

Giudice Delegato: Dott.ssa Ninetta D’Ignazio
Curatori: Avv. Fabrizio Silvani – Dott.ssa Eda Silvestrini

**INVITO A PROPORRE OFFERTE IRREVOCABILI PER
L’ACQUISTO DEL COMPLESSO DI BENI AZIENDALI
DENOMINATO “POLO SAGEM ” CON MODALITA’
TELEMATICA ASINCRONA**

Lotto 1

5^ esperimento di vendita

* * *

I sottoscritti, avv. Fabrizio Silvani (mail: fabrizio.silvani@gmail.com; pec: fabrizio.silvani@pec-avvocatiteramo.it) e dott.ssa Eda Silvestrini (mail: eda.silvestrini@gmail.com – pec: eda.silvestrini@pec.commercialisti.it - tel. 0861/1953149 mob. 329 0512413)

curatori del fallimento **S.A.GE.M Società Abruzzese Gestione Mangimifici Società Cooperativa** rubricato al n. 38/2021 reg. fall. Tribunale di Teramo (di seguito più brevemente fallimento SAGEM),

premessso

- 1) che il “polo SAGEM” si identifica come complesso di beni immobili, mobili e marchi aziendali della S.A.GE.M Società Abruzzese Gestione Mangimifici Società Cooperativa e dalla stessa utilizzati per l’espletamento dell’attività di produzione e commercializzazione di mangime animale;
 - 2) che la procedura non dispone del Comitato dei Creditori per indisponibilità degli stessi a farne parte e che il programma di liquidazione è stato definitivamente approvato dal Giudice Delegato in data 28.10.2022 con contestuale autorizzazione degli atti conformi ex art. 104 ter l.f.;
 - 3) che la presente vendita avverrà, quindi, in conformità a quanto stabilito nel predetto PDL ed in conformità a quanto disposto dagli artt. 105, 107 e 108 l. fall. salvo quanto previsto nel presente avviso;
- tutto ciò premesso

INVITANO

i soggetti interessati a presentare entro non oltre le ore 24:00 del giorno 18 marzo 2025 tramite il portale internet www.astetelematiche.it del gestore della vendita telematica Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. (iscritta con P.D.G. del 01/08/2017 al n. 1 del “Registro dei gestori della vendita telematica) essendo la **VENDITA FISSATA per il giorno seguente 19 marzo 2025 alle ore 15:00**

OFFERTA IRREVOCABILE DI ACQUISTO

del complesso di beni immobili, mobili e marchi d'azienda della società SAGEM in fallimento, meglio descritti nelle relazioni redatte dal coadiutore tecnico della procedura, ing. Piergiuseppe Lenzi, e dal dott. Antonello Genua stimatore del complesso, relazioni in parte o totalmente trasfuse nel presente avviso o costituenti documentazione di supporto allo stesso e nell'inventario fallimentare.

PREZZO BASE

pari a euro 2.063.315,00 da corrispondere alla procedura, nel caso di aggiudicazione, in unica soluzione dedotta la cauzione versata, entro il termine perentorio di seguito indicato, oltre al pagamento delle spese, delle tasse e delle imposte connesse al trasferimento del bene che avverrà mediante emissione del Decreto di Trasferimento o atto equipollente, e dei diritti per le cancellazioni dei gravami trascritti sui beni.

CONDIZIONI

Regolamento per la presentazione di offerte irrevocabili per l'acquisto del Complesso di Beni identificabile come "POLO SAGEM"

1.- descrizione del complesso di beni "polo SAGEM"

Il complesso dei beni è ubicato in Roseto degli Abruzzi – Via Salara n.52 - ad una distanza di circa 8 km dal casello autostradale A14 Roseto;

Il complesso dei beni "polo SAGEM" è posto in vendita in forma unitaria ed inscindibile, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova alla data del presente avviso; le eventuali variazioni rispetto all'attuale consistenza del polo, intervenute nell'intervallo temporale necessario per l'espletamento della procedura competitiva di vendita e, in caso di aggiudicazione, per la emissione del Decreto di Trasferimento, non potranno in alcun modo costituire motivo di riserva o contestazione da parte dell'aggiudicatario e comunque l'aggiudicazione è senza garanzie per lo stesso.

Il complesso dei beni oggetto di vendita si compone in sintesi, alla data di emissione del presente avviso, dai seguenti elementi di cui alle perizie dell'ingegnere Piergiuseppe Lenzi e del dott. Antonello Genua:

BENI IMMOBILI

Il complesso industriale di proprietà della società Sagem, è ubicato in Via Salara n. 52 nel comune di Roseto degli Abruzzi (TE). L'attività che veniva svolta all'interno dello stabilimento riguardava la produzione di mangimi per l'alimentazione degli animali da allevamento.

Il complesso industriale insiste su un'area recitata di circa mq. 15.970, identificata catastalmente al Fg. 46, p.lla 70, suddiviso secondo i seguenti corpi di fabbrica:

Edificio 1 – Lavorazione e Stoccaggio, che si sviluppa su circa 4.750 mq;

Edificio 2 – n. 92 Silos di stoccaggio materie prime, alcuni in acciaio altri in cemento, metallo, resina e calcestruzzo.

Edificio 3 – Palazzina uffici e pesa, in muratoria ordinaria edificato ante '67.

Edificio 4 – Sala riunioni ed ufficio, in muratoria ordinaria edificato ante '67.

Edificio 5 – Officina, magazzino e servizi, in muratura che si sviluppa su un solo piano.

Edificio 6 – Centrale termica e Enel, trattasi di annesso in muratura.

Altro: Corte annessa spazi di manovra di mq 8.060, parcheggi scoperti di mq 1.255, pesa a ponte di mq 80.

Il compendio immobiliare, i cui dati iscritti sia nel Catasto Fabbricati che Terreni del Comune di Roseto sono indicati nella relazione/elencazione a firma del coadiutore ingegnere Piergiuseppe Lenzi, che costituisce parte integrante e sostanziale del presente avviso e che è comunque disponibile, per la consultazione, nella *virtual data room* appositamente istituita e di cui al successivo punto del presente avviso

BENI MOBILI

Trattasi di mobili e macchine d'ufficio, attrezzature varie, mezzi di sollevamento, impianti tecnologici e macchinari (n. 56 silos stoccaggio prodotto finito), ubicati all'interno del complesso industriale di Via Salara n. 52 in Roseto degli Abruzzi (TE) meglio decritti nella relazione peritale dell'ingegnere Piergiuseppe Lenzi, che costituisce parte integrante e sostanziale del presente avviso e che è comunque disponibile, per la consultazione, nella *virtual data room* appositamente istituita e di cui al successivo punto del presente avviso

MARCHI

Trattasi dei seguenti marchi registrati: "GLI APPETITOSI", "SAGeM", "Ogni giorno, solo il meglio", "SAGeM- FILIERA AGROALIMENTARE", "SAGeM- FILIERA AGROALIMENTARE - Ogni giorno, solo il meglio", meglio decritti nella relazione peritale dell'ingegnere Piergiuseppe Lenzi.

La elencazione e la descrizione che precedono, data la tipologia del "bene" offerto in vendita, hanno valenza esemplificativa, non potendo eventuali differenze o difformità costituire, come già sopra specificato, motivo di riserva o contestazione da parte dell'aggiudicatario o di terzi in genere, assumendo rilevanza prioritaria ed univoca la esplicita consapevolezza da parte dei soggetti interessati, degli offerenti, e dell'aggiudicatario, della consistenza e struttura del polo SAGEM offerto in vendita, che andrà attestata secondo le modalità di cui al successivo punto .

Restano espressamente esclusi dal complesso dei beni denominato "polo SAGEM" offerto in vendita, le posizioni debitorie concorsuali, le posizioni debitorie della massa sorte in costanza di fallimento, nonché le posizioni creditorie di qualsiasi tipo e natura, i fondi liquidi e le posizioni sottoposte a giudizi pendenti sia attivi che passivi per la procedura.

IMPIANTO FOTOVOLTAICO DI PROPRIETÀ DI TERZI E CONTRATTO PROPRIETÀ SUPERFICIARIA

Si porta a conoscenza che all'interno del complesso insiste impianto fotovoltaico, con opere accessorie, di proprietà di altra società, realizzato sul tetto del fabbricato di proprietà SAGEM, al Catasto fabbricati, foglio 46 - mappale 70 - sub.10 (integrato architettonicamente) di potenza nominale installata 446,39 Kwh, connesso alla rete di distribuzione in media tensione numero identificativo 767717, ubicato in località Roseto degli Abruzzi, Via Salara, 52, al Catasto fabbricati foglio 46, mappale 70 sub 9, piano terreno e primo. Impianto già costituente ramo di azienda ceduto dalla SAGEM con atto per notar Giovannella Candò 24.4.2019 rep. N 26822/11257 registrato a Milano il 02.05.2019 al n° 20603 s.1T.

Con atto per Notar Candò del 24.04.2019 è stato costituito in favore del medesimo cessionario del ramo di azienda, proprietario dell'impianto fotovoltaico, diritto di proprietà superficaria sul richiamato immobile al catasto fabbricati del comune di Roseto degli Abruzzi foglio 46, mappale 70, sub 9, avente durata sino al 30 (trenta) giugno 2037 (duemilatrecentasette), con facoltà per il Superficiario di prorogare la durata del medesimo contratto di altri due anni e così di seguito di biennio in biennio sino a un massimo di anni 10 (dieci).

Contratti e relativi allegati disponibili per la consultazione nella *virtual data room* appositamente istituita e di cui ad un successivo punto del presente avviso

2.- Disciplina delle vendite telematiche e modalità di presentazione delle offerte

- Il gestore della vendita telematica è **Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.**
- L'offerta dovrà essere depositata in via telematica entro il giorno precedente a quello fissato per la vendita e cioè entro il **18 marzo 2025**;
- ammessi a depositare le offerte telematiche tramite l'apposito modulo ministeriale, al quale si accede dal portale del gestore, sono esclusivamente l'offerente ovvero il suo procuratore legale, cioè l'avvocato, ai sensi degli artt. 571 e 579 c.p.c., onerati (salvo esenzione) del pagamento del bollo in via telematica; offerte depositate da altri saranno dichiarate inammissibili;
- le offerte andranno obbligatoriamente redatte e depositate con le modalità ed i contenuti tutti previsti dagli artt. 12 e seguenti del Decreto del Ministro della Giustizia n. 32 del 26 febbraio 2015, che perciò di seguito si riportano:

Art 12 - Modalità presentazione delle offerte

1. L'offerta per la vendita telematica deve contenere: a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA ; b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura; c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura; d) il numero o altro dato identificativo del lotto; e) la descrizione del bene; f) l'indicazione dei curatori; g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita; h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento; i) l'importo versato a titolo di cauzione; l) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione; m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l); n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 o, in alternativa, quello di cui al comma 5, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento; o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento.

2. Quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato, e non risulti attribuito il codice fiscale, si 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 mediante un software realizzato dal Ministero, in forma di documento informatico privo di elementi attivi e in conformità alle specifiche tecniche di cui all'articolo 26 del presente decreto. Il software di cui al periodo precedente è messo a disposizione degli interessati da parte del gestore della vendita telematica e deve fornire in via automatica i dati di cui al

comma 1, lettere b), c), d), e), f) e g), nonché i riferimenti dei gestori del servizio di posta elettronica certificata per la vendita telematica iscritti a norma dell'articolo 13, comma 4.

4. L'offerta è trasmessa mediante la casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La trasmissione sostituisce la firma elettronica avanzata dell'offerta, sempre che l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'articolo 6, comma 4 del decreto del Presidente della Repubblica, 11 febbraio 2005, n. 68 e che il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso in conformità a quanto previsto dall'articolo 13, commi 2 e 3. 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. L'offerta, quando è sottoscritta con firma digitale, può essere trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata anche priva dei requisiti di cui all'articolo 2, comma 1, lettera n). Si applica il comma 4, terzo periodo, e la procura è rilasciata a colui che ha sottoscritto l'offerta a norma del presente comma.

6. I documenti sono allegati all'offerta in forma di documento informatico o di copia informatica, anche per immagine, privi di elementi attivi. I documenti allegati sono cifrati mediante il software di cui al comma 3. Le modalità di congiunzione mediante strumenti informatici dell'offerta con i documenti alla stessa allegati sono fissate dalle specifiche tecniche di cui all'articolo 26.

Art 13 - Modalità di trasmissione dell'offerta

1. L'offerta e i documenti allegati sono inviati a un apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero mediante la casella di posta elettronica certificata indicata a norma dell'articolo 12, comma 1, lettera n).

2. Ciascun messaggio di posta elettronica certificata per la vendita telematica contiene, anche in un allegato, l'attestazione del gestore della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica di aver provveduto al rilascio delle credenziali previa identificazione del richiedente a norma del presente regolamento.

3. Quando l'identificazione è eseguita per via telematica, la stessa può aver luogo mediante la trasmissione al gestore di cui al comma 1 di una copia informatica per immagine, anche non sottoscritta con firma elettronica, di un documento analogico di identità del richiedente. La copia per immagine è priva di elementi attivi ed ha i formati previsti dalle specifiche tecniche stabilite a norma dell'articolo 26. Quando l'offerente non dispone di un documento di identità rilasciato da uno dei Paesi dell'Unione europea, la copia per immagine deve essere estratta dal passaporto.

4. Il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero verifica, su richiesta dei gestori di cui al comma 1, che il procedimento previsto per il rilascio delle credenziali di accesso sia conforme a quanto previsto dal presente articolo e li iscrive in un'apposita area pubblica del portale dei servizi telematici del Ministero.

Art.14 - Deposito e trasmissione dell'offerta al gestore per la vendita telematica

1. 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.

2. L'offerta pervenuta all'indirizzo di posta elettronica certificata di cui all'articolo 13, comma 1, 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 software di cui all'articolo 12, comma 3, elabora un ulteriore documento testuale, privo di restrizioni per le operazioni di selezione e copia, in uno dei formati previsti dalle specifiche tecniche dell'articolo 26. Il documento deve contenere i dati dell'offerta, salvo quelli di cui all'articolo 12, comma 1, lettere a), n) ed o).

4. L'offerta e il documento di cui al comma 2 sono trasmessi ai gestori incaricati delle rispettive vendite nel rispetto del termine di cui al comma 1.

Art. 15 - Mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia

1. Il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del ministero comunica preventivamente ai gestori della vendita telematica i casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia. I gestori ne danno notizia agli interessati mediante avviso pubblicato sui propri siti internet e richiedono di pubblicare un analogo avviso ai soggetti che gestiscono i siti internet ove è eseguita la pubblicità di cui all'articolo 490 del codice di procedura civile. Nei casi di cui al presente comma le offerte sono formulate a mezzo telefax al recapito dell'ufficio giudiziario presso il quale è iscritta la procedura, indicato negli avvisi di cui al periodo precedente. Non prima del giorno precedente l'inizio delle operazioni di vendita il gestore ritira le offerte formulate a norma del presente comma dall'ufficio giudiziario.

2. Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati a norma del comma 1, l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente. Il gestore è tenuto a permettere la partecipazione alle operazioni di vendita dell'offerente che documenta la tempestiva presentazione dell'offerta a norma del periodo precedente.

L'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero cui inviare il file contenente l'offerta telematica e gli allegati è il seguente: offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

3. Soggetti ammessi alla presentazione delle offerte irrevocabili

Possono presentare offerte di acquisto, persone fisiche, imprese individuali, società di persone, società di capitali e società cooperative, anche di nuova costituzione, di qualsiasi nazionalità (tranne la società fallita e i soggetti per legge non ammessi) che:

a) non si trovino o non si siano trovate nei 12 (dodici) mesi precedenti la data di pubblicazione del presente avviso in stato di liquidazione e/o in una delle situazioni di cui agli articoli 2446 e 2447 del codice civile e/o in situazioni equivalenti in conformità alla legislazione dello Stato di appartenenza;

b) non si trovino o non siano state sottoposte nei 12 (dodici) mesi precedenti la data di pubblicazione del presente avviso a procedure concorsuali o a qualunque altra procedura (come a titolo esemplificativo la composizione negoziata della crisi ex DL 118/2021) che ne denoti lo stato di insolvenza anche potenziale, lo stato di crisi, la cessazione dell'attività o l'assoggettamento a gestione coattiva in conformità alla legislazione dello Stato di appartenenza;

c) non abbiano in corso procedimenti riconducibili alla legislazione cd antimafia come da documentazione da allegare all'offerta irrevocabile.

Come già esposto, potrà presentare offerta telematica tramite l'apposito modulo ministeriale, al quale si accede dal portale del gestore, sono esclusivamente l'offerente ovvero il suo procuratore legale, cioè l'avvocato, ai sensi degli artt. 571 e 579 c.p.c., onerati (salvo esenzione) del pagamento del bollo in via telematica; offerte depositate da altri saranno dichiarate inammissibili;

Potrà essere presentata offerta anche per "persona" da nominare purché:

- l'offerente specifici, già nell'offerta, la tipologia di tale soggetto (tipo società o impresa individuale);

- l'indicazione dell'acquirente ex art. 1402 codice civile avvenga entro le ore 12:00 del terzo giorno successivo alla data di aggiudicazione, depositando originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa, ovvero trasmettendogli via PEC detta documentazione in copia per immagine con attestazione di conformità;
- l'offerente si assuma comunque in proprio l'obbligo di pagamento del prezzo, delle tasse e delle imposte dovute ai sensi della Legge italiana;
- non saranno prese in considerazione offerte irrevocabili che siano proposte per "persona" da nominare, formulate da intermediari, mediatori o da società fiduciarie o per le quali non sia chiaramente identificabile il soggetto offerente.

4. Contenuto dell'offerta

L'offerta deve riassuntivamente contenere i dati seguenti con la precisazione che quanto non previsto dal modello ministeriale dovrà essere riportato in documento separato da allegare, come tutti gli altri, all'offerta telematica:

il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale o partita IVA dell'offerente (se imprenditore individuale) la Ragione Sociale, il codice fiscale e la partita Iva (se società) il domicilio fiscale ed il recapito telefonico del soggetto.

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. L'offerta, quando è sottoscritta con firma digitale, può essere trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;

-i dati identificativi del complesso di beni per il quale l'offerta è proposta, anno e numero della procedura fallimentare del Tribunale di Teramo (proc. n.38/2021);

-l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore al prezzo base;

-il termine di pagamento del prezzo e degli oneri accessori che non potrà comunque essere superiore a centoventi (120) giorni dalla data di aggiudicazione (termine soggetto a sospensione nel periodo feriale); l'importo versato a titolo di cauzione, con data orario e numero di CRO del relativo bonifico, nonché il codice IBAN del conto corrente sul quale la cauzione è stata addebitata (tenendo presente che nel caso in cui nell'attestazione di avvenuto pagamento venga indicato come codice identificativo della transazione il c.d. codice TRN (o codice simile) composto da 30 caratteri alfanumerici, il CRO è normalmente identificato dalle 11 cifre presenti a partire dal 6° fino al 16° carattere del TRN. Qualora non possano essere inseriti sul modulo web lettere o caratteri speciali, al fine di evitare errori derivanti dal calcolo di posizionamento dei caratteri - tenuto conto che ogni banca restituisce un codice di riferimento interno composto diversamente - è possibile inserire solo tutti i numeri da cui è composto il TRN;

- esplicita dichiarazione di conoscenza ed accettazione di quanto previsto nel presente avviso, di conoscenza ed accettazione di tutte le caratteristiche ed obblighi riportati nella relazione peritale dei beni in vendita, nonché di conoscenza ed accettazione dello stato dei luoghi per avervi fatto visita, di aver accertato l'assenza di beni e persone sull'immobile, esonerando la procedura da qualsiasi responsabilità connessa;

- gli indirizzi previsti ai commi 4 o 5 dell'art. 12 del Decreto del Ministro della Giustizia n. 32 del 26 febbraio 2015 sopra citati e l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le prescritte comunicazioni, di pertinenza dell'offerente o del suo procuratore legale che ha effettuato il deposito.

5. documentazione da allegare alle offerte irrevocabili

All'offerta irrevocabile dovranno essere inclusi, a pena di esclusione, ove l'offerente sia un'impresa:

a) la certificazione/visura del registro delle imprese aggiornata, rilasciata in data non antecedente a giorni 15 rispetto a quella di presentazione dell'offerta, da cui risultino:

- gli assetti proprietari
- gli organi di amministrazione
- gli organi di controllo
- la vigenza del soggetto economico offerente (inesistenza di procedure concorsuali e similari);

b) la documentazione (certificazione del registro delle imprese, deliberazione di Assemblea e/o del CdA o procura notarile) da cui risultino i poteri della persona che sottoscrive l'offerta;

c) la copia di un documento di riconoscimento in corso di validità della persona che sottoscrive l'offerta;

d) le seguenti dichiarazioni, rese in maniera esplicita ed inequivocabile, anche in unico atto, secondo lo schema di seguito indicato

"l'offerente dichiara espressamente:

- I) di aver eseguito una approfondita *due diligence* dei beni oggetto di vendita "polo SAGEM" e quindi di aver ricevuto o acquisito ogni informazione richiesta, utile o necessaria ed indispensabile per la formulazione dell'offerta, esonerando la procedura fallimentare da ogni e qualsiasi responsabilità al riguardo, anche in dipendenza di eventuali inesattezze e/o incompletezze dei dati e/o delle descrizioni contenute nel presente avviso e nella documentazione di supporto;

II) di rinunciare alle garanzie per i vizi e i difetti, trattandosi di vendita forzosa e, quindi, non soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o per mancanza di qualità;

conseguentemente la eventuale esistenza di vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, anche se occulti o non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;

- III) di rinunciare altresì alla garanzia per evizione, totale o parziale, e alla garanzia di cui all'art. 1489 codice civile; di rinunciare ad avvalersi dell'azione di risoluzione per inadempimento e dell'azione di rescissione ex art. 1448 codice civile e delle relative eccezioni;

- IV) di avere completa cognizione dei contenuti del presente avviso, dei riferimenti catastali e della documentazione di supporto".

6. Cauzione

L'offerente dovrà provvedere al versamento della cauzione per un importo complessivo non inferiore al 10% del prezzo offerto da versare sul c.c. acceso presso l'Istituto di credito bancario BCC di Castiglione Messer Raimondo e Pianella intestato a: S.A.GE.M. SOCIETA' ABRUZZESE GESTIONE MANGIMIFICI IN FALLIMENTO

IBAN: IT53F0847315302000000146599.

La cauzione, fissata nel 10% del prezzo offerto, dovrà risultare versata (e le relative somme risultare accreditate sul conto corrente della procedura) entro le ore 9:00 del giorno della vendita, a pena di inammissibilità.

la cauzione verrà trattenuta a titolo definitivo, quale penale, in caso di mancato

versamento da parte dell'aggiudicatario, nel termine perentorio indicato, del saldo prezzo e degli oneri accessori, previa emissione del decreto di revoca della aggiudicazione;

7. prezzo base e le modalità di pagamento del prezzo e oneri accessori

L'offerta irrevocabile, dovrà essere formulata a pena di esclusione, per un prezzo non inferiore al prezzo base.

Il prezzo di aggiudicazione, dedotta la cauzione, nonché gli oneri accessori, dovranno essere pagati in unica soluzione (entro 120 gg. dalla data di aggiudicazione) mediante bonifico bancario sul conto corrente vincolato intestato alla procedura fallimentare ed acceso presso l'Istituto di credito bancario BCC di Castiglione Messer Raimondo e Pianella intestato a S.A.G.E.M. SOCIETA' ABRUZZESE GESTIONE MANGIMIFICI IN FALLIMENTO –
IBAN: IT53F084731530200000146599

- per oneri accessori devono intendersi le spese, le tasse e le imposte connesse alla aggiudicazione e alla conseguente cessione del complesso di beni oggetto di vendita "polo SAGEM" (da perfezionarsi mediante decreto di trasferimento o atto equipollente), nonché i diritti per le cancellazioni dei gravami;

sarà premura dei curatori inviare all'aggiudicatario una nota contenente il riepilogo degli importi da corrispondere in tempo utile ai fini del termine massimo sopra indicato;

- come specificato le offerte per un prezzo inferiore al prezzo base saranno dichiarate inammissibili, così come saranno dichiarate inammissibili le offerte che prevedono modalità di estinzione dell'obbligazione di pagamento del prezzo da parte dell'aggiudicatario diverse dall'adempimento sopra indicato (cioè diverse dal pagamento nei termini), quali a titolo esemplificativo la novazione, la remissione, la compensazione, la confusione, la cessione di crediti, la delegazione, l'espromissione e l'accollo o che prevedano condizioni sospensive o risolutive, aggiustamenti del prezzo o responsabilità del venditore per violazione di dichiarazioni e garanzie;

- l'offerta è da considerarsi irrevocabile per il soggetto formulante, ma non vincolante in alcun modo per la procedura, ragion per cui da essa non potranno discendere obbligazioni di sorta per quest'ultima;

l'aggiudicazione sarà immediatamente definitiva non prendendosi in considerazione offerte, anche di importo superiore a quella del miglior offerente, pervenute dopo la conclusione della gara, né trovando applicazione la possibilità di deposito di offerte migliorative ex art. 107 comma 4 l. fall.;

8. Data e svolgimento della Vendita – Rialzo minimo

Le buste telematiche saranno aperte, alla presenza eventuale in collegamento da remoto delle parti, dei loro avvocati il giorno **19 marzo 2024 alle ore 15,00**;

eventuali ritardi sui tempi indicati non costituiscono causa di invalidità delle operazioni e motivo di doglianza da parte di alcuno; i curatori della procedura, verificata la regolarità delle offerte daranno inizio alle operazioni di vendita; gli offerenti partecipano telematicamente attraverso la connessione al portale del gestore della vendita, al quale sono stati invitati a connettersi almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni mediante messaggio all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta, con estratto dell'invito inviato loro via SMS; qualora per l'acquisito del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara sull'offerta più alta, che avrà durata sino alle ore 15 del

giorno successivo; durante il periodo della gara, ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento, cioè rilanci, per un importo non inferiore ad **euro 25.000,00 (venticinquemila)** pena di inefficacia; qualora vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi 10 minuti della gara la stessa sarà prorogata automaticamente di ulteriori 10 minuti in modo da permettere agli altri partecipanti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito sino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento; la deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo entro il giorno successivo al suo termine, prorogata se cadente di sabato o festivi al primo giorno non festivo; il bene verrà definitivamente aggiudicato dai curatori a chi avrà effettuato l'offerta più alta, sulla base delle comunicazioni effettuate dal gestore della vendita telematica. In difetto di offerte in aumento, i curatori disporranno la vendita a favore del migliore offerente, salvo che il prezzo offerto sia inferiore al prezzo base d'asta;

a chi non risulterà aggiudicatario la cauzione sarà restituita mediante bonifico sul conto corrente dal quale era stata inviata;

Qualora venga presentata una sola offerta, la stessa è senz'altro accolta ove sia pari o superiore al prezzo base d'asta.

9. Pubblicità

il presente avviso sarà pubblicato per estratto sul quotidiano economico "Il Sole 24 Ore" con l'indicazione del prezzo base e, per esteso o per estratto, sui siti internet di cui ai protocolli di pubblicità siglati dal Tribunale di Teramo con le società Comunic'Arte srl (pubblicità quotidiani locali) e Aste Giudiziarie In Linea spa (www.fallimentieaste.it; web.fallimentieaste.it; www.astegiudiziarie.it);

l'avviso con relativa documentazione sarà pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche PVP di cui all'art. 490 cpc-.

I CURATORI RENDONO NOTO

- a. che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.
- b. che 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 non pagate dal debitore, nonché eventuali danni da terremoto e/o eventi calamitosi, 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;
- c. che 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;

- d. che gli immobili vengono venduti libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a spese dell'aggiudicatario;
- e. la compravendita avviene senza la garanzia per evizione del venditore;
- f. che 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;
- g. per tutto quanto qui non previsto, si applicano le vigenti norme di legge;
- h. che maggiori informazioni, anche relative alle generalità del soggetto passivo della procedura, possono essere fornite dai curatori a chiunque vi abbia interesse.

INFORMANO

che il presente avviso, nonché ogni ulteriore documentazione utile (relazioni peritali e descrittive, documentazione fotografica, planimetrie, ecc.) potranno essere esaminati da parte dei soggetti interessati a presentare offerte concorrenti, mediante accesso, a partire da 30 gg. antecedenti la data finale fissata per la presentazione delle offerte, nella apposita *virtual data room* (VDR);

la VDR è presente nella home page del portale www.procedure.it e le modalità di accesso sono le seguenti:

a) richiesta ai curatori (utilizzando la pec della procedura: tef382021@procedurepec.it) per l'ottenimento delle credenziali di accesso contenente:

- i) dati personali,
- ii) dichiarazione di interesse specifico ai fini della eventuale formulazione di offerta,
- iii) sottoscrizione di un "impegno di riservatezza";

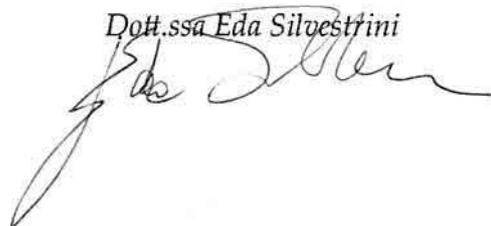
b) accesso alla VDR mediante inserimento, nel sito sopra indicato, delle credenziali personali ricevute (username e password) –

-che gli offerenti possono ottenere delucidazioni sulle modalità di partecipazione alla vendita telematica dai curatori nonché assistenza per la compilazione ed il deposito della offerta dai medesimi dal Gestore incaricato della vendita, secondo quanto indicato nel relativo portale.

Teramo, lì 02.01.2025

I curatori


Avv. Fabrizio Silvani


Dott.ssa Eda Silvestrini