



TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE

SEZIONE FALLIMENTARE

Ordinanza di vendita tramite procedura competitiva

FALLIMENTO N.30/2018 BELLOPEDE & GOLINO S.R.L.

Il Giudice dott.^{ssa} MARTA SODANO

- vista l'istanza depositata il 05/01/2024 dall'Avv. Aldo Natale, Curatore del Fallimento N°30/2018 BELLOPEDE & GOLINO S.R.L.;

- rilevato che il Curatore, con il parere favorevole del Comitato dei Creditori, ha proposto di procedere alla vendita dei beni immobili di seguito descritti, acquisiti all'attivo della procedura concorsuale, mediante la modalità della vendita competitiva, da attuarsi in modalità telematica nelle forme della vendita telematica asincrona conformemente a quanto relazionato ed autorizzato dal G.D.;

- ritenuto che la vendita realizzata con individuazione dell'acquirente e determinazione del prezzo mediante procedure competitive rispondenti ai parametri di cui all'art. 107 L.F. rappresenti, per ragioni di economicità, flessibilità e trasparenza, un modello di vendita efficace, specie se accompagnato da apposita pubblicità su internet e dalla possibilità di presentazione delle offerte e svolgimento della gara anche con modalità telematiche;

- considerato, dunque, che tale forma di vendita appare essere la migliore in grado di realizzare gli interessi del ceto creditorio;

- rilevato che i beni di seguito indicati sono compiutamente descritti nella relazione di stima redatta dall'ing. FLAVIO TOSCANO;

- rilevato che la certificazione del Notaio dott. VINCENZO BRIENZA ha accertato le risultanze dei Registri Immobiliari con riguardo alle iscrizioni e trascrizioni contro il dante causa dalla data del suo acquisto del compendio immobiliare *de quo* fino alla data di acquisto del diritto da parte della società poi fallita, nonché con riguardo alle iscrizioni e trascrizioni contro ciascuno di esse dalla data del suo acquisto del diritto fino a quella di stesura della relazione stessa;





P.Q.M.



visti gli art. 107 comma 1 L.F. e gli artt. 530 ss. c.p.c., come modificati dal D.L. n. 83/2015 - convertito in L. 132/2015, ed in quanto compatibili con la legge fallimentare e con la forma della presente vendita e visto il D.M. n. 32 del 26 febbraio 2015;



DISPONE



la vendita tramite gara competitiva ex art. 107 comma 1 L.F. innanzi al Curatore Avv. Aldo Natale dei seguenti

BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA PROCEDURA DI VENDITA

LOTTO UNICO: - quota di 1000/1000 piena proprietà di **Capannone industriale** ubicato in Marcianise (CE) alla Strada Statale n. 265 Km. 27,500, piano interrato, piano terra, piano primo e piano copertura; è composta da tre unità di categoria D/7 e tre unità di categoria C/2. In particolare, tale consistenza immobiliare risulta così costituita:

piano interrato: accessibile mediante scala interna nonché rampa di accesso esterna, adibito a deposito di prodotti stagionati;

piano terra: adibito, in parte, alla produzione ed alla lavorazione dei prodotti caseari. Oltre ciò, vi è una zona per il confezionamento, una zona salamoia, due celle frigo, un deposito di materiali per imballaggio. La restante parte risulta adibita alla vendita al dettaglio con presenza di un ingresso riservato ai clienti, un ufficio per la vendita all'ingrosso, un'infermeria, una sala di attesa, diversi uffici, con annessa sala riunione, vano ascensore e locali tecnici, nonché servizi igienici per il personale. In corrispondenza dell'area esterna sono ubicate alcune tettoie, una cabina elettrica, vasche interrate;

piano primo:

un alloggio "A" con tre camere da letto, una cucina, tre bagni, un disimpegno, un ripostiglio ed un terrazzino;

un alloggio "B" con due camere da letto, una cucina, tre bagni ed un antibagno, un disimpegno, un ripostiglio, un terrazzino ed un salone;

una zona adibita a direzione, segreteria, sala di attesa e sala riunioni;

una zona adibita a laboratorio;

una zona riservata al personale, costituita da servizi igienici, un ufficio, spogliatoi, una mensa e ripostigli.



È riportato nel C.F. del **Comune di Marcianise (CE)** al **foglio 17, p.lla 646 sub 2 cat. D/7** (confina a nord con stessa ditta, ad est con altra ditta, a sud con S.S. 264), al **foglio 17, p.lla 646 sub 3 cat. D/7** (confina a nord con stessa ditta, ad est con altra ditta, a sud con S.S. 264), al **foglio 17, p.lla 646 sub 4 cat. C/2** (confina a nord con altra ditta, ad est con stessa ditta, a sud con stessa ditta, ad ovest con strada consortile), al **foglio 17, p.lla 646 sub 5 cat. C/2** (confina a nord con cortile, ad est con S.S. Sannitica, a sud con strada consortile, ad ovest con cortile), al **foglio 17, p.lla 646 sub 6 cat. C/2** (confina a nord con altra ditta, ad est con altra ditta, a sud con stessa ditta, ad ovest con cortile), al **foglio 17, p.lla 646 sub 7 cat. D/7** (confina a nord con stessa ditta, ad est con altra ditta, a sud con S.S. 264).

Conformità catastale: il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale, in ordine a:

Piano seminterrato: diversa distribuzione degli spazi interni, con presenza di tramezzature e pilastri non rappresentati catastalmente, nonché difformità derivanti dalla presenza di un vano scala, non presente in planimetria catastale. Inoltre, si evidenziano difformità in termini di sagoma.

Piano terra:

Locali vendita al dettaglio – Uffici - Lavorazione

Difformità in ordine alla diversa distribuzione degli spazi interni, con presenza di tramezzature e conseguente creazione di nuovi vani. Difformità in corrispondenza della corte esterna per la presenza di un deposito di materiale per imballaggio, in corrispondenza del porticato, di un serbatoio per il siero ed un box per affumicazione, il tutto non rappresentato catastalmente; Difformità in ordine alla presenza di una tettoia esterna non rappresentata in planimetria catastale; Difformità derivanti da una diversa consistenza dell'intera porzione immobiliare, con variazione di superficie e volumetria.

Pertinenze lato nord

Si rappresenta che, in planimetria catastale, l'unica porzione immobiliare presente risulta quella relativa alla cabina di trasformazione in bassa tensione nonché all'adiacente depuratore. La restante parte risulta in completa difformità in quanto non riportata nella rappresentazione catastale.

Piazzale lato sud

Completa difformità dello stato di fatto in quanto non rappresentato catastalmente.

Locale tecnico - cabina enel

Non si rilevano difformità tra lo stato di fatto e quanto riportato in planimetria catastale.

Piano primo: Difformità in ordine alla diversa distribuzione degli spazi interni, con presenza di tramezzature e conseguente creazione di nuovi vani.

Vi sono i seguenti titoli edilizi abilitativi: Concessione per l'esecuzione di opere n. 2006/90 prot. n. 006256; Concessione per l'esecuzione di opere n. 2589/92 prot. n. 024228; Concessione per l'esecuzione di opere n. 2982/93 prot. n. 0666; Autorizzazione Edilizia n°020713; richiesta di Autorizzazione Edilizia n. 6180/01 Pratica Edilizia n. 05714; Concessione Edilizia n. 6391/01 prot. 025863.

Conformità urbanistica: il descritto stato dei luoghi risulta difforme rispetto ai titoli abilitativi, in ordine a:

Piano seminterrato - C.E. 2982/93 - (Difformità SANABILI): una diversa distribuzione degli spazi interni, relativamente alla diversa consistenza del vano scala, in corrispondenza del vano ascensore; nelle tavole di progetto manca la rappresentazione di alcuni pilastri; una diversa rappresentazione della scala di accesso al piano soprastante, nonché del vano ascensore; in corrispondenza dell'accesso dalla rampa risulta una conformazione della parete in c.a. diversa dal grafico assentito; difformità afferenti alle aperture di areazione a bocca di lupo.

Piano terra - C.E. 2982/93 - 2589/92 - 6391/01 - AUT. ED. n°020713/99:

Locali vendita al dettaglio - Uffici - Servizi - COMPARTO B - (Difformità SANABILI) La destinazione d'uso risulta essere coerente con lo stato assentito, benché la distribuzione interna sia ripartita in difformità al titolo abilitativo di riferimento; le dimensioni dell'involucro edilizio identificato con la lettera "B" risultano differenti: in particolare, alcune quote superano la tolleranza del 2%; in alcuni ambienti è stata rilevata la presenza di controsoffitto.

Zona Produzione - Lavorazione - COMPARTO C1 e COMPARTO C2 -
(Difformità SANABILI)

La destinazione d'uso risulta essere coerente con lo stato assentito, benché si

rilevano difformità in ordine ad una diversa distribuzione degli spazi interni, rispetto a quanto graficizzato nel titolo; le dimensioni dell'involucro edilizio identificato con la lettera "C1" risultano differenti, ma, rientranti nella tolleranza del 2%; non è stato possibile verificare la corrispondenza dell'altezza interna in quanto, risulta presente una controsoffittatura.

Locale Tecnico - Locale Caldaie - Gruppo el. - COMPARTO D - (Difformità SANABILI) Le dimensioni dell'involucro edilizio identificato con la lettera "D" risultano differenti, ma, rientranti nella tolleranza del 2%;

Servizi Igienici - Lavorazione - COMPARTO E - (Difformità SANABILI) Diversa distribuzione degli spazi interni; le dimensioni dell'involucro edilizio identificato con la lettera "E" risultano differenti, ma rientranti nella tolleranza del 2%; Difformità tra lo stato di fatto ed il titolo abilitativo di riferimento in ordine ad una diversa posizione delle aperture.

Tettoia Lato Nord - COMPARTO F - (Difformità SANABILI)
Le dimensioni dell'involucro edilizio identificato con la lettera "F" risultano differenti rispetto a quanto graficizzato nel titolo edilizio di riferimento. In particolare, alcune quote superano la tolleranza del 2%.

Deposito Imballaggio - COMPARTO G - (Difformità SANABILI)

Diversa destinazione d'uso degli ambienti nonché difformità relativamente alla tamponatura dell'involucro, oltre un aumento di volume e superficie.

Deposito Imballaggio - COMPARTO G1 - (Difformità SANABILI)

Difformità tra lo stato di fatto ed il titolo edilizio di riferimento, in quanto tale comparto non risulta rappresentato nel titolo edilizio. Tale circostanza ha comportato un aumento di volume e di superficie.

Tettoia Lato Ovest - COMPARTO H - (Difformità NON SANABILI)

Tettoia realizzata in totale assenza di titolo edilizio ed a distanza dai confini non conforme, con conseguente aumento di superficie coperta e volumetria.

Tettoia Lato Est - COMPARTO I1 - Tettoia Lato Est - COMPARTO I2 -
Tettoia Posteriore Lato Est - COMPARTO L - Tettoia - Depuratore -
COMPARTO M - (Difformità NON SANABILI)

Tettoia realizzata in totale assenza di titolo edilizio ed in aderenza al confine, con conseguente aumento di superficie coperta e volumetria.

Magazzino - Cabina Trasformazione - COMPARTO N - (Difformità SANABILI)
Difformità relativamente ad una diversa destinazione d'uso degli ambienti; le dimensioni dell'involucro edilizio identificato con la lettera "N" risultano differenti rispetto a quanto assentito. In particolare, alcune quote superano la tolleranza del 2%.

Tettoia - Vasche Depuratore - COMPARTO O - (Difformità NON SANABILI)
Tettoia realizzata in totale assenza di titolo edilizio, con conseguente aumento di superficie e volumetria; Si rileva altresì, che la detta tettoia risulta essere stata edificata in aderenza al confine; Relativamente alla verifica di conformità delle vasche interrate, si precisa che non è stato possibile effettuare il rilievo dello stato dei luoghi, in quanto l'accesso risultava essere occluso.

Pesatrice - COMPARTO P - (Difformità SANABILI)

Struttura realizzata in difformità al titolo edilizio. Si precisa che, benché non sia stato possibile effettuare il rilievo pedissequo dello stato dei luoghi, in quanto trattasi di struttura interrata e l'accesso risultava essere occluso, la diversa posizione della pesatrice rispetto al titolo consente di accertarne la difformità.

Cabina Enel - Locale Tecnico - COMPARTO Q - (Difformità NON SANABILI) La struttura di cui al COMPARTO Q risulta essere parzialmente accessibile, in quanto una parte è adibita a cabina Enel. Si può, nel contempo, constatare una ripartizione interna in assenza di titolo, nonché una differente realizzazione delle aperture, con conseguente difformità anche strutturale; il corpo di fabbrica risulta essere stato posizionato, rispetto al confine nord, a distanza non conforme.

• **Piano primo** - C.E. 2589/92

Laboratorio - Servizi - COMPARTO S - (Difformità SANABILI)

La destinazione d'uso risulta essere in parziale difformità con lo stato assentito, in quanto sono stati rilevati ambienti adibiti a laboratorio ed annessi, in luogo di ambiente ad uso deposito; Diversa distribuzione degli spazi interni; Le dimensioni dell'involucro edilizio identificato con la lettera "S" risultano differenti rispetto al titolo edilizio di riferimento. In particolare, alcune quote superano la tolleranza del 2%; Si rileva, inoltre, una diversa realizzazione della scala di collegamento alla zona produzione al piano terra; Non è stato possibile verificare la corrispondenza dell'altezza interna, in quanto risulta presente una controsoffittatura.

Alloggio - Direzione - COMPARTO T - (Difformità SANABILI)

La destinazione d'uso risulta essere in parziale difformità con lo stato assentito, in quanto sono stati rilevati n°2 alloggi in luogo di un solo alloggio sul lato ovest, così come graficizzato nel titolo edilizio di riferimento; Diversa distribuzione degli spazi interni; Le dimensioni dell'involucro edilizio identificato con la lettera "T" risultano differenti. In particolare, alcune quote superano la tolleranza del 2%. Non è stato possibile verificare la corrispondenza dell'altezza interna, in quanto è presente una controsoffittatura.

Arredo - Box Portineria - COMPARTO Z - (Difformità NON SANABILI) Le porzioni immobiliari di cui al COMPARTO Z risultano essere costituite da strutture temporanee, prive di titolo autorizzativo.

Circa quanto estremamente sintetizzato in ordine alla conformità catastale ed urbanistica del bene in oggetto, nonché alla sanabilità o meno delle opere difforme, in conformità agli strumenti e regolamenti urbanistici vigenti, si rappresenta che questo risulta essere un estratto di quanto argomentato nella Relazione Tecnica Estimativa, a cui si rimanda, in uno a tutta la documentazione di cui agli allegati alla detta relazione, per una analisi completa e maggiormente dettagliata, tanto da prendere contezza di tutto quanto argomentato, relativamente, appunto, alla conformità catastale ed urbanistica delle opere. Non risulta ordinanza di demolizione del bene.

VALORE D'ASTA / PREZZO DI RIFERIMENTO

Il prezzo a base d'asta è fissato in euro 1.500.000,00 (unmilione cinquecentomila/00), da valere anche come offerta minima inderogabile. Sono a carico dell'acquirente tutti gli oneri connessi alla vendita, nessuno escluso, quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo, tasse ed oneri di legge, imposte, spese notarili, cancellazioni delle iscrizioni e trascrizione pregiudizievoli, imposte di registro, nonché ogni altro ed ulteriore costo che risulterà necessario ai fini del trasferimento di proprietà dei beni immobili di cui al presente atto. Il prezzo di vendita e tutti gli eventuali oneri accessori al cui pagamento deve necessariamente provvedere la procedura concorsuale saranno versati al momento della stipula degli atti di trasferimento, con assegni circolari non trasferibili intestati al Fallimento, anticipando copia degli stessi, almeno 24 ore prima, sia al Notaio rogante che sarà designato dalla procedura, sia al Curatore. Il pagamento potrà avvenire anche con bonifico bancario da effettuarsi alle coordinate bancarie della procedura, almeno

cinque giorni lavorativi prima della data di stipula dell'atto e previa verifica da parte del Curatore del relativo accredito.

TERMINI E MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

L'offerta, che dovrà contenere tutti i requisiti di cui al presente atto, dovrà essere presentata con modalità telematica entro le ore 23.59 del giorno antecedente alla data fissata per le operazioni di vendita, collegandosi al sito <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it/> ed utilizzando il modulo web "Offerta telematica" messo a disposizione dal Ministero della Giustizia, che permette la compilazione guidata dell'offerta telematica per partecipare ad un determinato esperimento di vendita, ed al quale è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale www.logicbid.com.

Tale offerta e i relativi documenti allegati dovrà essere inviata all'indirizzo PEC del Ministero offertapvp.dgsia@giustiziacerit.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. In caso di mancata disponibilità del Portale delle Vendite Pubbliche, mancata trasmissione dei dati da parte del Portale delle Vendite Pubbliche e/o malfunzionamenti dello stesso, le offerte potranno essere formulate utilizzando lo specifico form reperibile sul sito www.logicbid.com in linea con le previsioni del D.M. 32/2015 e secondo le modalità indicate sulla piattaforma del gestore della vendita. Onde evitare la non completa e, quindi, la mancata trasmissione della documentazione, è opportuno che gli utenti inizino le operazioni di compilazione della offerta con largo anticipo rispetto al termine fissato.

Per partecipare alle aste, 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 e procedere come descritto nel "Manuale utente" disponibile sul portale stesso.

Il presentatore dell'offerta, prima di concludere la presentazione dell'offerta, deve firmarla digitalmente, confermare l'offerta che genererà l'hash (i.e. stringa alfanumerica) per effettuare il pagamento del bollo digitale. Il pacchetto offerta unitamente alla documentazione attestante l'avvenuto pagamento del bollo dovrà essere trasmessa criptata al Ministero della Giustizia tramite invio all'indirizzo pec sopra indicato

offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

Qualora uno dei termini previsti dall'avviso di vendita e relativo alla presentazione dell'offerta dovesse scadere nel giorno di sabato e/o di domenica, o in giorno festivo, lo stesso si intenderà prorogato al primo giorno feriale successivo.

In ogni caso, l'offerta presentata telematicamente:

- a. deve intendersi quale offerta irrevocabile d'acquisto e, pertanto, una volta proposta, non potrà più essere modificata e/o ritirata. Essa sarà acquisita definitivamente dal portale e conservata in modo segreto e riservato;
- b. sarà ritenuta irricevibile, se pervenuta in maniera non conforme alle prescrizioni del presente atto;
- c. sarà considerata inefficace, se perverrà oltre il termine di presentazione e sarà ritenuta tale inderogabilmente, a discrezione della Curatela, se gli importi della cauzione non risulteranno accreditati entro il termine di presentazione delle offerte e se il termine di pagamento del saldo indicato nell'offerta risulterà superiore a 120 giorni dal provvedimento di aggiudicazione definitiva del G.D.

Il deposito cauzionale versato:

- a. sarà trattenuto a titolo di acconto sul prezzo finale dovuto dall'acquirente, in caso di definitiva aggiudicazione;
- b. sarà trattenuto a titolo di multa, in caso di mancato pagamento di tutti gli importi dovuti dall'aggiudicatario, compresi quelli spettanti al gestore della vendita AZIENDA SERVIZI GIUDIZIARI S.R.L., con sede legale 81100 Caserta al Corso Trieste n°116, P. Iva 04134400615 - Rea CE-301431, salvo risarcimento del maggior danno;
- c. sarà invece restituita senza interessi, da parte della procedura ai soggetti non aggiudicatari entro 20 gg lavorativi dal provvedimento di aggiudicazione definitiva da parte del Giudice Delegato, senza interessi, con bonifico al conto corrente indicato in offerta telematica.

MODALITA' DI INDIVIDUAZIONE DELL'ACQUIRENTE E APERTURA DELLE BUSTE - SVOLGIMENTO DELL'ASTA TELEMATICA ASINCRONA

L'apertura delle buste contenente le offerte e la eventuale gara tra gli offerenti sarà effettuata nel giorno e nell'ora indicata nell'avviso d'asta innanzi al Curatore, Avv. Aldo Natale e presso il suo studio sito in 81022 Casagiove (CE) alla Via Arcivescovo Pontillo

n.75. E' previsto un unico esperimento di vendita, al termine del quale il Curatore relazionerà agli Organi della Procedura sugli esiti della procedura competitiva, trasmettendo altresì eventuali offerte o manifestazioni di interesse cauzionate pervenute fuori asta.

Si procederà, quindi, all'esame delle offerte mediante apertura delle buste secondo le modalità di seguito specificate:

a. le buste presentate con modalità telematica saranno aperte utilizzando il portale del gestore della vendita da parte del Curatore Fallimentare e gli offerenti telematici vi parteciperanno collegandosi al sito www.logicbid.com utilizzando le credenziali di accesso ricevute successivamente alla trasmissione della offerta.

Dopo l'apertura delle buste il Curatore valuterà l'ammissibilità delle offerte pervenute ai sensi del presente atto, escludendo quelle che non risultino rispettare tutti i requisiti indicati nello stesso.

Il Curatore vaglierà la completezza delle offerte e dei documenti allegati, onde approvare o rifiutare le offerte e così abilitare o meno gli offerenti a partecipare all'asta. Dopo l'apertura delle buste e le valutazioni del Curatore sulla prosecuzione della gara, l'acquirente verrà individuato sulla base di una gara al rialzo che avrà come prezzo base quello più alto offerto.

Agli offerenti almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, ossia di apertura delle buste, il gestore della vendita telematica invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta un invito a connettersi al proprio portale con l'indicazione delle credenziali per l'accesso. L'offerente sarà tenuto a connettersi all'asta, altrimenti, ricorrendone i presupposti, il bene gli sarà comunque aggiudicato.

In caso di unico offerente si procederà all'aggiudicazione provvisoria in favore dell'unico offerente. In caso di più offerte valide quella più alta sarà posta come base d'asta. Ove pervenga una pluralità di offerte si procederà tramite gara telematica competitiva attraverso il portale del gestore della vendita, che sarà espressamente indicato nell'avviso di vendita dalla data fissata per l'avvio dell'esperimento, e l'acquirente e prezzo finale saranno individuati mediante l'acquisizione di offerte di acquisto cauzionate ed irrevocabili con gara al rialzo tra gli offerenti entro le successive 24 ore dall'inizio della gara (asta asincrona a tempo). Le offerte in aumento non potranno essere inferiori all'importo minimo di euro 20.000,00 (ventimila/00).

In caso di offerte pervenute nei 03 (tre) minuti precedenti al termine di gara verrà disposto automaticamente il prolungamento della gara di ulteriori 03 (tre) minuti e così fino all'esaurimento definitivo delle offerte al fine di garantire il massimo prezzo di realizzo (gara con prolungamento).

Nel caso in cui, in sede di gara, nessuno dei partecipanti presenti offerta in aumento, verrà individuato come acquirente il soggetto che aveva formulato l'offerta più alta e che è stata posta come base della gara. L'assegnazione dei beni all'offerente, secondo le predette modalità, è da considerarsi provvisoria in assenza dell'autorizzazione del Giudice Delegato a procedere all'assegnazione definitiva.

AZIENDA SERVIZI GIUDIZIARI S.R.L. allestisce e permette sul proprio portale la visualizzazione, tramite sistema automatico, del termine fissato per la formulazione dei rilanci e delle osservazioni che i partecipanti intendono formulare durante lo svolgimento dell'asta. Gli utenti telematici connessi al portale potranno inserire le loro osservazioni direttamente sulla piattaforma.

Delle operazioni di vendita è redatto processo verbale. Il verbale è generato automaticamente dal portale e può essere integrato e modificato direttamente dal Curatore; in esso sono indicati i dati e i riferimenti relativi agli offerenti e alle offerte presentate, sono riportate le modalità di svolgimento dell'asta con l'indicazione di tutti i rilanci formulati durante la gara, nonché l'avvenuta aggiudicazione con l'indicazione dei dati relativi alla persona dell'aggiudicatario. Il verbale è poi trasmesso, immediatamente, anche a mezzo pec, ad opera di AZIENDA SERVIZI GIUDIZIARI S.R.L. al Curatore. Il verbale di aggiudicazione non ha valore di contratto e non comporta, pertanto, il trasferimento della proprietà, né il riconoscimento di alcun diritto in capo all'aggiudicatario provvisorio.

Dell'esito delle operazioni di vendita, entro il termine, non tassativo e non perentorio, di 15 (=quindici) giorni, il Curatore relaziona al Giudice Delegato e, ove esistente, al Comitato dei Creditori, in merito alla congruità delle somme offerte ed all'aggiudicazione dei beni.

Qualora il Giudice Delegato e/o il Comitato dei Creditori, ove esistente, previa possibilità di richiedere il relativo parere all'esperto di fiducia della procedura, dovessero ritenere non congrue le somme, la gara e la procedura di vendita verrà sospesa, con restituzione agli offerenti delle relative cauzioni, qualora gli stessi non

intendano offrire la somma che i suddetti organi della procedura dovessero ritenere congrua. Qualora il Giudice Delegato e/o il Comitato dei Creditori, ove esistente, dovessero ritenere congrua la somma offerta, sempre previa possibilità di sentire il tecnico di fiducia della Curatela, si procederà all'assegnazione dei beni.

Le decisioni di tutti gli Organi della procedura sono insindacabili da parte degli offerenti e di qualsiasi terzo e non fanno sorgere in capo agli stessi alcun diritto per ciò che attiene la procedura di cui al presente bando, ivi compreso quello ad agire per un eventuale e potenziale risarcimento del danno, alla cui azione, con la sottoscrizione del presente atto, espressamente rinunciano.

Resta impregiudicata la facoltà del Curatore - prevista dall'art. 107, comma IV L.F. -, di sospendere le operazioni di vendita ove pervenga, presso lo studio del suddetto Curatore Fallimentare, sito in Casagiove (CE), Via Arcivescovo Pontillo n.75, entro il decimo giorno successivo alla data di apertura delle buste, offerta irrevocabile di acquisto migliorativa per un importo non inferiore al 10% del prezzo offerto dall'acquirente provvisorio, cauzionata così come previsto dal presente atto.

In caso di offerta migliorativa ai sensi del precedente capo e che rispetti tutte le condizioni di cui al presente atto, sarà fissata dal Curatore una gara finale volta ad individuare l'acquirente a titolo definitivo. La data e l'ora della gara finale saranno comunicate ai soggetti interessati solo ed esclusivamente a mezzo posta elettronica certificata.

Chiunque può partecipare alla gara finale, ma tutti i partecipanti dovranno depositare un'integrazione della cauzione già versata, con le modalità già previste, in modo tale che la cauzione complessivamente versata da tutti i partecipanti alla gara finale sia pari al 20% del prezzo offerto con l'offerta migliorativa.

Esaurite le operazioni di vendita il Curatore informerà l'acquirente definitivo e verrà emesso il decreto di trasferimento del bene da parte del Giudice Delegato o, in mancanza, lo inviterà dal Notaio di fiducia, scelto dalla procedura, per la stipula dell'atto di trasferimento dei beni.

Al termine delle operazioni di vendita in seguito all'emissione del decreto di trasferimento e/o della stipula dell'atto di cessione, le cauzioni versate dagli altri offerenti e non inadempienti verranno restituite, senza che gli stessi abbiano diritto ad eventuali interessi. La cauzione versata dall'acquirente definitivo verrà trattenuta dalla

procedura concorsuale ed imputata quale acconto sul prezzo della cessione.

Qualora uno dei termini previsti dal presente atto e relativo alle modalità di individuazione dell'offerta e per l'apertura delle buste dovesse scadere nel giorno di sabato e/o di domenica, o in giorno festivo, lo stesso si intenderà prorogato al primo giorno feriale successivo.

L'acquirente definitivo, in ogni caso, viene reso edotto che sono a suo esclusivo onere e carico, anche di carattere economico, tutti gli adempimenti necessari per addivenire alla stipula dell'atto di trasferimento del bene, nessuno escluso. Tali adempimenti saranno curati, nel modo più rapido possibile, dall'aggiudicatario definitivo ed il Curatore si impegna, previa autorizzazione del Giudice Delegato, a fornire ogni necessario provvedimento autorizzativo ed a collaborare con i tecnici incaricati dall'aggiudicatario. L'emissione del decreto di trasferimento o la stipula dell'atto pubblico avverrà solo dopo aver provveduto ad ogni necessario e propedeutico adempimento, sempre ad onere e cura, anche di natura economica, del soggetto aggiudicatario e senza che questi possa imputare e/o richiedere alcunché agli Organi della procedura.

A precisazione di quanto innanzi esposto, si specifica espressamente che saranno ad esclusivo carico dell'acquirente definitivo tutti i costi e le spese, ivi compreso il compenso, da corrispondersi al Notaio designato, quale professionista incaricato dalla procedura concorsuale per la stipula dell'atto definitivo di trasferimento degli immobili, nonché i Diritti d'Asta da corrispondersi al gestore della vendita AZIENDA SERVIZI GIUDIZIARI S.R.L. nella misura del 3,0% fino a € 150.000,00, 2,5% da € 150.000,01 a € 300.000,00, 2,0% da € 300.000,01 a € 600.000,00, 1,5% oltre € 600.000,01, oltre oneri di legge calcolati sul valore delle vendite dei beni aggiudicati, oggetto della procedura fallimentare.

L'importo totale a carico dell'acquirente sarà fatturato da AZIENDA SERVIZI GIUDIZIARI S.R.L. direttamente all'aggiudicatario, con l'indicazione delle modalità di pagamento da eseguire.

L'aggiudicatario è tenuto al versamento dei Diritti d'Asta entro e non oltre il termine di 10 giorni dall'aggiudicazione definitiva.

TERMINI PER IL VERSAMENTO DEL SALDO DEL PREZZO

Il saldo del prezzo per l'acquisto del lotto posto in vendita dovrà essere versato in favore della procedura concorsuale entro e non oltre 90 giorni dall'aggiudicazione

definitiva del bene pronunciata dal Giudice Delegato.

Le spese della vendita (a titolo esemplificativo e non esaustivo, per imposte, atti, ecc.) e i connessi oneri fiscali saranno a carico esclusivo dell'acquirente, così come saranno a carico dell'aggiudicatario le spese per la cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni di pregiudizievoli.

Qualora la vendita sia soggetta ad IVA (in mancanza dei presupposti della Esenzione) oppure non trovi applicazione il meccanismo del reverse charge, l'acquirente sarà tenuto a versare l'imposta unitamente al saldo del prezzo.

In caso di mancato versamento del saldo prezzo, o delle spese di trasferimento, o ancora dei Diritti d'Asta a favore di AZIENDA SERVIZI GIUDIZIARI S.R.L., l'aggiudicatario sarà dichiarato decaduto e sarà pronunciata la perdita delle somme già versate, a titolo di multa. Il Curatore, in questo caso, provvederà a trattenere a titolo definitivo le somme incamerate sul conto intestato alla procedura concorsuale.

Ai fini dell'art. 1193 c.c., è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e poi al residuo prezzo, a pena di decadenza dell'aggiudicatario quand'anche sia stato versato il saldo del prezzo.

Solo all'esito degli adempimenti precedenti e del pagamento delle spese tutte sopra potrà procedersi al trasferimento mediante decreto del Giudice Delegato o mediante la stipula di rogito notarile.

REQUISITI DELL'OFFERTA

L'offerta dovrà contenere i seguenti requisiti ed i seguenti elementi: nome, cognome, data, luogo di nascita, codice fiscale, stato civile, numero di telefono, numero di fax e indirizzo di posta elettronica certificata dell'offerente, con espresso avviso che tutte le comunicazioni tra il Curatore e gli offerenti per i necessari avvisi nascenti dal presente atto verranno effettuate solo ed esclusivamente a mezzo posta elettronica certificata; all'offerta dovrà essere allegata copia della carta d'identità o altro documento in corso di validità dell'offerente; se l'offerente è persona giuridica dovranno essere documentati i poteri di rappresentanza del sottoscrittore dell'offerta, allegando copia del documento di riconoscimento e dovranno essere indicati la ragione sociale e/o denominazione della società o ente offerente, sede sociale, numero di iscrizione nel registro imprese, codice fiscale, recapito telefonico, numero di fax ed indirizzo di posta elettronica certificata da utilizzarsi per le comunicazioni di cui sopra. In caso di impossibilità di comunicare a

mezzo di posta elettronica certificata per causa imputabile al destinatario tutte le comunicazioni avverranno presso la Cancelleria della Sezione Fallimentare del Tribunale di Santa Maria Capua Vetere e verranno effettuate dal Curatore, con modalità telematica, mediante deposito nel fascicolo elettronico della procedura. All'offerta dovrà essere allegata idonea cauzione, per una somma pari al 10% del prezzo offerto per l'acquisito dei beni, da versare a mezzo di bonifici bancari, sul conto corrente intestato a "FALLIMENTO N°30/2018 BELLOPEDE & GOLINO S.R.L." IBAN: IT24V089877484000000102775.

L'offerente dovrà poi allegare la copia del bonifico effettuato, completa del numero di identificazione del versamento. Il deposito cauzionale, versato con bonifici, dovrà risultare accreditato inderogabilmente entro il termine di presentazione delle offerte.

L'espressa dichiarazione di aver preso visione del bando di vendita e degli allegati, in quanto le pubblicazioni effettuate in sede di pubblicità non potranno essere considerate come esaustive di tutte le condizioni a cui la vendita è sottoposta.

L'espressa dichiarazione di impegno irrevocabile all'acquisto dei beni di cui al presente bando e l'impegno a versare il saldo prezzo entro e non oltre il termine massimo di 90 giorni dalla comunicazione del provvedimento del G.D. di aggiudicazione definitiva dei beni, previo adempimento di quanto previsto a carico dell'aggiudicatario nel presente atto.

L'indicazione del corrispettivo complessivo offerto per l'acquisto dei beni.

L'espressa dichiarazione di accettazione incondizionata di tutte le condizioni ed i termini della presente ordinanza di vendita e dei relativi allegati nonché di tutti i dati e le informazioni contenute negli elaborati tecnici e nella relazione notarile ex art. 567 c.p.c.

All'offerta dovrà essere allegata una visura storica in caso l'offerente sia persona giuridica.

L'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente da soggetto dotato dei poteri di firma e idoneo ad impegnare legalmente l'offerente.

Sono legittimati a presentare l'offerta coloro che presentino i seguenti requisiti soggettivi:

- persone fisiche, di qualsiasi nazionalità, enti, società o comunque soggetti, di qualsiasi

nazionalità, muniti di personalità giuridica secondo i paesi di appartenenza;

- soggetti che non si trovino, al momento di presentazione dell'offerta, in stato di liquidazione, anche volontaria, o sottoposti a procedure concorsuali o a qualunque altra procedura che denoti lo stato di insolvenza o di cessazione dell'attività;
- soggetti non provenienti da Stati o Territori ricompresi nella c.d. "black list" stabilita dal Decreto 30 marzo 2015, ossia domiciliati in Stati o Territori aventi un regime fiscale privilegiato.

L'offerta non potrà essere presentata per persona da nominare.

L'offerta dovrà essere redatta in lingua italiana e, ai sensi dell'art. 122 c.p.c., qualunque documento prodotto in lingua straniera unitamente all'offerta e/o in corso della procedura di vendita e/o in funzione della stipula dell'atto di cessione, dovrà essere corredato da traduzione in lingua italiana, munito di asseverazione (cancelleria o Notaio della Repubblica Italiana). Stesse modalità dovranno essere osservate nel caso di ulteriori comunicazioni nonché in sede di legittimazione dei poteri per il perfezionamento, per atto pubblico o scrittura privata autenticata, dell'atto di cessione.

In ogni caso, si precisa ulteriormente ed a maggior chiarimento delle condizioni di gara che: a) l'offerta deve intendersi quale offerta irrevocabile d'acquisto, pertanto, una volta proposta, non potrà più essere modificata e/o ritirata; b) sarà ritenuta irricevibile, se pervenuta in maniera non conforme alle prescrizioni del presente bando; c) sarà considerata inefficace, se perverrà oltre il termine di presentazione e se l'importo della cauzione non risulterà accreditato entro il termine di presentazione delle offerte.

Il deposito cauzionale versato:

- a. Sarà trattenuto a titolo di acconto in caso di definitiva aggiudicazione ed imputata in conto prezzo al momento della stipula dell'atto di trasferimento, soltanto se espressamente autorizzato dal Curatore;
- b. Sarà trattenuto a titolo di penale risarcitoria in caso di mancata comparizione dell'aggiudicatario alla data stabilita per il rogito notarile di trasferimento nonché di suo rifiuto al perfezionamento dell'acquisto stesso, salvo risarcimento del maggior danno;
- c. Sarà invece restituito ai soggetti non aggiudicatari della presente procedura entro 20 gg lavorativi dal provvedimento di aggiudicazione definitiva da parte del Giudice Delegato, senza interessi.

DOCUMENTI RELATIVI ALLA PROCEDURA DI VENDITA

L'ordinanza di vendita ed i suoi allegati saranno depositati presso lo Studio del Curatore. Tutti i soggetti interessati a partecipare alla procedura di vendita possono prendere visione dell'ordinanza e dei suoi allegati previa consegna al Curatore di una dichiarazione sottoscritta da soggetto munito del potere di impegnare legalmente la società, che richiede l'accesso, nell'ambito della quale la società richiedente dovrà dichiarare che il soggetto fisico che si presenta dal curatore è un suo delegato a ritirare copia della documentazione nonché previa sottoscrizione di un impegno di riservatezza. Ciascun interessato ha l'onere di prendere visione dei beni e/o dei diritti oggetto della vendita nonché della documentazione a disposizione presso lo studio del Curatore, cui si rinvia al fine di una migliore identificazione dell'oggetto della vendita di cui al presente bando e di una corretta comprensione delle modalità, patti e condizioni che la regolano. La procedura concorsuale, il Curatore Fallimentare, i suoi ausiliari, non sono responsabili con riguardo alla veridicità, correttezza e completezza delle informazioni e/o documentazione forniti, che ciascun interessato ha l'onere di verificare, né delle eventuali omissioni, di qualsivoglia natura e sorta, contenute nel bando di vendita e nei suoi allegati.

La procedura concorsuale si riserva di valutare le modalità e la tempistica con cui rendere disponibile ogni ulteriore informazione, così come ogni ulteriore richiesta di informazioni da parte di soggetti interessati potrà essere liberamente valutata dalla procedura, senza obblighi di sorta, ferma restando che non saranno prese in considerazione richieste di informazioni, chiarimenti e visione di documentazione generiche, meramente esplorative e tali da rallentare le operazioni di vendita.

Sarà sempre e in ogni caso diritto del Curatore Fallimentare rifiutare l'accesso alle ulteriori informazioni ad insindacabile giudizio del medesimo Curatore e senza che i richiedenti o i terzi abbiano ad eccepire alcunché.

Ogni richiesta dovrà pervenire in lingua italiana e solo ed esclusivamente a mezzo posta elettronica certificata.

CONDIZIONI GENERALI

Il bando di vendita non costituisce offerta al pubblico ex art. 1336 c.c. né sollecitazione del pubblico risparmio.

Ciascun interessato ha l'onere di prendere visione dei beni e/o diritti oggetto della

procedura di vendita nonché della documentazione fornita dalla procedura ai sensi dell'ordinanza di vendita. La procedura concorsuale, il Curatore ed i suoi ausiliari, non sono responsabili con riguardo alla veridicità, correttezza e completezza di ogni informazione e/o documentazione fornita ai sensi del presente atto, che ciascun interessato ha l'onere di verificare.

E' facoltà insindacabile della procedura concorsuale sospendere le operazioni di vendita in qualsiasi momento e senza che a ciò consegua alcun diritto risarcitorio e/o a qualsivoglia titolo e/o ragione in capo agli offerenti e/o agli acquirenti e/o a qualsivoglia terzo in genere.

La pubblicazione dell'ordinanza di vendita e la ricezione delle offerte non comportano per la procedura e per il Curatore alcun obbligo o impegno a dare corso alle operazioni di vendita nei confronti dei soggetti offerenti.

Le comunicazioni previste nella presente ordinanza di vendita potranno essere validamente effettuate dal Curatore a mezzo pec o a mezzo deposito presso la Cancelleria della Sezione Fallimentare del Tribunale di Santa Maria Capua Vetere, con le modalità sopra indicate.

Ciascun offerente sosterrà i costi indotti dalle proprie ricerche e valutazioni comprese le eventuali spese e competenze dovute ai propri legali e consulenti nonché per qualsiasi altro costo legato all'analisi dell'operazione.

Le scelte del Curatore operate ai sensi del presente atto, con le debite autorizzazioni degli altri Organi della procedura se richieste dalla legge, saranno insindacabili da parte degli offerenti e degli aggiudicatari che, con la presentazione dell'offerta, accettano integralmente le condizioni di cui all'ordinanza di vendita, ivi comprese tutte le sue previsioni.

L'ordinanza di vendita e le sue previsioni saranno pubblicizzati mediante pubblicazione, almeno 45 giorni prima della data di apertura delle buste nel seguente modo:

- pubblicità, mediante pubblicazione di un estratto della presente ordinanza su uno dei seguenti quotidiani, edizione nazionale: Corriere del Mezzogiorno, La Repubblica, Il Mattino;
- sul sito specializzato www.logicbid.com;

- su eventuali siti, riviste o periodici specializzati;

- divulgazione della vendita mediante pubblicità commerciale a mezzo di n.200 missive pubblicitarie da distribuire, almeno 20 (venti) giorni prima del termine fissato per la raccolta delle offerte, nei luoghi limitrofi al bene staggito;

- sul portale delle vendite pubbliche ex art. 490 c.p.c.

Il Curatore potrà inviare comunicazione della pubblicazione del bando a tutti i soggetti che avevano manifestato sia per iscritto che verbalmente, l'interesse all'acquisto dei beni di cui al presente bando di vendita, nonché che ad insindacabile giudizio del curatore potrebbero essere interessati a formulare manifestazione di interesse all'acquisto dei beni di cui al presente bando. Si precisa, infine, che la presente vendita è a corpo e non a misura e che si deve considerare come forzata e quindi non soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, ai sensi dell'art. 2922 c.c., 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 degli impianti alle leggi vigenti, spese condominiali, dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerate, anche se occulte e comunque non evidenziate in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

INADEMPIMENTO

Qualora l'acquirente dei beni, sia definitivo che subordinato, non dovesse rendersi adempiente agli obblighi nascenti dal presente bando e, in particolare:

- obbligo di stipulare l'atto di cessione dei beni;

- obbligo di versare il prezzo di aggiudicazione degli stessi come risultante dalle procedure di gara;

- la cauzione versata verrà trattenuta dalla procedura di concordato preventivo, anche a titolo di multa e/o penale, fatto salvo il diritto per la procedura di richiedere e far valere l'eventuale maggior danno.

Santa Maria Capua Vetere, li 8.01.2024

Il Giudice delegato

Marta Sodano

