



## Descrizione dei beni posti in vendita

I beni sopra indicati, sono meglio descritti nella relazione di stima a firma dell'esperto Dott. Stefano Inzoli, reperibile sul Portale delle Vendite Pubbliche e sul sito [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it) oltre che sui siti internet di rito; si fa espresso rinvio alla relazione di stima anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni.

\* \* \*

Le spese del compenso notarile per l'atto di trasferimento nonché per la cancellazione dei gravami sarà posto a carico della procedura salvo che l'aggiudicatario decida di nominare un notaio di sua fiducia nei modi esposti nel seguito e, pertanto, ne sosterrà personalmente e integralmente il costo. A carico dell'aggiudicatario sarà posto il prezzo di aggiudicazione e le imposte di trasferimento.

\* \* \*

Le condizioni della vendita, le forme di pubblicità, le modalità, il termine di presentazione delle offerte e quelle di svolgimento della gara sono regolate dalle condizioni generali di vendita competitiva del 10.04.2018 e 12.11.2020, allegate alla presente che costituiscono parte integrante del presente avviso.

Milano, 30.07.2024

IL CURATORE

(Dott. Marco Mistò)



## CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA

Le condizioni comprendono sia le modalità per l'asta telematica (A) sia quelle dell'asta analogica (B), perché sono pensate per essere idonee all'asta sincrona mista.

### PARTE GENERALE

1. Gli oneri tributari derivanti dalla vendita saranno a carico dell'acquirente.
2. Il saldo del prezzo di aggiudicazione, oltre agli oneri fiscali della vendita e ai costi di vendita a carico dell'aggiudicatario, dovrà essere versato, con bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura entro 30 (trenta) giorni dalla ricezione della comunicazione che il Curatore invierà all'aggiudicatario in cui informerà del mancato esercizio del diritto di prelazione da parte dei soci di Azienda Agricola Montalbano S.p.A..
3. L'aggiudicatario, fino a 10 giorni prima della scadenza del termine massimo di cui al punto precedente, avrà facoltà (obbligandosi contestualmente - con comunicazione inviata al Curatore a mezzo di raccomandata o PEC - a pagare sul prezzo residuo gli interessi maturandi al tasso legale maggiorato del 2%), di prorogare il termine del pagamento di massimo 60 giorni. previo versamento di un'ulteriore cauzione pari al 10% del prezzo di aggiudicazione.

### MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE E DELLE CAUZIONI

#### A) OFFERTA CON MODALITÀ TELEMATICA

Le offerte telematiche di acquisto devono **pervenire dai presentatori dell'offerta entro le ore 13.00** del giorno precedente all'esperimento della vendita ovvero del venerdì precedente se la vendita sarà celebrata di lunedì mediante l'invio all'indirizzo PEC del Ministero [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it), utilizzando esclusivamente il modulo precompilato reperibile all'interno del portale ministeriale <https://venditepubbliche.giustizia.it>. L'offerta telematica si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

Il medesimo Presentatore può far pervenire per ciascuna gara l'offerta di un solo soggetto. Dopo la prima, le altre offerte saranno dichiarate inammissibili. La prima è quella giunta, secondo la ricevuta generata di cui sopra, in data e/o orario antecedente a tutte le altre presentate dallo stesso

presentatore.

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

Per partecipare alle aste telematiche, i presentatori dell'offerta con modalità telematica devono essere in possesso di una casella PEC a termini dell'art. 12, commi 4 e 5 DM. 32/2015 e devono accedere al portale del gestore della vendita telematica identificato in **Gruppo Edicom S.p.A. - GRUPPO EDICOM** – portale [www.doauction.it](http://www.doauction.it) e procedere come descritto nel "Manuale utente" disponibile sul portale stesso.

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 10% del prezzo offerto, nonché l'IBAN per la restituzione della stessa in caso di mancata aggiudicazione del bene immobile.

Il versamento della cauzione si effettua tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato a FALL. MONTALBANO SERVIZI SRL, IBAN: IT11 X056 9601 6130 0001 5513 X83, con la seguente causale: "Fall. Montalbano – Asta 30.09.2024".

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.

Il presentatore dell'offerta, prima di concludere la presentazione dell'offerta, deve confermare l'offerta che genererà l'hash (i.e. stringa alfanumerica) per 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 DELLA OFFERTA:

- a) se l'offerente è una persona fisica, **il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile, ed il recapito telefonico** dell'offerente (non sarà possibile intestare l'oggetto della vendita a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). Se l'offerente è

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'indicazione del bene** per il quale l'offerta è proposta;
- d) **l'indicazione del prezzo offerto**, che non potrà essere inferiore, a pena d'inefficacia, al prezzo minimo indicato nella autorizzazione alla vendita e nell'avviso di vendita, **unitamente all'IBAN del conto intestato all'offerente** presso cui la cauzione sarà restituita nel caso che il soggetto non risulti aggiudicatario ai sensi dell'art. 12 lett. M del dm 32 del 2015;
- e) la dichiarazione che l'offerta è **irrevocabile**;
- f) **l'indicazione del termine di pagamento** del prezzo, che non potrà comunque essere superiore a 30 (trenta) giorni dalla ricezione della comunicazione che il Curatore invierà all'aggiudicatario in cui informerà del mancato esercizio del diritto di prelazione da parte dei soci di Azienda Agricola Montalbano S.p.A..

L'offerta è **inammissibile** se perviene oltre il termine stabilito nell'ordinanza di vendita e se l'offerente non presta la cauzione con le modalità stabilite nell'ordinanza di vendita (o se è presentata da un presentatore che ne ha già presentata una nella stessa gara).

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.

Per ricevere assistenza l'utente potrà contattare il servizio di **assistenza a cura del Gestore della Vendita Telematica** tramite *contact center* dedicato, attivo dal lunedì al venerdì dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle 14:30 alle ore 17:00 mediante i seguenti mezzi di contatto:

- contact center vendite telematiche: Tel. 041.8622235;
- sede di Venezia-Mestre: tel. 041.5369911 fax 041.5361923;
- sede di Palermo: tel. 091.7308290 fax 091.6261372;
- e-mail: [venditetelematiche@edicomsrl.it](mailto:venditetelematiche@edicomsrl.it);
- chat online disponibile sul portale <https://www.doauction.it/>.

## B) OFFERTA CON MODALITA' ANALOGICA

L'offerente, dovrà preventivamente versare una **cauzione** d'importo pari 10% del **prezzo offerto** mediante **bonifico** sul **conto bancario** intestato a FALL. MONTALBANO SERVIZI SRL, IBAN: IT11 X056 9601 6130 0001 5513 X83, con la seguente causale: "Fall. Montalbano – Asta 30.09.2024".

L'offerta di acquisto deve essere munita di marca da bollo di euro 16,00 per la sua validità e deve essere depositata entro **le h. 13.00 del giorno antecedente la data fissata per l'esame delle offerte e per la gara tra gli offerenti (o del venerdì precedente se la gara si terrà nella giornata di lunedì)**, presso lo studio del Curatore in busta chiusa anonima con indicazione di un "nome di fantasia" (pseudonimo) e del giorno della gara. Nessun'altra indicazione deve essere apposta sulla busta.

L'offerta deve essere corredata dei **seguenti documenti**:

- I) **copia della contabile** o della **comunicazione bancaria** relativa al bonifico effettuato;
- II) **dichiarazione di offerta di acquisto** contenente:
  - a) se l'offerente è una persona fisica, **il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile, ed il recapito telefonico** dell'offerente (non sarà possibile intestare l'oggetto della vendita a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). Se l'offerente è 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'indicazione del bene** per il quale l'offerta è proposta;
  - d) **l'indicazione del prezzo offerto**, che non potrà essere inferiore, a pena d'inefficacia, al prezzo minimo indicato nella autorizzazione alla vendita e nell'avviso di vendita, **unitamente all'IBAN del conto intestato all'offerente** presso cui la cauzione sarà restituita nel caso che il soggetto non risulti aggiudicatario ai sensi dell'art. 12 lett. M del dm 32 del 2015;
  - e) la dichiarazione che l'offerta è **irrevocabile**;
  - f) **l'indicazione del termine di pagamento** del prezzo, che non potrà comunque essere superiore a 30 (trenta) giorni dalla ricezione della comunicazione che il Curatore invierà all'aggiudicatario in cui informerà del mancato esercizio del diritto di prelazione da parte dei soci di Azienda Agricola Montalbano S.p.A.
  - g) **fotocopia di un documento d'identità dell'offerente**, se si tratta di persona fisica; se l'offerente è

una società vanno trasmessi: **copia del certificato del registro delle imprese, fotocopia del documento d'identità di chi ha sottoscritto l'offerta** in rappresentanza della società e che parteciperà alla gara, e, qualora si tratti di soggetto diverso dal legale rappresentante, **copia dell'atto da cui risultino i relativi poteri**;

h) **dichiarazione, in duplice copia**, relativa alla **restituzione mediante bonifico della cauzione** al termine della gara in caso di mancata aggiudicazione, dandosi sin d'ora atto del fatto che il costo del bonifico verrà detratto dall'importo restituito; per redigere la dichiarazione l'offerente deve utilizzare l'apposito modulo disponibile sul sito [www.tribunale.milano.it](http://www.tribunale.milano.it) o richiederlo al Curatore.

Il curatore, anche tramite un proprio delegato, all'atto della ricezione delle buste le prenderà in custodia sino al momento dell'apertura della gara.

### SVOLGIMENTO DELLA GARA

Per coloro che hanno presentato l'**offerta in via telematica**, prima dell'inizio delle operazioni di vendita, il **gestore della vendita telematica** invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata e al numero telefonico riportato indicato dall'offerente che ha trasmesso l'offerta in via telematica un **invito a connettersi** al portale e ad accedere con le proprie credenziali. In caso di pluralità di offerte criptate e/o analogiche valide si procederà con la gara tra tutti gli offerenti partendo, come prezzo base per la gara, dal valore dell'offerta più alta.

Nel giorno e l'ora della gara l'offerente che ha formulato l'**offerta in via analogica deve presentarsi** presso Sala d'aste Lex Center Milano – Assistance & Services S.r.l., Milano, Via Camillo Hajech n. 2.

Alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte sono state ritenute valide nonché gli offerenti presenti personalmente presso il luogo della vendita più sopra indicato. Il celebrante provvederà per le offerte analogiche a **convocare gli interessati e ad aprire le buste** precedentemente depositate e custodite presso lo studio del curatore. L'offerente che ha formulato la domanda in via analogica potrà farsi rappresentare nella gara da un **procuratore** munito di procura risultante da scrittura privata anche non autenticata (purché accompagnata, in tal caso, da una fotocopia del documento d'identità dell'offerente), salvo che il potere di rappresentanza risulti dal certificato del Registro delle Imprese. L'offerente che presenzierà personalmente avanti il celebrante deve, a pena di esclusione dalla gara sincrona mista,

comprendere e parlare correttamente la lingua italiana.

Se per l'acquisto del medesimo bene risulteranno presentate più offerte valide, si procederà a **gara** dinanzi al celebrante sulla base dell'offerta più alta. In ogni caso l'aumento non potrà essere inferiore all'importo indicato nel presente avviso; il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto.

La gara, che si svolge in **modalità sincrona mista**, avrà inizio al termine delle operazioni per l'esame delle offerte, dopo la eventuale dichiarazione di inammissibilità delle domande non idonee e la eventuale comunicazione di modifiche relative allo stato di fatto o di diritto del bene che, tempestivamente, saranno comunicate dal celebrante a tutti gli offerenti on line e presenti personalmente ammessi alla gara sincrona mista.

Tra un'offerta ed una successiva offerta potrà trascorrere un tempo massimo di **sessanta secondi**.

Se la gara non potrà avere luogo per mancanza di adesione degli offerenti, il celebrante **pronuncerà l'aggiudicazione in favore del maggiore offerente**. 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 e cartacee acquisite. Si potrà procedere all'aggiudicazione all'unico offerente o al maggior offerente o al primo offerente, **anche se non comparso, ove si tratti di offerente in via analogica o, off line**, se offerente in via telematica.

La **gara sincrona mista sarà dichiarata conclusa** quando sarà trascorso il tempo massimo senza che vi siano state offerte telematiche o analogiche 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.

L'aggiudicazione sarà **definitiva**, e quindi **non saranno prese in considerazione** successive offerte in aumento.

In caso di aggiudicazione per persona da nominare ai sensi dell'art. 579, Ili 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.

NB: **nel caso il PVP non funzioni** vi è necessità che *ex art. 161 quater disp. att. c.p.c. comma IV* il

responsabile dei servizi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia ne dia atto attraverso il CISIA. Occorrerà in tal caso presentare istanza al giudice per rifissare la celebrazione della gara.

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.

La proprietà del bene ed i conseguenti oneri saranno a favore ed a carico dell'aggiudicatario dalla data di efficacia del decreto di trasferimento.

### **TRASFERIMENTO DELLA PROPRIETA'**

In ordine al diritto di prelazione sulle predette azioni, lo statuto della società partecipata stabilisce che:

- le azioni e i relativi diritti di opzione non possono essere ceduti a terzi (compresi i soci della società) se non siano stati preventivamente offerti in prelazione a tutti gli altri soci;
- il socio o i soci che singolarmente o congiuntamente intendano cedere, in tutto o in parte, loro azioni e/o i relativi diritti di opzione a terzi dovranno comunicare tale loro intenzione agli altri soci, a mezzo di lettera raccomandata con avviso di ricevimento, indicando le generalità dell'aspirante cessionario o degli aspiranti cessionari, del prezzo o del corrispettivo offerto, delle modalità e termini di pagamento e di ogni altro elemento utile per la conoscenza e la valutazione dei soggetti e dell'oggetto del contratto;
- la prelazione dovrà essere esercitata dal socio o dai soci che lo riterranno, a mezzo di lettera raccomandata con avviso di ricevimento inviata al socio offerente o ai soci offerenti e a ciascuno degli altri soci nel termine di trenta giorni dalla ricezione della comunicazione;
- la prelazione dovrà essere esercitata sull'intera partecipazione e su tutti i diritti di opzione che il socio o i soci offerenti avranno singolarmente o congiuntamente comunicato di voler cedere e si intenderà esercitata, alle condizioni e per il prezzo indicati dal socio o dai soci offerenti;
- il socio che avrà dichiarato di voler esercitare la prelazione solo su parte della partecipazione e dei diritti di opzione oggetto della comunicazione ovvero per un prezzo o per un valore diverso da quelli di cui sopra e/o a condizioni diverse da quelle comunicate dal socio o dai soci offerenti si intenderà aver rinunciato al diritto di prelazione sull'intera partecipazione e su tutti i diritti di

opzione offerti;

- nel caso in cui la cessione oggetto delle comunicazioni in parola non venga conclusa entro il termine di sei mesi dalla scadenza del termine come sopra concesso per l'esercizio del diritto di prelazione, i soci aspiranti cessionari, ove intendano ancora addivenire alla cessione, dovranno rinnovare agli altri soci l'offerta in prelazione.

Avvenuta l'aggiudicazione, il Curatore invierà senza indugio comunicazione ai soci e agli organi sociali di Azienda Agricola Montalbano S.p.A. onde consentire l'esercizio di tutti i diritti sociali stabiliti dallo statuto nonché stabilire in definitiva l'aggiudicazione della partecipazione.

L'aggiudicatario o il socio che abbia esercitato il diritto di prelazione, entro il termine di 30 trenta giorni dalla data in cui rispettivamente:

- sia spirato il termine di 30 giorni dal ricevimento della comunicazione contenente la volontà di cedere la partecipazione *ex art. 6* dello Statuto, senza che alcuno dei soci abbia esercitato il proprio diritto di prelazione;

- sia stato esercitato il diritto di prelazione da parte di uno dei soci della società partecipata;

dovrà versare mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato al fallimento:

1. prezzo di aggiudicazione, al netto del deposito cauzionale;
2. eventuali oneri fiscali che saranno calcolati dallo scrivente con l'ausilio del Notaio incaricato ai fini della cessione;
3. costi di vendita a carico dell'aggiudicatario.

L'atto notarile di trasferimento sarà stipulato solo dopo l'intervenuto versamento del saldo prezzo, degli oneri tributari e delle spese di trascrizione della proprietà da parte dell'aggiudicatario.

L'aggiudicatario avrà facoltà di individuare proprio professionista da incaricare in luogo a quello che sarà individuato dalla procedura. In tale caso:

- il Notaio che sarà eventualmente individuato dall'aggiudicatario dovrà appartenere al Distretto notarile di Milano, Busto Arsizio, Lodi, Monza, Varese e
- l'intero onorario (sia per trasferimento che per cancellazione) oltre accessori spettante a tale Notaio sarà dovuto dall'aggiudicatario.

## RESTITUZIONE DELLA CAUZIONE

All'offerente non aggiudicatario la cauzione sarà restituita dopo lo svolgimento della gara al più presto.

## PAGAMENTO DEL PREZZO E DEGLI ONERI FISCALI NELLA VENDITA

Il **saldo prezzo** dovrà essere versato dall'aggiudicatario mediante **bonifico bancario** sul conto intestato al procedura, le cui coordinate saranno comunicate dal Curatore. In caso di mancato versamento nel termine, l'aggiudicatario sarà **dichiarato decaduto**, con conseguente **incameramento della cauzione** a titolo di penale e, in caso di successiva vendita del bene ad un prezzo inferiore, sarà tenuto al **pagamento della differenza non incassata a titolo di risarcimento del maggior danno**.

Nello stesso termine e con le stesse modalità dovrà essere versato **l'importo dovuto per oneri tributari**. L'importo sarà comunicato dal Curatore.

## ADEMPIMENTI PUBBLICITARI

Copia del presente avviso, e dell'ulteriori documentazione verrà pubblicata sui seguenti canali pubblicitari:

1. a termini dell'art. 490, comma 1, c.p.c. mediante pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche all'indirizzo <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>;
2. a termini dell'art. 490, comma 2, c.p.c. pubblicazione dell'avviso di vendita, perizia di stima, planimetrie, foto e ogni altra documentazione utile relativa all'immobile sui seguenti siti:
  - a. [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it)
  - b. [www.asteavvisi.it](http://www.asteavvisi.it)
  - c. [www.canaleaste.it](http://www.canaleaste.it)
  - d. [www.rivistaastegiudiziarie.it](http://www.rivistaastegiudiziarie.it)

Milano, 30.07.2024

IL CURATORE

(Dott. Marco Mistò)

