, indicato dall'offerente che ha trasmesso l'offerta in via telematica valida, le credenziali per l'accesso alla vendita e un **invito a connettersi** ad esso e ad

accedere con le proprie credenziali. Un estratto di tale invito è trasmesso dal gestore a mezzo SMS al recapito di telefonia mobile indicato dall'offerente.

6. In caso di un'unica offerta valida, il celebrante **pronuncerà l'aggiudicazione in favore dell'unico offerente**. In caso di pluralità di offerte criptate valide si procederà con la gara tra tutti gli offerenti partendo, come prezzo base per la gara, dal valore dell'offerta più alta. Se non possa individuarsi un maggior offerente perché tutte le offerte risultino di eguale importo, aggiudicherà il bene a favore di **chi risulterà aver trasmesso per primo** l'offerta in base alle risultanze telematiche acquisite. Si potrà procedere all'aggiudicazione all'unico offerente o al maggior offerente o al primo offerente, **anche se off line**.
7. L'offerente visualizzerà "Asta in fase di avvio" in attesa dell'inizio delle operazioni di vendita.
8. Alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte sono state ritenute valide.
9. Se per l'acquisto del bene risulteranno presentate più offerte valide, si procederà a **gara telematica** tra gli offerenti con la modalità asincrona sul prezzo offerto più alto (anche in presenza di due o più offerte di identico importo); il rilancio minimo è un importo fisso pari ad € 5.000,00.
10. L'asta asincrona si svolgerà sul sito www.venditegiudiziarieitalia.it e la gara si terrà il giorno **08 marzo 2024**, inizierà alle ore **10:00** e terminerà alle ore **12:00**.
11. Il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto.
12. Per garantire la massima competitività e assicurare il massimo realizzo alla Procedura, le aste sono soggette alla regola del "Time Extension"; ciò significa che se il potenziale acquirente inserisce un'offerta durante gli ultimi 60 secondi di gara, la conclusione dell'asta viene prolungata per ulteriori 60 secondi, dando così modo ai concorrenti di rilanciare. Per tale ragione, non è possibile stabilire un orario di chiusura certo per le aste.
13. Se la gara non potrà avere luogo per mancanza di adesione degli offerenti, il celebrante **pronuncerà l'aggiudicazione in favore del maggiore offerente**. Qualora non possa individuarsi un maggior offerente, in quanto tutte le offerte sono di eguale importo, il bene verrà aggiudicato in favore di **chi risulterà aver trasmesso per primo** l'offerta in base alle risultanze telematiche acquisite. Si potrà procedere all'aggiudicazione all'unico offerente o al maggior offerente o al primo offerente, **anche se off line**.
14. La **gara asincrona telematica sarà dichiarata conclusa** quando sarà trascorso il tempo massimo senza che vi siano state offerte telematiche migliorative rispetto all'ultima offerta valida. L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario del bene. L'offerta benché irrevocabile non dà di per sé diritto all'acquisto.
15. L'aggiudicazione sarà **definitiva**, e quindi **non saranno prese in considerazione** successive offerte in aumento, salvo quanto previsto dall'art. 217, co 1, C.C.I. All'esito dell'asta il gestore della vendita telematica www.venditegiudiziarieitalia.it invierà all'aggiudicatario conferma dell'avvenuta aggiudicazione.
16. L'aggiudicazione sarà da intendersi definitiva ad avvenuto integrale pagamento del prezzo, fatto salvo in ogni caso quanto previsto dall'art. 217, co 1, C.C.I.
17. Ai sensi dell'art. 217 comma 1 C.C.I., il Giudice Delegato può, fino alla data di perfezionamento della vendita, sospendere le operazioni di vendita qualora ricorrano gravi e giustificati motivi, ovvero, entro dieci giorni dal deposito nel fascicolo informatico della documentazione inerente gli esiti della procedura, impedire il perfezionamento della vendita stessa quando il prezzo offerto risulti notevolmente inferiore a quello ritenuto congruo. Se il prezzo offerto è inferiore, rispetto al prezzo base, in misura non superiore ad un quarto, il giudice

delegato può impedire il perfezionamento della vendita in presenza di concreti elementi idonei a dimostrare che un nuovo esperimento di vendita possa consentire, con un elevato grado di probabilità, il conseguimento di un prezzo perlomeno pari a quello stabilito.

18. In caso di aggiudicazione per persona da nominare ai sensi dell'art. 579, III comma, c.p.c. l'avvocato dovrà dichiarare, entro e non oltre tre giorni dalla vendita, le generalità del soggetto a cui l'immobile deve essere definitivamente intestato.
19. Nel caso in cui il termine di pagamento indicato nell'offerta sia inferiore a quello di cui all'ordinanza di vendita, detto termine dovrà essere rispettato dall'aggiudicatario per il pagamento del "saldo prezzo" a pena di decadenza.
20. La proprietà del bene ed i conseguenti oneri saranno a favore ed a carico dell'aggiudicatario dalla data di efficacia dell'atto di trasferimento.

Adempimenti successivi all'aggiudicazione

Il prezzo di aggiudicazione, oltre oneri di legge collegati – al netto della cauzione versata – dovrà essere versato, per l'intero, alla procedura - entro e non oltre 90 (novanta) giorni dall'avvenuta conferma dell'aggiudicazione - mediante bonifico bancario sullo stesso conto corrente, intestato alla società, ove è stata accreditata la cauzione.

Tutti gli oneri fiscali e di legge, comprese le spese notarili, relativi alla cessione dei beni sono a carico dell'aggiudicatario. Quanto alla commissione pari al 1% del prezzo di aggiudicazione del lotto ad Abilio S.p.A. (pari ad euro 3.000,00 in caso di aggiudicazione al promissario acquirente), essa dovrà essere versata entro e non oltre 10 (dieci) giorni dalla conferma dell'aggiudicazione a mezzo Bonifico Bancario intestato a Abilio S.p.A., alle coordinate bancarie che verranno successivamente comunicate. Nel caso di vendita di beni ricadenti negli obblighi di adeguata verifica dettati dalla normativa antiriciclaggio, il pagamento del compenso dovrà avvenire da conto corrente intestato al medesimo soggetto aggiudicatario e intrattenuto su istituto di credito italiano. La corresponsione delle commissioni rappresenta condizione necessaria per il perfezionamento della vendita.

Trattandosi di cessione di complesso aziendale, la vendita avrà tutti gli effetti di legge – salvo buon fine dei pagamenti nei termini sopra indicati – solo a seguito di stipula, e comunque entro 90 (novanta) giorni dalla comunicazione di definitività dell'aggiudicazione, di atto notarile a firma di un Notaio a scelta della Procedura.

La cessione del complesso aziendale è soggetta ad imposta di registro che dovrà essere versata dall'aggiudicatario in aggiunta al prezzo di aggiudicazione unitamente a tutti gli altri oneri fiscali ed accessori di qualsiasi tipo e genere inerenti e collegati alla cessione dell'azienda quali, a mero titolo esemplificativo, onorari e diritti notarili, trascrizioni catastali, trascrizioni nei pubblici registri, diritti camerati, imposta di bollo, imposta di registro, imposta sul valore aggiunto, etc., che saranno posti integralmente a carico dell'aggiudicatario.

All'aggiudicatario, qualora necessario, potrà essere richiesto, a titolo di controprova, di esibire documentazione attestante il pagamento del prezzo di vendita, delle commissioni, e delle ulteriori spese ed oneri collegati.

In caso di mancato pagamento nei termini per fatto o colpa dell'aggiudicatario, e/o di mancata stipula nei termini prescritti, l'aggiudicatario si intenderà decaduto dall'aggiudicazione e la società procederà all'incameramento della cauzione versata, a titolo di penale, oltre alla condanna al pagamento della differenza tra il prezzo offerto e quello che verrà ricavato dalla vendita successivamente positivamente conclusasi, al netto della cauzione versata, salvo il diritto per Abilio S.p.A. di richiedere il pagamento delle commissioni maturate.

In tal caso, la società, sentito l'OCC, potrà indire un nuovo esperimento, ovvero, dar luogo all'aggiudicazione a favore del

soggetto che abbia presentato la seconda offerta di importo più elevato rispetto a quella formulata dall'aggiudicatario decaduto.

L'aggiudicatario inadempiente verrà cancellato dal sito con impossibilità di partecipare ai successivi esperimenti.

Disposizioni finali

La cessione avverrà con "Clausola degli effetti tipici correlati alle vendite giudiziarie".

La gara e la ricezione di eventuali offerte non comportano per le procedure alcun obbligo di stipula dell'atto nei confronti degli offerenti e per costoro non determineranno alcun affidamento, né diritti, nemmeno risarcimento danni né pretesa contraria a previsioni di legge inderogabili, costituendo l'avviso un mero invito ad offrire e non offerta al pubblico ex art. 1336 c.c.

Nella presente procedura di scelta del contraente, avente natura coattiva a tutti gli effetti, trovano integrale applicazione le disposizioni di cui agli artt. 214, 215, 216 e 217 ccii.

Per quanto non espressamente previsto nel presente regolamento si rinvia alle norme del codice di procedura civile in tema di vendita giudiziaria in quanto compatibili.

Abilio S.p.A. garantisce la sicurezza e la riservatezza di tutte le sessioni di asta.

Gli organi della procedura si riservano, a proprio insindacabile giudizio e senza obbligo di motivazione, di:

- prorogare, anche in corso d'asta, il termine di scadenza dell'esperimento di vendita;
- modificare il metodo di vendita, ovvero in blocco o per singoli lotti;
- modificare i termini e/o le modalità di ritiro (anche in conseguenza dello stato dei luoghi in cui i beni si trovano);
- accettare pagamenti pervenuti oltre il termine indicato nel presente documento e, comunque, non oltre 10 giorni lavorativi;
- poter sospendere ovvero interrompere definitivamente la procedura di aggiudicazione in qualsiasi momento; quindi, nel caso in cui, per qualsiasi motivo, non sia possibile effettuare l'aggiudicazione, nessun tipo di risarcimento o spesa verrà riconosciuto agli offerenti sia dalla Procedura che da Abilio S.p.A..

Qualora le disposizioni contenute nelle "Condizioni generali di vendita per le aste on-line" e quelle contenute nel presente "Regolamento di vendita" siano in reciproco conflitto, quanto stabilito nel "Regolamento di vendita" prevale su quanto stabilito nelle "Condizioni generali di vendita per le aste on-line".

Qualora una o più clausole del presente "Regolamento di vendita" siano dichiarate o siano da considerarsi invalide o inefficaci, le altre clausole rimarranno valide ed efficaci e la clausola invalida o inefficace sarà sostituita, ove possibile, dalla corrispondente disposizione di legge.

Abilio S.p.A. agisce in qualità di mera intermediaria fornendo una piattaforma di commercio che offre ai propri utenti la possibilità di presentare le offerte per le aste qui pubblicate. Abilio S.p.A.:

- non ha il possesso dei beni messi in vendita o venduti attraverso la piattaforma;
- non trasferisce la proprietà degli oggetti dalla Procedura all'acquirente;
- non è responsabile del contenuto di quanto pubblicato sul portale, in quanto tutte le informazioni e le immagini relative ai beni oggetto di vendita sono meramente rappresentative ed indicative essendo sempre consigliato il sopralluogo quale attività prodromica alla presentazione della propria offerta da parte dell'interessato;
- non è coinvolta nella compravendita, che si svolge esclusivamente tra venditori e acquirenti: Il contratto di compravendita si conclude, quindi, direttamente tra gli acquirenti e gli Organi della Procedura.

Serra de' Conti, li 29.01.2024

Adriano Montalbini n.q.

Adriano Montalbini

Per presa visione

L'OCC

Dr. Camillo Catana Vallemanni

Camillo Catana Vallemanni