

**Tribunale di Santa Maria Capua Vetere  
Fallimento: RG n. 19/2019**

**Giudice Delegato: Dott.ssa Elisabetta Bernardel  
Curatore: Avv. Federica Sandulli**

**AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI TRAMITE PROCEDURA COMPETITIVA  
SENZA INCANTO CON GARA ASINCRONA**

Aste Giudiziarie Inlinea Spa, in qualità di soggetto specializzato ai sensi dell'art. 107 L.F. nell'organizzazione e nella gestione di aste competitive telematiche e tradizionali, è incaricato dalla procedura della vendita dei beni immobili della stessa,

**premesse che**

- il Tribunale di Santa Maria Capua Vetere, con sentenza n. 20/2019 del 13 marzo-17 aprile 2019, ha dichiarato il fallimento N. 19/2019;
- in esecuzione del programma di liquidazione è necessario porre in vendita i beni immobili della procedura e, nell'ottica di una migliore e celere soddisfazione dei creditori, la procedura, giusta autorizzazione del Giudice Delegato del 26 luglio 2023, intende procedere ad un'asta competitiva con modalità telematica, avente ad oggetto la vendita dei beni infra meglio individuati.

Quanto sopra premesso, la società Aste Giudiziarie Inlinea Spa

**AVVISA**

che il giorno **29/10/2024 alle ore 11:00** procederà alla vendita competitiva telematica con la modalità asincrona tramite la piattaforma [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it), del seguente bene immobile, ed invita i soggetti interessati a presentare le proprie offerte irrevocabili di acquisto, alle condizioni stabilite nel "Regolamento tecnico per la partecipazione alle aste immobiliari telematiche competitive" (in seguito "Regolamento"), e di 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 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.

**1. INDIVIDUAZIONE DEI BENI IMMOBILI E MOBILI IN VENDITA, SUDDIVISI IN LOTTI E DELLA RELATIVA "BASE DI OFFERTA".**

**IN COMUNE DI TEVEROLA (CE)**

**LOTTO N. 1**

Piena e perfetta proprietà dello stabilimento industriale, costituito dai locali aziendali di un opificio adibito alla attività di lavorazione e produzione di farina e cruscami, sito in Zona ASI nella Via Agglomerato Industriale snc, Area Aversa Nord, e più precisamente:

1. una palazzina adibita ad uffici disposta su due piani fuori terra della superficie di metri quadri 300,00 circa;
2. un locale guardiania, della superficie di metri quadri 25,42 circa, disposto su un piano fuori terra;
3. complesso industriale, sede della attività produttiva, suddiviso nei seguenti corpi di fabbrica, ciascuno con diversa elevazione fuori terra:
  - capannone ricevimento cereali della superficie di metri quadri 440 circa;
  - silos per lo stoccaggio delle materie prime, dell'altezza di 37,50 metri, insistente su una superficie di metri quadri 1.122,08 circa;
  - unità adibita alla prepulitura disposta su dieci piani fuori terra e un locale interrato, insistente su una superficie di metri quadri 168,75 circa;
  - silos per miscele e riposo, disposto su nove piani fuori terra, insistente su una superficie di metri quadri 283,50 circa;
  - torre pulitura, disposta su nove piani fuori terra, insistente su una superficie di metri quadri 282,38 circa;
  - Molino, disposto su sette piani fuori terra, insistente su una superficie di metri quadri 551,25 circa;
  - torre elevatori, disposta su nove piani fuori terra, insistente su una superficie di metri quadri 160,88 circa;
  - silos prodotti finiti, dell'altezza di 37,50 metri, insistente su una superficie di metri quadri 414,00 circa;
  - silos farine carico alla rinfusa, dell'altezza di 28,30 metri, insistente su una superficie di metri quadri 223,33 circa;
  - corpo scala, dell'altezza di 45 metri, insistente su una superficie di metri quadri 57,20 circa;
  - magazzino disposto su due piani fuori terra, , insistente su una superficie di metri quadri 1.247,00 circa;
4. un capannone destinato ad officina, disposto su un piano fuori terra, della superficie di metri quadri 200 circa;

Completa la consistenza del compendio un'area scoperta non edificata della superficie di metri quadri 34.368 circa;

Detto compendio è distinto nel Catasto dei Fabbricati del suddetto Comune come segue e precisamente:

- **Foglio 4 Mappale 5681** (già Foglio 4 Mappale 5557, cat. D/7), Categoria A/10, Classe 1, consistenza vani 20, superficie catastale mq 992, Rendita Catastale Euro 5.061,28.
- **Foglio 4 Mappale 5682 subalterno 1** (già Foglio 4 Mappale 5682), Categoria D/7, Rendita Catastale Euro 101.732,00.

L'area scoperta ineditata è censita al Catasto dei Terreni del suddetto Comune come segue e precisamente:

- **Foglio 4 Mappale 5682**, Ente Urbano, are 40.13.
- **Foglio 4 Mappale 5682**, Ente Urbano, ha 03.03.55.

**Confini:** Ad Est Mappale 5680; a Sud Mappali 5683 e 5594; ad Ovest Mappale 5991; a Nord Mappale 5061 adiacente alla via Agglomerato Industriale Aversa Nord.

**Disponibilità del compendio:**

- *Parte del tetto dell'edificio risulta attualmente concesso in locazione a terzi, giusto regolare contratto, con obbligo per il conduttore di rilascio entro 30 giorni dalla aggiudicazione definitiva;*

- *parte del compendio, in particolare l'intera area scoperta, il locale cabina elettrica, la guardiania, la palazzina uffici, l'officina esterna, il magazzino al piano terra e i locali laboratorio sovrastanti, è concesso in locazione a terzi, giusto regolare contratto, con immediata risoluzione dello stesso alla data di aggiudicazione dello stabilimento in sede di vendita concorsuale e obbligo per il conduttore di rilascio nei 30 giorni successivi.*

I beni mobili (arredi, macchinari, impianti, ecc.) inventariati dalla curatela e presenti all'interno degli immobili non sono oggetto della presente vendita.

#### **Situazione urbanistica e catastale:**

Sulla base della Legge 28/02/1985 n° 47 e successive modificazioni e integrazioni, dalla documentazione in atti e dagli accertamenti effettuati, risulta che il compendio, ricadente in zona ASI (Area di Sviluppo Industriale) del Comune di Teverola, è stato edificato in virtù delle seguenti autorizzazioni amministrative: Concessione edilizia n. 2359 del 20/03/1984 "Costruzione di un complesso industriale da adibire a molino e pastificio"; Concessione edilizia n. 46/88c del 23/06/1988 "Costruzione molino e pastificio"; Concessione edilizia n. 59/88c del 16/12/1988 "Delocalizzazione e adeguamento funzionale del complesso industriale. Variante alla Concessione edilizia n. 46/88c"; Concessione edilizia n. 57/89c del 14/11/1989 "Delocalizzazione e adeguamento funzionale del complesso industriale. Variante alla concessione edilizia n. 59/88c del 16/12/88"; Concessione edilizia n. 21/92 del 28/03/1992 "Delocalizzazione di complesso industriale. Legge 219 del 14/05/1981 art.21. Variante"; Concessione edilizia n. 20/93 del 02/12/1993 "Delocalizzazione di complesso industriale. Legge 219 del 14/05/1981 art.21. Variante n.2"; Concessione edilizia n. 04/96 del 28/02/1996 "Delocalizzazione di complesso industriale in Teverola, agglomerato A.S.I., Aversa Nord. Legge 219 del 14/05/1981 art. 21. Variante edificio Mangimificio, C.E. n. 20/1993 del 02/12/1993"; Permesso di Costruire n. 130/04 del 15/07/2004 "Completamento dei lavori di costruzione dell'edificio Molino per la delocalizzazione di complesso industriale in Teverola (CE)"; D.I.A. 8201 del 22/07/2005 per la realizzazione di due tettoie metalliche; D.I.A. 12169 del 30/11/2005 per lavori di adeguamento dell'edificio Molino in zona A.S.I.; Permesso di costruire n. 32 del 03/04/2008 relativo all'ampliamento e miglioramento funzionale del complesso molitorio.

Il capannone officina, il corpo Silos per carico alla rinfusa e il locale guardiania non risultano ancora accatastati, pertanto saranno a cura e spese dell'aggiudicatario gli oneri di regolarizzazione.

**Si precisa, inoltre, che il compendio ricade in zona industriale ASI e che ogni attività dovrà essere subordinata al nulla osta del Consorzio ASI di Caserta. Pertanto, ai fini dell'insediamento, l'aggiudicatario dovrà provvedere a dotarsi di tutte le autorizzazioni relative all'attività produttiva da svolgere e stipulare apposita Convenzione con il Consorzio, anche al fine di disciplinare i reciproci impegni, ivi inclusi il pagamento degli oneri di assegnazione e di manutenzione delle aree industriali.**

**Il compendio ricade, inoltre, nella c.d. ZES - Zone Economiche Speciali.**

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<sup>a</sup> comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, 6<sup>a</sup> comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47.

Per ogni migliore individuazione e descrizione dei beni immobili si rimanda alle perizie di stima allegate.

**Prezzo base: € 5.525.023,50**

**Offerta minima: € 4.143.767,62** pari al 75% del prezzo base.

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

**Rilancio minimo di gara: € 50.000,00**

**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.**

**Regime fiscale:** *la vendita del compendio è soggetta ad I.v.a. se dovuta, come per Legge.*

**Visite:** per la visione dei beni gli interessati potranno contattare il soggetto specializzato Aste Giudiziarie Inlinea Spa, e-mail [visite@astegiudiziarie.it](mailto:visite@astegiudiziarie.it).

## **2. CONDIZIONI E TERMINI DI PARTECIPAZIONE ALLA PROCEDURA COMPETITIVA DI VENDITA.**

Le offerte saranno soggette alle seguenti condizioni, termini e modalità.

Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge - dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto esclusivamente in via telematica, personalmente ovvero a mezzo di avvocato munito di procura speciale notarile, tramite la piattaforma [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it), secondo le modalità indicate nel presente avviso e nel regolamento tecnico, **entro le ore 12:00 del giorno 28/10/2024 (antecedente a quello della udienza di vendita).**

L'offerta potrà essere effettuata, oltre che personalmente da persona fisica o da persona giuridica a mezzo del legale rappresentante munito dei necessari poteri, anche a mezzo di avvocato munito di procura speciale notarile per persona da nominare ai sensi dell'art.583 cpc ovvero tramite terzo soggetto munito di procura speciale notarile rilasciata dall'offerente persona fisica o persona giuridica.

### **a. Condizioni di ammissibilità formale.**

L'offerta d'acquisto è irrevocabile e deve contenere:

- il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà produrre la certificazione di avvenuta richiesta all'Agenzia delle Entrate del codice fiscale; se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i dati del coniuge; invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179, del codice civile, allegandola all'offerta; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare;
- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al 75% del prezzo base;
- il termine per il versamento del saldo prezzo (nei limiti di quanto indicato nel presente avviso);
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

All'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto indicato nel presente avviso dell'importo della cauzione, da cui risulti 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;
- se il **soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni**, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva 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 del Giudice Tutelare;
- 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 da cui risultino i poteri dell'offerente (a titolo esemplificativo, visura camerale aggiornata a 20 giorni dalla presentazione, procura speciale o verbale del C.d.A.);
- se l'**offerta è formulata da più persone**, copia della procura speciale rilasciata dagli altri offerenti in favore del soggetto che sottoscrive l'offerta;
- se l'**offerta è formulata da più soggetti riuniti in associazione temporanea di imprese (ATI)**, copia dell'atto costitutivo nonché dichiarazione di responsabilità e garanzia solidale della mandataria per le obbligazioni assunte da tutti i mandanti.
- se l'offerta è presentata in forza di una **procura speciale**, copia della stessa (ad eccezione del caso di offerta per persona da nominare per cui varranno le disposizioni dell'art.583 c.p.c.).

**b. Versamento anticipato della cauzione.**

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari almeno al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente del soggetto specializzato Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., recante codice IBAN IT 47 D 03268 22300 052849400442; tale importo sarà trattenuto in caso di decadenza dell'aggiudicatario ex art. 587 c.p.c.

**Il bonifico, con causale "RG N. 19/2019 SANTA MARIA CAPUA VETERE LOTTO N. 1, versamento cauzione", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica.**

**Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente intestato al soggetto specializzato, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.**

**c. Aggiudicazione**

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuati tramite il portale [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) solo nella data ed all'orario dell'udienza di vendita telematica, sopra indicati.

Nell'ipotesi di presentazione di **unica offerta valida** si precisa che nel caso di mancata connessione dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.

Nell'ipotesi di presentazione di **più offerte valide** si procederà con 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); la gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte telematiche ed il vaglio di ammissibilità delle stesse.

Le offerte giudicate regolari abilitano automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara.

**La gara avrà la durata di 2 (due) giorni, dal 29/10/2024 al 05/11/2024 e terminerà alle ore 11:00.**

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 (quindici) minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di 15 (quindici) 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.

**Entro il giorno successivo alla scadenza della gara**, comprensiva degli eventuali prolungamenti, il **soggetto specializzato procederà all'aggiudicazione**, stilando apposito verbale (con esclusione del sabato e dei giorni festivi).

Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di gara, l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati (in ordine di priorità):

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

**In ogni caso qualora il prezzo offerto o raggiunto all'esito della gara sia pari o superiore al prezzo minimo ma inferiore al prezzo base, l'offerta non sarà immediatamente accolta ed il bene non sarà automaticamente aggiudicato se non previo parere favorevole espresso dagli organi della procedura.**

**Si specifica che al termine della gara, comprensiva degli eventuali prolungamenti, non si procederà ad aggiudicazione automatica, in quanto la Curatela relazionerà al Giudice Delegato o al costituendo Comitato dei Creditori, qualora costituito nelle more, in merito all'opportunità di accettare o meno le offerte pervenute. Delle determinazioni del G.D. sarà data comunicazione a tutti gli offerenti.**

In caso di mancata aggiudicazione ovvero al termine della gara, in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito ai non aggiudicatari esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione.

#### **Offerte migliorative**

Ai sensi dell'art. 107, comma 4<sup>^</sup>, L.F., il curatore può sospendere la vendita ove, nelle more della vendita, pervenga, alternativamente alla Pec [f19.2019santamariacapuavetere@pecfallimenti.it](mailto:f19.2019santamariacapuavetere@pecfallimenti.it) o alla Pec [federicasandulli@avvocatinapoli.legalmail.it](mailto:federicasandulli@avvocatinapoli.legalmail.it), formale offerta irrevocabile d'acquisto (con contestuale deposito della cauzione del 10% nelle forme di cui sopra), migliorativa per un importo non inferiore al dieci per cento del prezzo di aggiudicazione. In tal caso si procederà a nuova gara, invitando gli interessati a competere sulla nuova offerta in aumento, con il medesimo rilancio minimo previsto in avviso di vendita. Ove nessuno degli offerenti intenda partecipare alla relativa gara, il bene verrà aggiudicato al favore del soggetto che ha depositato l'offerta migliorativa contenente l'aumento sopra indicato.

#### d. Termini di pagamento del prezzo

**Il termine per il versamento del saldo prezzo, del fondo spese, pari al 10% del prezzo di aggiudicazione, e del compenso della società incaricata è di 60 (sessanta) giorni dall'aggiudicazione** disposta dal G.D., su istanza del Curatore, previa relazione della società delegata alla vendita. Contestualmente al versamento del saldo prezzo e del compenso, l'aggiudicatario dovrà versare la somma pari al **10%** del prezzo di aggiudicazione **a titolo di fondo spese**, salvo conguaglio, per l'assolvimento di tutte le formalità di trasferimento e delle cancellazioni delle formalità pregiudizievoli nonché per l'assolvimento di eventuali ulteriori costi connessi e prodromici al trasferimento stesso.

Il versamento dovrà avvenire con le seguenti modalità:

- Il pagamento del saldo prezzo dovrà avvenire sul conto corrente del Fallimento n° 19/2019 Tribunale di Santa Maria Capua Vetere recante codice IBAN\_IT18T0538703411000003525518, tale specificando nella causale del bonifico **RG N. 19/2019 lotto 1, saldo prezzo;**
- Il pagamento del fondo spese dovrà avvenire sul conto corrente del Fallimento n° 19/2019 Tribunale di Santa Maria Capua Vetere recante codice IBAN IT18T0538703411000003525518, tale specificando nella causale del bonifico **RG N. 19/2019 lotto 1, fondo spese;**
- Il pagamento del compenso della Società IT 47 D 03268 22300 052849400442.
- 

Qualora, per il pagamento saldo del prezzo di aggiudicazione, l'offerente intenda avvalersi di **mutuo ipotecario** detta circostanza dovrà essere tempestivamente comunicata al soggetto specializzato.

**Il residuo del prezzo di aggiudicazione ed il compenso spettante al soggetto specializzato** devono essere versati nel termine perentorio sopra specificato, pena la decadenza dall'aggiudicazione e la conseguente confisca della cauzione, fatto espressamente salvo ogni maggior danno anche ai sensi e per gli effetti di cui agli artt. 1382 ss. c.c.

Si precisa che gli **onorari d'asta**, spettanti alla società incaricata delle operazioni di vendita, sono posti interamente a carico dell'acquirente ed il relativo ammontare sarà determinato, secondo gli scaglioni di valore indicati nell'allegato "Onorari d'asta".

I beni/diritti saranno trasferiti alle condizioni di cui infra, fermo restando che Aste Giudiziarie Inlinea Spa non rilascia alcuna garanzia in ordine all'effettiva esistenza e/o consistenza e/o qualità e/o trasferibilità del complesso di beni e di tutti i beni e/o rapporti e/o diritti e/o contratti che lo costituiscono e che verranno quindi trasferiti "visto piaciuto, rimossa ogni eccezione, nello stato di fatto e di diritto in cui si troveranno al momento della consegna del Complesso di beni all'acquirente definitivo".

Ai sensi dell'art.108 L.F. il giudice delegato, su istanza del fallito, del comitato dei creditori o di altri interessati, previo parere dello stesso comitato dei creditori, può sospendere, con decreto motivato, le operazioni di vendita, qualora ricorrano gravi e giustificati motivi ovvero, su istanza presentata dagli stessi soggetti entro dieci giorni dal deposito di cui al quarto comma dell'articolo 107, può impedire il perfezionamento della vendita quando il prezzo offerto risulti notevolmente inferiore a quello giusto, tenuto conto delle condizioni di mercato.

Per i beni immobili e gli altri beni iscritti in pubblici registri, una volta eseguita la vendita e riscosso interamente il prezzo, il giudice delegato ordina, con decreto, la cancellazione delle iscrizioni relative ai diritti di prelazione, nonché delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi e di ogni altro vincolo, con la sola eccezione dei "Gravami non cancellabili" eventualmente indicati nella perizia e nell'avviso.

#### **e. Trasferimento di proprietà.**

Il trasferimento della proprietà avverrà mediante rogito agli atti del Notaio scelto dall'aggiudicatario.

Sono ad esclusivo carico dell'aggiudicatario tutte le spese, gli oneri fiscali ed i tributi occorrenti a perfezionare il trasferimento dei beni, le spese relative alla cancellazione delle ipoteche, dei pignoramenti e di ogni altro vincolo cancellabile, nonché i compensi notarili oltre IVA se dovuta.

Per i beni immobili e gli altri beni iscritti in pubblici registri, una volta eseguita la vendita e riscosso interamente il prezzo, il G.D. ordina, con decreto, la cancellazione delle iscrizioni relative ai diritti di prelazione, nonché delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi e di ogni altro vincolo, con la sola eccezione dei "Gravami non cancellabili" eventualmente indicati nella perizia, nella relazione notarile e nell'avviso di vendita.

**Il Curatore si riserva di manifestare l'opzione per l'imposizione IVA al momento dell'aggiudicazione della vendita.**

#### **f. Condizioni di vendita**

La vendita si estende, oltre che la bene, il quale verrà trasferito nello stato di diritto e di fatto in cui si trova, anche alle eventuali accessioni, pertinenze e servitù;

Il complesso industriale verrà trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova al momento della consegna, con tutte le servitù attive e passive eventualmente esistenti, anche se non risultanti dalla relazione tecnica allegata al fascicolo di vendita alla quale si fa espresso richiamo, ai soli fini commerciali e sarà onere degli offerenti prendere visione della stessa.

Eventuali differenze non daranno luogo a risarcimento, indennità o riduzione di prezzo.

Restano espressamente escluse le responsabilità della Procedura per eventuale mancato rilascio di provvedimenti di condono, per eventuali difformità urbanistiche anche non citate in perizia, per eventuali dinieghi che dovessero intervenire nella procedura di voltura delle autorizzazioni amministrative.

L'offerente dovrà dichiarare, a pena di inefficacia, di aver preso visione del bene e di averlo trovato nello stato d'uso conforme alle proprie necessità; di non avere nulla a pretendere per eventuali vizi dello stesso, avendo provveduto personalmente (o a mezzo di tecnico di sua fiducia) ad esaminarlo attentamente.

Eventuali adeguamenti degli immobili e dei suoi impianti alle norme in materia di tutela ecologica, ambientale, energetica nonché, in generale, alle disposizioni di legge vigenti, sono a carico esclusivo dell'acquirente; sarà inoltre onere dell'acquirente, a propria cura e spese, la dotazione della certificazione tecnico/amministrativa prevista dalle vigenti normative, dispensando espressamente la procedura fallimentare della produzione ed allegazione (es. attestato prestazione energetica, conformità impianti). Si ricorda che l'attestato di prestazione energetica, qualora mancante, sarà a totale carico dell'aggiudicatario il quale dovrà produrlo e depositarlo alla curatela fallimentare entro il termine perentorio stabilito per il saldo prezzo.

L'offerente si farà carico esclusivo delle spese di rimozione e smaltimento di eventuali materiali di risulta e beni mobili non inventariati dalla Curatela e provvederà sempre a sue spese ad eventuale



bonifica che si dovesse rendere necessaria. I beni mobili inventariati dalla curatela e presenti all'interno degli immobili non sono oggetto della presente vendita.

L'offerente rinuncerà, con la stessa partecipazione alla gara, a sollevare qualsivoglia futura eccezione in ordine all'identità, condizione giuridica e qualità delle cose oggetto di cessione intendendosi il fallimento liberato da ogni responsabilità al riguardo anche in deroga all'art. 1494 c.c. anche relativamente al regime urbanistico edificatorio vigente al momento della vendita eventualmente difforme da quello di perizia.

L'immobile viene venduto libero solo da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti di competenza della procedura, qualsivoglia onere fiscale resterà a carico dell'aggiudicatario.  
. Le altre eventuali formalità siano o meno opponibili, non verranno cancellate, ma resteranno a carico dell'aggiudicatario.

La proprietà del bene ed i conseguenti oneri saranno a favore ed a carico dell'aggiudicatario dalla data di efficacia dell'atto di trasferimento. A carico dell'aggiudicatario sarà posto il compenso spettante al notaio per il trasferimento dell'immobile, tutte le spese relative alla pubblicità, al trasferimento dei beni e alle formalità accessorie, oltre agli oneri fiscali e tributari, il 100% delle spese sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale.

**Nell'atto notarile di trasferimento della proprietà dell'immobile dovrà essere precisato che:**  
**- il compendio ricade in zona industriale ASI e che ogni attività dovrà essere subordinata al nulla osta del Consorzio ASI di Caserta. Pertanto, ai fini dell'insediamento, l'aggiudicatario dovrà provvedere a dotarsi di tutte le autorizzazioni relative all'attività produttiva da svolgere e stipulare apposita Convenzione con il Consorzio, anche al fine di disciplinare i reciproci impegni, ivi inclusi il pagamento degli oneri di assegnazione e di manutenzione delle aree industriali;**  
**- il compendio ricade, inoltre, nella c.d. ZES - Zone Economiche Speciali prevista e disciplinata dal Decreto legge 20 giugno 2017 n. 91, convertito con modificazioni dalla legge 3 agosto 2017 n. 123**

La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali e dall'accertare il regime fiscale applicabile all'acquisto.

Resta salva ogni altra facoltà degli organi della procedura prevista dalle vigenti norme di legge.

La Curatela fallimentare potrà sospendere, interrompere o modificare i termini e le modalità della presente procedura di vendita qualunque sia il grado di avanzamento, senza onere alcuno di risarcimento o di indennizzo a favore degli offerenti.

Per quanto non espressamente previsto nel presente avviso, troveranno applicazione le leggi vigenti.

## **PUBBLICITÀ**

A cura del soggetto specializzato:

- il presente avviso, omesso il nominativo della società in fallimento e di eventuali terzi, dovrà essere inserito sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) - [www.tribunalesantamariacapuavetere.it](http://www.tribunalesantamariacapuavetere.it) unitamente al suo estratto ed alla relazione peritale.

## **VARIE**

I termini indicati nel presente avviso a carico degli interessati e degli offerenti devono ritenersi perentori. Aste Giudiziarie Inlinea Spa, si riserva di sospendere l'attività di vendita su espressa autorizzazione degli organi della procedura.

Per ulteriori informazioni gli interessati potranno contattare la società incaricata Aste Giudiziarie Inlinea Spa al n. 0586 20141 e-mail [vendite@astegiudiziarie.it](mailto:vendite@astegiudiziarie.it).

Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione, di iscrizione alla vendita telematica e di partecipazione, è inoltre possibile ricevere assistenza telefonica, contattando Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. ai seguenti recapiti:

- numero verde ad addebito ripartito: 848.58.20.31
- telefono: 0586/20141
- email: [assistenza@astetelematiche.it](mailto:assistenza@astetelematiche.it)

I recapiti sopra indicati sono attivi dal lunedì al venerdì, dalle ore 09:00 alle ore 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 18:00.

**La partecipazione alla vendita implica:**

- la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati;
- l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso.

Livorno 04/09/2024

Aste Giudiziarie Inlinea Spa