

TRIBUNALE DI CAMPOBASSO
AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO DI RAMO D'AZIENDA
Fallimento n. 05/2019

Si rende noto che il giorno **30/01/2023, ore 11.00** e seguenti si svolgerà dinanzi al Curatore Fallimentare, presso lo Studio Notarile dott. Nicola Pilla in Campobasso (CB), via Giuseppe Garibaldi n. 3, la **vendita senza incanto** del Ramo d'Azienda (nel prosieguo anche "Il Ramo") e del Compendio Immobiliare (nel prosieguo anche "Il Compendio") facenti parte dell'attivo del Fallimento n. 05/2019 ("la Procedura"), nello stato di fatto e di diritto in cui essi attualmente si trovano, così descritti:

LOTTO N. 1

Ramo d'azienda per l'imbottigliamento e la commercializzazione dell'acqua oligominerale commercialmente denominata "SEPINIA" sito nel Comune di Sepino (CB) -c.da Piana dell'Olmo composto da complesso industriale ubicato in agro del Comune di Sepino, censito in catasto al foglio n° 20 particella n° 408, costituito da un complesso edilizio composto da un corpo di fabbrica principale nel quale, al piano terra, sono ubicati parte degli uffici, l'area destinata all'imbottigliamento dell'acqua minerale, con i relativi servizi annessi, e l'area destinata a deposito dei prodotti finiti e di carico. La superficie coperta dal piano terra risulta essere di circa mq. 4.130 lordi. Al piano primo di parte della struttura, e più precisamente quella sul lato est del complesso, erano ubicati gli uffici aziendali per una superficie di circa mq. 830 lordi.

Attualmente gli spazi relativi al piano primo sono non rifiniti e non utilizzati in quanto i lavori di rifacimento della copertura, (con struttura portante in acciaio di nuovo impianto) si sono fermati alle opere strettamente strutturali, restando ancora incomplete le opere di ripristino della funzionalità operativa di detti spazi.

Oltre al corpo di fabbrica principale, sull'area della particella nr. 408 sono ubicati altri due manufatti di modesta entità entrambi posizionati in prossimità del perimetro dell'area all'incirca nel lato nord-est della proprietà: il primo, eseguito in muratura, ospita gli impianti elettrici ed ha una superficie in pianta di circa mq. 25 lordi ed il secondo, ad uso deposito, è realizzato con una struttura in ferro scorrevole su ruote e copertura in plastica ed ha una superficie in pianta di circa mq. 480 lordi. Analoga struttura, in ferro scorrevole su ruote e copertura in plastica, è posizionata in adiacenza al corpo di fabbrica principale, nella zona destinata a carico e scarico, ed ha una superficie in pianta di circa mq. 240 lordi.

Delle due strutture in ferro, scorrevoli, la prima risulta allo stato danneggiata a seguito di eventi atmosferici; per le stesse ragioni la seconda presenta degli strappi nella copertura in plastica.

La superficie catastale dell'intera particella nr. 408 è di ha 1.61.00 pari a mq. 16.100,00.

Il complesso edilizio si colloca all'interno di un lotto di terreno complessivamente esteso su mq. 16.100 che, diminuito della superficie lorda occupata da manufatti, è formato da: spazi pertinenziali destinati a piazzole parcheggi, ingresso e spazi verdi residuali; all'interno del detto lotto, inoltre, è presente un impianto di depurazione.

L'attività produttiva e commerciale del Ramo d'azienda è provvista di autorizzazione Regionale all'imbottigliamento nonché dell'autorizzazione Sanitaria ASL. Fanno parte altresì, del ramo di azienda, gli impianti accessori (antincendio e depurazione), nonché la linea di produzione, come meglio descritti nella perizia redatta dall'ing. Antonio Barile (**all.to 1**), la rete di adduzione dell'acqua oligominerale, il marchio "Sepinia" (in fase di rinnovo e/o deposito anche in forma denominativa oltre che mista), gli arredi e macchinari e quant'altro elencato nella predetta perizia ovvero negli allegati al contratto di fitto temporaneo del Ramo d'Azienda Imbottigliamento stipulato il 23/11/2021 e regolarmente autorizzato (**all.to 2**). Resta salvo quanto disciplinato nel richiamato contratto di fitto temporaneo anche avuto riguardo a determinate parti dell'impianto o macchinari specifici. (Cfr. anche CTU M. Iannetta, **all.to 3**).

PREZZO BASE DEL LOTTO N. 1: € 2.727.525,00 (duemilionsettecentoventisettemilacinquecentoventicinque/00).

RILANCIO MINIMO: € 54.551,00 (cinquantaquattromilacinquecentocinquantuno/00) pari al 2% del prezzo di vendita.

OFFERTA MINIMA: € 2.380.000,00 (duemilionitrecentoottantamila/00).

LOTTO N. 2

Complesso Immobiliare con destinazione d'uso a Stabilimento termale per la mescita e il consumo di acque oligominerali e per la erogazione dei servizi di tipo sanitario, costituito: da un manufatto edilizio principale ubicato in agro del Comune di Sepino (CB) – in c.da Tre Fontane, in Catasto identificato al foglio n. 43 - particella n. 684 sub 1 e sub 2 e da terreni annessi alla struttura termale costituiti da un unico corpo fondiario con una pluralità di particelle catastali identificate al NCT a n.n. 250, 259, 586, 587, 685, 686, 687, 816, 817, 818, 819; per queste ultime particelle non risulta essere stata eseguita la voltura dell'atto di acquisto. Alla stessa stregua, non risulta eseguita la voltura del medesimo atto di acquisto con riferimento alla comproprietà del suolo, della Fallita, sulla particella n. 684 sub 1 e 2. Come evidenziato nella relazione peritale redatta in seno alla Procedura (CTU M. Iannetta, **all.to 4**), le dette particelle, "devono intendersi spettanti alla società Terme di Sepino s.r.l. per averli acquistati con atto di compravendita del 18/04/1985 per notar [omissis], in attesa di voltura catastale". Dalla perizia risulta la ulteriore particella n. 711, intestata alla soc. Fallita, catastalmente inserita in categoria "in corso di costruzione", accertata come inesistente che, pertanto, dovrà essere oggetto di pratica di demolizione sia al catasto dei terreni che dei fabbricati.

L'immobile è composto da tre livelli: un piano terra, un primo piano e una copertura a livello, collegati fra loro con corpi scala.

Al piano terra è ubicata una vasta sala prospiciente il piazzale anteriore, e nella parte est del fabbricato i locali destinati a bagno ed una sala esterna aperta per raggiungere il piano superiore. Al piano primo sono ubicati un ampio salone con balconata, nella parte ovest una scala interna per raggiungere il bar la cui vetrata consente l'affaccio sul salone sottostante e, nella parte est, un corpo di fabbrica adiacente e collegato a quello principale con una scala interna, in cui sono ubicati i bagni, ambulatori e gli uffici.

Il piano copertura è composto da due terrazze, poste a quote differenti, che coprono interamente la struttura (cfr. relazione peritale, Oriente, **all.to 5**).

PREZZO BASE DEL LOTTO N. 2: € 225.000,00 (duecentoventicinquemila/00).

RILANCIO MINIMO: € 4.500,00 (quattromilacinquecento/00) pari al 2% del prezzo di vendita.

OFFERTA MINIMA: € 170.000,00 (centosettantamila/00).

L'attività estrattiva e di sfruttamento delle acque oligominerali funzionale all'utilizzo del Ramo d'Azienda per l'Imbottigliamento di acque minerali e dello Stabilimento Termale, è autorizzata in base al provvedimento del Ministero della Sanità - Direzione Generale Servizio Igiene Pubblica Div. VI in data 8 marzo 1988 prot. 2561 ed alla concessione mineraria rinnovata per 10 anni con determinazione Dirigenziale n.2 del 10 settembre 2009, della Direzione Generale II della Regione Molise – Attività Produttive - Servizio Demanio Marittimo, Acque Minerali e Termali, scaduta nel mese di settembre 2019. Con determina dirigenziale n. 229 del 27/01/2020 (e successiva determina n. 2007 del 08/04/2022) la Regione Molise, Dipartimento Governo del Territorio – Servizio Difesa del Suolo, Demanio, Opere Idrauliche e Marittime, Idrico Integrato ha assegnato alla Procedura fallimentare n. 5/2019 “in gestione”, la concessione mineraria “Tre Fontane” in agro del Comune di Sepino (CB); l'assegnazione è stata accordata temporaneamente, per il periodo strettamente necessario all'espletamento della procedura di evidenza pubblica volta alla selezione del nuovo Concessionario, fino alla consegna del sito all'aggiudicatario della procedura, al fine di garantire la tutela del sito minerario e la funzionalità di strutture e pertinenze appartenenti al patrimonio pubblico indisponibile, nonché per evitare interruzioni nella attività produttiva.

L'affidamento della Nuova Concessione Mineraria è attuato attraverso una specifica procedura competitiva ad evidenza pubblica avviata dalla Regione Molise in concomitanza con la pubblicazione del presente avviso di vendita.

Il ramo di azienda di imbottigliamento è stato condotto in affitto dalla società Altilia Acque S.r.l. con contratto stipulato dapprima in data 7/03/2014 e successivamente in data 06/02/2018, quest'ultimo scaduto il 31/12/2018; attualmente esso continua ad essere regolarmente condotto dalla predetta società in base ad un accordo oneroso autorizzato di temporanea detenzione, custodia e gestione del medesimo (Contratto d'Affitto Temporaneo, **all.to 2**).

Ai sensi del predetto accordo, a seguito di comunicazione da parte dell'Acquirente o del Curatore fallimentare, dell'avvenuta vendita del Ramo d'Azienda, la società detentrici consegnerà i beni temporaneamente affidati, le autorizzazioni, i contratti commerciali vigenti, ed ogni documento di proprietà della Fallita alla Curatela ovvero al terzo soggetto indicato.

La liquidazione del ramo d'azienda, ai sensi dell'art. 105 LF, dovrà assicurare il mantenimento dell'attuale livello occupazionale e, pertanto, l'individuazione del soggetto con il quale avviare la procedura di aggiudicazione e successiva cessione dello stesso, dovrà - previo il rispetto di tutto quanto previsto dalla vigente normativa in materia di lavoro, anche in merito ad eventuali consultazioni ed accordi sindacali (tra cui ad esempio cfr. artt. 410, 411 c.p.c.) – garantire il mantenimento in organico dei lavoratori subordinati in forza nel ramo d'azienda, fatte salve eventuali volontarie risoluzioni, alle medesime condizioni economiche e contrattuali ad oggi vigenti.

Trattandosi di vendita fallimentare trova applicazione l'art. 104 bis comma 6 LF, in altre parole, la procedura fallimentare non potrà essere considerata responsabile per i debiti, di qualsiasi natura, maturati fino alla retrocessione dell'azienda. L'azienda in vendita è di proprietà della società fallita e l'atto di cessione sarà stipulato tra la Procedura Fallimentare e l'aggiudicatario; la retrocessione formale tra l'affittuario ed il Fallimento, in ogni caso, non comporterà anche l'impossessamento dell'azienda da parte della Curatela che sarà consegnata direttamente all'aggiudicatario.

In ogni caso, tutti i debiti e gli oneri eventualmente pendenti nei confronti di terzi, nessuno escluso, sorti durante tutto il periodo di fitto (ovvero dalla data di efficacia dell'originario contratto di fitto del 2014) del ramo d'azienda, nonché successivamente e fino alla consegna all'Aggiudicatario, saranno da intendersi ad esclusivo carico dell'affittuario/detentrici. L'Aggiudicatario, tuttavia, con la partecipazione all'asta, si impegna a manlevare e tenere indenne la Procedura da qualsivoglia responsabilità per oneri, debiti e pendenze a vario titolo che dovessero essergli addebitate in conseguenza della retrocessione del ramo d'azienda.

L'Aggiudicatario, altresì, con la partecipazione all'asta, manleva espressamente la Procedura da qualsivoglia responsabilità per oneri, debiti e pendenze a vario titolo che dovessero essergli addebitate per effetto del subentro, ex art. 2112 c.c., nei contratti di lavoro.

In ragione delle previsioni negoziali contenute nel contratto d'affitto stipulato il 23/11/2021, l'Aggiudicatario subentrerà all'affittuario/detentrici nei contratti commerciali vigenti alla predetta data, subentrerà nei contratti commerciali sorti successivamente salvo diverso accordo tra l'affittuario e l'Aggiudicatario medesimi; il tutto in ogni caso con espressa manleva nei confronti della Procedura da qualsivoglia responsabilità per effetto del subentro o per il mancato subentro.

I prezzi sopra indicati devono intendersi tutti oltre IVA ove dovuta ed in generale al netto delle spese e di ogni altro onere tributario. Nel caso di gara le offerte in aumento non potranno essere inferiori al 2% del prezzo base d'asta come sopra indicato. I valori sono arrotondati per motivi di praticità ed opportunità.

Per i lotti sopra descritti, per una completa disamina di: caratteristiche, riferimenti, posizione, situazioni, e così via, del Ramo d'Azienda per l'Imbottigliamento di acque minerali e dei beni mobili e immobili di cui esso si compone, nonché del Complesso Immobiliare adibito a Stabilimento termale, si fa rinvio espresso alle relazioni tecniche peritali in atti e ai relativi allegati ed integrazioni.

1. Con specifico riferimento alla vendita senza incanto si informa:

- 1.1. Ciascun offerente, per poter essere ammesso alla vendita senza incanto, dovrà presentare, **entro le ore 12,00 del giorno 27/01/2023**, una busta chiusa (**BUSTA X**) indirizzata alla Cancelleria Fallimentare del Tribunale di Campobasso contenente l'offerta di acquisto. Sulla busta dovranno essere indicati, oltre alla dicitura “BUSTA X”, un nome o una sigla di fantasia che consenta all'offerente di identificare la propria busta in sede di apertura, la data fissata per l'esame delle offerte e il nome del Curatore Fallimentare. Nessuna altra indicazione - né numero o nome della procedura né il bene per cui è stata fatta l'offerta né altra dovrà essere esposta sulla busta. Le buste, custodite in Cancelleria, saranno consegnate entro le ore 10,00 del giorno indicato per la vendita, al Curatore.
Si dichiara l'indisponibilità a ricevere le offerte sia a mezzo telefax che a mezzo posta elettronica.
- 1.2. L'offerta, in regola con il bollo e debitamente sottoscritta, dovrà contenere:
 - a. Proposta irrevocabile d'acquisto con espressa dichiarazione che il prezzo offerto sia non inferiore a quello base e comunque a quello minimo così come indicato in calce a ciascun lotto di vendita, senza indicazione esplicita dello stesso che dovrà essere riportato su apposito modulo (Modulo **Y**), racchiuso in una ulteriore busta (**BUSTA Y**), contenuta in quella dell'offerta (**BUSTA X**), su cui oltre alla dicitura “BUSTA Y”, dovranno essere indicate le medesime informazioni di cui al precedente punto 1.1;
 - b. per le persone fisiche: il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale nonché p. iva, domicilio, lo stato civile e residenza, permesso o carta di soggiorno se straniero, ed un recapito telefonico dell'offerente (se questi è

coniugato in regime di comunione legale dei beni, devono essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge); se l'offerente è minorenne, l'offerta deve essere sottoscritta dai genitori esercenti la potestà (di cui pure vanno indicate le generalità), previa autorizzazione del Giudice Tutelare; nel caso l'offerta provenga da più soggetti, dovrà indicarsi il nominativo di colui che avrà l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento;

- c. per le società, la ragione sociale, la sede legale, il codice fiscale, la partita IVA, le generalità del legale rappresentante, il domicilio ed il recapito telefonico;
 - d. per i consorzi o altri raggruppamenti di società (GEIE, Joint Ventures, aggregazioni di imprese aderenti a contratti di rete, ecc.): oltre all'indicazione dei dati anagrafici necessari per la corretta identificazione del soggetto economico, le generalità del legale rappresentante, il domicilio ed il recapito telefonico;
 - e. per i soggetti economici collettivi dovranno inoltre risultare inequivocabilmente da verbale d'assemblea, o da altro atto idoneo, i poteri del legale rappresentante di partecipazione alla gara, di assunzione degli impegni ad essa relativi in nome e per conto della società o dei soggetti coinvolti nel raggruppamento di imprese.
Nel caso di Raggruppamento Temporaneo o consorzio ordinario, di GEIE o contratti di rete non formalmente costituiti, la domanda deve essere sottoscritta dai legali rappresentanti di ciascun concorrente che costituirà il raggruppamento temporaneo, consorzio, GEIE, contratto di rete. La domanda può essere sottoscritta anche da procuratori dei legali rappresentanti, in tal caso va trasmessa la relativa procura.
 - f. l'indicazione della procedura e del giorno della vendita;
 - g. i dati identificativi dei beni e dei lotti per i quali l'offerta è proposta;
 - h. l'indicazione del prezzo offerto;
 - i. l'espressa dichiarazione di aver preso visione delle perizie di stima, della documentazione allegata, del Regolamento per le Procedure Competitive e Modalità di Vendita dei Beni (di seguito anche "Regolamento"), nonché l'integrale accettazione, senza riserva alcuna, delle norme e condizioni tutte riportate nel presente avviso e nel Regolamento.
 - j. L'espressa dichiarazione di aver presentato offerta tecnica ed economica, nei termini e secondo le modalità prescritte, in adesione al Bando ad evidenza pubblica per l'affidamento della Concessione Mineraria indetto dalla Regione Molise, collegato all'Avviso di Vendita per il quale viene presentata offerta d'acquisto; e dichiarazione di consapevolezza che l'aggiudicazione, eventuale, dei Compendi aziendali sarà in ogni caso subordinata anche alla regolarità delle predette offerte;
 - k. L'espressa dichiarazione di impegno al versamento, qualora l'offerente risulti essere aggiudicatario a titolo definitivo nella procedura di affidamento della Concessione Mineraria indetta dalla Regione Molise, ma risulti aver presentato offerta economica, per l'acquisto dei Compendi Aziendali, inferiore alla migliore offerta presentata in risposta al presente avviso (anche all'esito dell'esperimento di eventuale gara), di una somma integrativa, contestualmente al versamento del saldo prezzo, fino a concorrenza della anzidetta migliore offerta economica. Tale impegno diverrà vincolante solo se confermato all'atto dell'apertura delle buste Y contenenti le offerte economiche, ovvero una volta venuti a conoscenza dell'entità delle diverse offerte economiche presentate nonché all'esito della eventuale gara esperita sull'offerta economica più alta.
 - l. La seguente espressa, e senza riserva alcuna, dichiarazione: *"si esonera la Procedura e gli organi della stessa da qualsiasi responsabilità in merito ad eventuali vizi dei beni, anche non evidenziati nelle perizie di stima, e dal sostenimento di spese che si rendessero necessarie per acquisire la disponibilità dei beni e dei compendi aziendali e per poterli concretamente utilizzare; si rinuncia espressamente, altresì, ad agire con azioni risarcitorie, a qualsiasi titolo, verso la Procedura e verso o suoi Organi"*.
 - m. L'espressa dichiarazione di essere interessati / non essere interessati anche all'acquisto del solo Complesso Termale, indipendentemente dall'aggiudicazione anche dello stabilimento di imbottigliamento e della Concessione Mineraria, e quindi alla partecipazione dell'eventuale gara a tal uopo esperita.
 - n. L'espressa dichiarazione di essere consapevoli ed accettare che la dichiarazione affermativa di cui alla lett. **m**) implica, qualora all'esito della stessa si risulti aggiudicatari del Complesso Termale, che questo sarà trasferito in proprietà, fermo restando l'adempimento degli obblighi successivi all'aggiudicazione e salva la perdita della cauzione per esso versata, indipendentemente dall'aggiudicazione anche dello stabilimento di imbottigliamento e della Concessione Regionale.
 - o. L'espressa dichiarazione di essere consapevoli ed accettare che anche in caso di dichiarazione negativa di cui alla lett. **m**), qualora l'eventuale aggiudicazione del solo Complesso Termale ad un terzo offerente dovesse essere revocata, questa si intenderà come mai avvenuta e, conseguentemente, al fine della valida aggiudicazione dello stabilimento di imbottigliamento e della Concessione Mineraria sarà necessario provvedere al versamento del saldo prezzo ed oneri accessori e complementari, nonché alla stipula dell'atto di trasferimento di proprietà anche del Complesso Termale secondo quanto generalmente previsto nel presente avviso di vendita; avuto riguardo all'offerta originariamente depositata; negli ulteriori termini e modalità eventualmente precisati dagli Organi della Procedura.
 - p. Le dichiarazioni di cui al successivo punto 2.2.8.
 - q. L'indirizzo di posta elettronica certificata al quale dovranno essere inviate le comunicazioni della Procedura Fallimentare.
- 1.3. All'offerta in busta chiusa (BUSTA X) dovranno essere allegati:
- a. Contenuti in una ulteriore busta sigillata (BUSTA Y):
 - Modulo Y (di cui è allegato facsimile al bando), completo in ogni sua parte, con indicazione del prezzo offerto, e firma dell'offerente;
 - a titolo di cauzione, un assegno circolare non trasferibile intestato a "**Tribunale di Campobasso – Curatela del Fallimento n. 05/2019**", per un importo pari al **10%** del prezzo offerto (in caso di precedente offerta irrituale cauzionata, l'importo dovrà essere ad integrazione di quanto precedentemente versato fino alla misura del 10% del prezzo offerto);
 - a titolo di copertura approssimativa delle spese di vendita – e salvo conguaglio da versare nel prosieguo – un assegno circolare non trasferibile intestato a "**Tribunale di Campobasso – Curatela del Fallimento n. 05/2019**", per un importo pari al **10%** del prezzo offerto.
 - b. Fotocopia del documento di identità e del tesserino del codice fiscale dell'offerente (e dell'eventuale coniuge in regime di comunione legale dei beni) se si tratta di persona fisica;
 - c. se si tratta di società, consorzi o raggruppamenti di imprese: - certificato di iscrizione nel Registro delle Imprese aggiornato o recente visura camerale (non più di 20 giorni) dal quale risulti: la costituzione, gli organi in carica e i poteri dell'offerente; -

statuto vigente dell'organismo collettivo o patti sociali attuali; - copia del documento di identità di chi ha sottoscritto l'offerta in rappresentanza della società o altro organismo collettivo e partecipa alla gara e copia dell'atto da cui risultino i relativi poteri.

- d. In caso di offerente minore d'età, fotocopia e tesserino del codice fiscale dell'offerente e dei genitori/tutori nonché del provvedimento autorizzatorio del giudice tutelare.
- e. Attestazione (Ricevuta di protocollo, Raccomandata, Pec, ecc.) dell'avvenuta presentazione di offerta per l'assegnazione della Concessione Mineraria in risposta al bando regionale a tal uopo pubblicato. Detta attestazione potrà essere consegnata al Curatore entro il termine per l'apertura delle buste se la anzidetta presentazione delle offerte è contestuale o successiva all'offerta per l'acquisto dei Compendi Aziendali.

In caso di irregolarità delle offerte o mancata aggiudicazione, entrambi gli assegni di cui sopra (contenuti nella BUSTA Y) saranno restituiti dal Curatore dopo l'udienza di verifica delle offerte o di proclamazione dell'aggiudicazione.

- 1.4. Le buste chiuse (BUSTA X) saranno aperte il **giorno 30/01/2023** presso lo studio notarile, come sopra indicato, dal Curatore Fallimentare, presente il Notaio designato. Le offerte di acquisto sono irrevocabili ai sensi dell'art. 1329 c.c. e restano tali fino alla definitiva aggiudicazione dei Compendi. Le offerte non possono essere sottoposte a condizione.
- 1.5. In ragione della indivisibilità della Concessione Mineraria rilasciata dall'Ente Regionale, le offerte dovranno essere presentate per entrambi i lotti in vendita; l'offerta, pertanto, si intenderà unica sia con riferimento al lotto relativo al Complesso Termale che al lotto relativo allo Stabilimento d'Imbottigliamento. Nell'offerta dovrà essere indicato il prezzo offerto distintamente per ciascun lotto salvo considerare che il prezzo di riferimento per l'aggiudicazione sarà, in ogni caso, determinato dalla somma dei due. In caso di più offerte e di gara tra gli offerenti, per quanto di necessità, ed al fine della stipula dei distinti atti di trasferimento della proprietà, il prezzo di ogni singolo lotto sarà rideterminato proporzionalmente all'offerta minima indicata in calce a ciascuno di essi. Nella eventualità in cui vi siano offerte presentate per il solo Complesso Termale o qualora sia resa dichiarazione (cfr. punto 1.2 lett. m) di voler partecipare all'acquisto anche solo del Complesso Termale, indipendentemente dall'aggiudicazione della Concessione e dello stabilimento di imbottigliamento, si applicano le condizioni di cui al successivo paragrafo 2.4; in tal caso, il prezzo sarà determinato espungendo quello relativo al Complesso Termale e, quindi, avuto riguardo solo al lotto relativo allo Stabilimento d'Imbottigliamento.
- 1.6. Aperte le buste (BUSTA X) si provvederà previamente alla verifica della regolarità formale delle offerte e dei requisiti per accedere alla gara, con esclusione immediata di quelle non conformi alle disposizioni contenute nel presente avviso e nel Regolamento. Le offerte economiche saranno oggetto di successiva valutazione, pertanto, in questa fase, le BUSTE Y resteranno chiuse e custodite presso lo studio notarile.
- 1.7. Accertata la conformità delle offerte pervenute in seno al Fallimento, al Regolamento e all'avviso di vendita pubblicato, se ne darà atto nel verbale di udienza, copia del quale sarà trasmesso, con allegata copia delle offerte pervenute (fatta eccezione per il contenuto delle BUSTE Y), alla Commissione di gara istituita presso l'Ente Regionale che provvederà, nella data e luogo stabilito nell'apposito bando regionale, all'apertura delle buste contenenti le offerte per l'affidamento della Concessione Mineraria; verificherà la correttezza formale delle offerte presentate per la Concessione Mineraria; accerterà l'avvenuta regolare presentazione delle offerte nella Procedura Fallimentare per l'assegnazione degli impianti e degli stabilimenti, avuto riguardo a quanto dichiarato nel predetto verbale; valuterà le offerte tecniche – gestionali relative alla Concessione Mineraria, assegnando i relativi punteggi secondo quanto previsto nel relativo bando regionale e, conseguentemente, stilerà una graduatoria provvisoria tra le offerte ritenute regolari in base ai punteggi ad esse attribuiti tenuto conto dei punteggi concernenti le dette offerte tecnico - gestionali relative alla sola Concessione Mineraria. Saranno, in ogni caso, da considerarsi escluse dalla graduatoria regionale le offerte per le quali non sono state presentate offerte d'acquisto dei Compendi in seno al Fallimento ovvero, esse non sono risultate conformi al Regolamento e al presente avviso di vendita.
- 1.8. Per l'aggiudicazione definitiva dei Compendi, viene considerata condizione di regolarità delle offerte anche il possesso dei requisiti prescritti ai fini dell'affidamento della Concessione Mineraria, secondo quanto previsto nel Bando ad evidenza pubblica pubblicato dalla Regione Molise, allegato al presente avviso di vendita (**all.to 6**). L'accertamento dei suddetti requisiti sarà eseguito dalla Commissione di gara appositamente istituita dall'Ente Regionale.
- 1.9. Lo stesso giorno o nei giorni immediatamente successivi (ad insindacabile giudizio del Curatore), si provvederà, sempre in presenza del notaio designato, e degli offerenti, all'apertura delle buste contenenti l'offerta economica per l'acquisto dei Compendi (BUSTE Y), e all'esperimento dell'eventuale gara secondo le modalità di seguito esposte. Delle operazioni relative all'apertura delle anzidette buste e all'esperimento dell'eventuale gara si darà atto con un successivo ed ulteriore verbale.

Preliminarmente si accerterà la regolarità degli assegni circolari allegati, e della compilazione del Modulo Y.

Nel caso di unico offerente, l'offerta dà diritto alla partecipazione alle successive fasi di aggiudicazione dei Beni se è pari o superiore al prezzo base ovvero se l'offerta è inferiore al prezzo base ma in misura non inferiore all'offerta minima, ove prevista, indicata in calce ai lotti. In tal caso si darà atto a verbale del prezzo offerto dichiarando il diritto a partecipare alle fasi successive di aggiudicazione.

Nel caso di più offerte valide, di valore pari o superiore al prezzo base, si procederà a gara sulla base dell'offerta più alta. I rilanci in aumento non potranno essere inferiori a quelli indicati in calce alla descrizione dei singoli lotti cui la gara si riferisce. Tra una gara e l'altra non potranno trascorrere più di cinque minuti. Nel verbale si darà atto delle offerte economiche regolari pervenute che saranno indicate in ordine decrescente di prezzo offerto per l'acquisto dei Beni, indicando al primo posto, in presenza di rilanci, chi avrà effettuato il rilancio più alto, ovvero, in assenza di rilanci, il maggior offerente, e così di seguito le altre offerte di valore inferiore.

Se l'offerta risultante dal rilancio più alto, ovvero relativa al maggior offerente, sia di importo inferiore al prezzo base, fermo restando che tutte le offerte ammesse alla gara non potranno essere inferiori all'offerta minima, in ogni caso, nel verbale si darà atto delle offerte economiche regolari pervenute che saranno indicate in ordine decrescente di prezzo offerto per l'acquisto dei Beni, indicando al primo posto, in presenza di rilanci, chi avrà effettuato il rilancio più alto, ovvero, in assenza di rilanci, il maggior offerente e così a seguire per le altre offerte di valore inferiore.

Ciascuno di coloro che avranno presentato le suddette offerte economiche regolari (fatta eccezione per il maggior offerente o chi avrà fatto il rilancio più alto), dovrà confermare con propria dichiarazione resa nel predetto verbale, l'impegno di cui al

punto 1.2, lett. k); quelli di loro che riterranno di non poter confermare l'anzidetto impegno (salvo che non risultino essi stessi maggiori offerenti a seguito dell'eventuale successiva esclusione di chi li precedeva nell'ordine delle offerte economiche ritenute regolari), non saranno ammessi alle fasi successive della vendita e assegnazione della Concessione Mineraria, quant'anche risultino primi nella graduatoria definitiva stilata dalla Regione. Al maggiore offerente sarà, in ogni caso, concessa la possibilità di offrire un prezzo superiore in caso di conferma dell'impegno di cui a punto 1.2, lett. k) da parte di uno o più contendenti che avranno offerto, anche all'esito della eventuale gara, un prezzo inferiore. I contendenti che avranno già confermato il loro impegno, in tal caso, dovranno, se ritenuto, confermarlo nuovamente dichiarando la volontà di adeguamento al nuovo maggior prezzo offerto e così via fino a quanto nessuno dei contendenti sarà disposto ad offrire un prezzo superiore. Le offerte economiche irregolari e/o di importo inferiore all'offerta minima, ove prevista, indicata in calce ai lotti, non daranno diritto alla partecipazione alle fasi successive di aggiudicazione e comporteranno l'esclusione dalla graduatoria per la Concessione Mineraria stilata dalla Regione Molise. Non saranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara. In ogni caso subito dopo il compimento delle formalità di esame delle offerte economiche e dell'eventuale gara, il Curatore provvederà alla restituzione delle cauzioni e dei fondi spese versati dagli offerenti che risultino non ammessi alle fasi successive della procedura di aggiudicazione.

In caso di offerte inferiori al prezzo base, il curatore si riserva di non far luogo alle successive fasi di aggiudicazione, qualora egli ravveda la concreta possibilità di vendere, con un nuovo tentativo di vendita, ad un prezzo maggiore di almeno il 25% di quello offerto – in caso di unica offerta – o del prezzo più alto offerto, o di quello raggiunto, se vi è partecipazione alla gara – in caso di più offerte. Le offerte escluse dalla procedura competitiva comportando la medesima esclusione anche ai fini dell'assegnazione della Concessione Mineraria da parte della Regione Molise.

- 1.10. Le offerte, di valore inferiore a quello minimo indicato in calce ai lotti in vendita, saranno, pertanto, ritenute non ammissibili, prive di effetto e considerate come non pervenute.
- 1.11. Immediatamente dopo la comunicazione, da parte della Regione Molise, della compiuta verifica delle offerte tecnico – gestionali di cui al punto 1.7, il verbale di verifica delle offerte economiche sarà comunicato alla Commissione di gara istituita presso l'Ente Regionale che provvederà, conformemente alle modalità stabilite nel proprio bando di affidamento della Concessione Mineraria, ai Regolamenti Regionali, alle norme di legge vigenti, a stilare la graduatoria definitiva delle offerte pervenute per l'assegnazione della detta Concessione, in base ai punteggi complessivi ad esse attribuiti risultanti dalla somma dei punteggi assegnati alle offerte tecniche e a quelle economiche (ivi incluse quelle per l'acquisto dei Compendi Fallimentari).
- 1.12. Nella eventualità in cui primo nella graduatoria di cui al precedente punto 1.11, risulti essere l'offerente che avrà presentato offerta economica di importo inferiore alla migliore offerta risultante all'esito dell'apertura delle BUSTE Y e/o dell'esperimento dell'eventuale gara, affinché si possa procedere, come da successivo punto 1.13 alla aggiudicazione definitiva dei Compendi Aziendali, questi dovrà versare al Fallimento una ulteriore somma, integrativa della propria offerta, fino a concorrenza dell'offerta migliore, così come da impegno precedentemente assunto e successivamente confermato (punto 1.2 lettera k e punto 1.9 del presente avviso). Detta integrazione dovrà essere versata contestualmente al versamento del saldo prezzo di vendita. Il mancato versamento di quanto dovuto, come ivi stabilito, comporterà la decadenza dall'aggiudicazione dei Compendi aziendali e, conseguentemente anche della Concessione Mineraria, con conseguente esclusione dalla graduatoria regionale, nonché perdita della cauzione versata nella eventualità in cui la procedura si concluda senza assegnazione dei Compendi Aziendali.
- 1.13. L'aggiudicazione definitiva dei Compendi Aziendali, pertanto, avverrà a favore dell'offerente che oltre ad aver dimostrato il possesso di tutti i requisiti, risulterà primo nella graduatoria definitiva stilata dalla Regione Molise per l'assegnazione e della Concessione Mineraria, determinata tenuto conto anche del punteggio assegnato alle offerte economiche presentate in risposta al presente avviso, secondo i criteri fissati nel Bando regionale per l'affidamento della Concessione Mineraria. La graduatoria definitiva, pertanto, sarà formata tenuto conto della combinazione dei punteggi assegnati alle offerte tecniche ed economiche presentate per l'affidamento della Concessione Mineraria nonché di quelli relativi alle offerte economiche per l'acquisto dei Compendi Aziendali, fermo restando, in ogni caso, quanto previsto al precedente punto 1.12.
- 1.14. Infine, sentita la Curatela del Fallimento, che a sua volta avrà sottoposto l'esito della verifica delle offerte al Comitato dei Creditori per l'approvazione nonché per l'informativa ex art. 35 comma 3 LF al G.D., la Regione Molise, compiute le ulteriori verifiche ritenute necessarie e la Curatela del Fallimento, ciascuna per quanto di competenza dichiareranno l'aggiudicazione della Concessione Mineraria e dei Rami d'Azienda al soggetto economico che sarà risultato primo in graduatoria.
- 1.15. Si rinvia alla lettura complessiva del Regolamento, allegato al presente avviso di vendita, per ogni ulteriore specificazione sulle modalità di presentazione delle offerte d'acquisto e sulla procedura di aggiudicazione.
- 1.16. Restano ferme le facoltà, a favore della Procedura, di adottare, fino all'atto di trasferimento, tutti quei provvedimenti di sospensione e impedimento della vendita previsti dagli artt. 107 e 108 LF.

2. In generale valgono le seguenti condizioni:

- 2.1. Nelle vendite senza incanto le offerte possono essere presentate personalmente o a mezzo di mandatario munito di procura speciale notarile. Alla dichiarazione di offerta deve essere allegata la procura accompagnata dal documento di identità dell'offerente salvo che il potere di rappresentanza risulti dal certificato del Registro delle Imprese o da altro documento idoneo.

Non possono essere presentate offerte per persona da nominare. L'Aggiudicatario deve dichiarare la propria residenza o eleggere domicilio in Campobasso ai sensi dell'art. 582 c.p.c..

Al fine di consentire la partecipazione alle procedure per l'aggiudicazione della Concessione Mineraria e dei Compendi Fallimentari, l'offerente dovrà dare prova di aver provveduto al saldo di tutti i debiti pecuniari, di qualsiasi natura, eventualmente sorti nei confronti del Fallimento e non ancora onorati, senza possibilità, in deroga anche ad eventuali precedenti accordi tra le parti, di compensare i medesimi con possibili crediti vantati nei confronti della Procedura, crediti che saranno accertati e ammessi in prededuzione secondo le ordinarie regole del diritto fallimentare.

Resteranno a carico dell'aggiudicatario gli oneri e l'adozione delle misure necessarie per lo smaltimento di rifiuti, rottami, ecc. presenti all'interno o all'esterno dei Compendi, e più in generale sulle aree, oggetto di vendita. La eventuale demolizione e lo smaltimento di manufatti o anche strutture fisse o mobili, non necessarie o non utilizzabili, presenti all'interno delle aree in vendita, resta a carico e spese dell'aggiudicatario (eventuali somme a tal fine anticipate dalla Procedura, dovranno essere alla medesima rimborsate contestualmente al versamento del saldo prezzo di vendita).

2.2. Condizioni generali relative al Ramo d'Azienda per l'imbottigliamento e la commercializzazione delle acque minerali (di seguito anche detto "il Bene").

- 2.2.1. Il Ramo d'Azienda viene posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si troverà al momento della definitiva aggiudicazione, senza alcuna garanzia, da parte della Procedura, per evizione, molestie e pretese di terzi. L'Aggiudicatario, pertanto, rinuncia, con la presentazione dell'offerta, a far valere in futuro nei confronti della Procedura e dei suoi Organi, qualsiasi eccezione e/o pretesa e/o richiesta e/o contestazione in ordine all'identità, alla condizione giuridica, alla qualità e/o consistenza e/o sussistenza dei beni (materiali e immateriali) nonché dei rapporti giuridici tutti, afferenti il Ramo d'Azienda, anche rispetto ai dati di inventario. Resta ferma l'azione diretta dell'Aggiudicatario nei confronti della Condittrice del Ramo d'Azienda per eventuali inadempimenti della stessa connessi al Bene, anche successivi all'aggiudicazione.
- 2.2.2. I costi di manutenzione e/o riparazione ordinaria e/o straordinaria che siano stati eventualmente sopportati e/o comunque sorti nel periodo intercorrente tra l'inizio dell'affitto dell'Azienda (07/03/2014) ed il trasferimento della stessa (fatta eccezione per quelli eventuali debitamente autorizzati e/o dovuti in base a specifici accordi e/o riconosciuti attraverso l'insinuazione allo stato passivo della procedura), ovvero che sorgeranno in futuro, non graveranno in alcun modo sulla Procedura Fallimentare, intendendosi quest'ultima liberata dall'Aggiudicatario da qualsivoglia responsabilità e/o richiesta al riguardo.
- 2.2.3. Gli oneri relativi a impianti o parti di essi, i macchinari o altri beni di ogni genere eventualmente acquistati e inseriti dalla Condittrice nel ciclo produttivo del Ramo d'Azienda, nel corso del Fallimento, senza specifica autorizzazione e/o accordo con la Procedura Fallimentare resteranno a carico della Condittrice salva la facoltà di diverso accordo tra quest'ultima e l'Aggiudicatario. Detti oneri in alcun modo potranno farsi gravare sulla Procedura Fallimentare intendendosi quest'ultima liberata dall'Aggiudicatario da qualsivoglia responsabilità e/o richiesta al riguardo. Allo stato, onde assicurare la continuità produttiva del Ramo d'Azienda di imbottigliamento, la Condittrice ha provveduto, con oneri a proprio esclusivo carico, alla sostituzione/implementazione delle seguenti Parti dell'impianto: - Soffiatrice Rotativa SFR 8 EVO3; - Compressore Siad mod. Vito 1520; Fine Linea composta da Magliatrice, Avvolgitore e Pallettizzatore marca KBB. Con contratto di affitto temporaneo del 23/11/2021, la Condittrice ha assunto l'impegno, in caso di retrocessione dell'azienda in capo alla Procedura Fallimentare, ovvero al terzo acquirente a seguito di aggiudicazione del Ramo d'Azienda, a consentirne l'utilizzo temporaneo mediante contratto di noleggio o altro più idoneo e dietro corresponsione di un prezzo congruo ed in linea con i valori di mercato o, se del caso, determinato da esperto stimatore, fino alla sostituzione ovvero fino all'acquisto dalla Condittrice delle medesime Parti da parte del terzo aggiudicatario, là dove si addivenga ad un accordo in tal senso. La determinazione del prezzo di vendita a base d'asta del Ramo d'Azienda contempla la necessità di effettuazione delle predette sostituzioni.
- 2.2.4. I beni costituenti l'Azienda sono sottoposti a vendita coattiva nella consistenza indicata nelle perizie redatte dai periti nominati nell'ambito della Procedura e con i limiti dagli stessi riscontrati. Nella individuazione dei beni costituenti l'azienda si farà inoltre riferimento all'inventario redatto nel corso del Fallimento.
- 2.2.5. La vendita si deve considerare come forzata e quindi non soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. L'esistenza di eventuali vizi, la mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere (ivi compresi, ad esempio, per quanto riguarda gli immobili, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti) 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 determinazione del prezzo a base d'asta.
- 2.2.6. I debiti relativi al Ramo d'Azienda aventi origine da atti, fatti e/o circostanze successive all'affitto dello stesso non potranno in alcun modo gravare sulla Procedura. Fermi restando gli effetti dell'art. 104 bis comma 6 LF, l'Aggiudicatario dichiara, di rinunciare a far valere qualsivoglia responsabilità e/o richiesta e/o pretesa, fatta valere da terzi, in ordine a detti eventuali debiti.
- 2.2.7. L'Aggiudicatario rinuncia altresì a far valere nei confronti della Procedura e degli Organi della stessa qualsivoglia responsabilità e/o richiesta e/o pretesa che dovesse avanzare l'Affittuaria / Condittrice in ordine a qualsiasi questione connessa al contratto di affitto / detenzione del Ramo d'Azienda, ivi compresa quella relativa ad eventuale richiesta di riconoscimento di avviamento commerciale.
- 2.2.8. In particolare, con la presentazione dell'offerta, l'Aggiudicatario dovrà dichiarare:
- a.** di avere condotto una accurata analisi tecnico – giuridica, anche con ausilio di propri consulenti tecnici, legali e contabili specializzati, di tutti i beni e rapporti giuridici afferenti il Ramo d'Azienda e, pertanto, di avere perfetta conoscenza dei beni e rapporti giuridici tutti componenti il ramo d'azienda, della loro idoneità all'uso cui sono destinati esonerando la Procedura da ogni responsabilità a riguardo;
 - b.** di esonerare la Procedura da ogni responsabilità diretta o indiretta connessa con lo stato del ramo d'azienda e con l'utilizzo di esso, e così, in via esemplificativa e non esaustiva, con riguardo alla conformità alla vigente normativa in tema di sicurezza sul lavoro, di sicurezza ambientale, di conformità di macchinari ed impianti, stato dei luoghi, e, in generale, alla conformità alle vigenti disposizioni normative in materia;
 - c.** di assumere a proprio esclusivo carico ogni onere, costo, spesa, anche derivante da provvedimenti dell'Autorità, inerenti all'eventuale messa a norma del ramo d'azienda nel suo complesso o i singoli elementi che lo costituiscono, e di esonerare la Procedura da ogni e qualsivoglia responsabilità in merito;
 - d.** di essere consapevole che in ipotesi di beni non conformi a prescrizioni di leggi tali da renderli in commerciabili, sarà comunque tenuto a corrispondere l'intero prezzo offerto, restando inteso che lo stesso sarà tenuto, a proprie cure e

spese, a smaltire e dismettere detti beni secondo le vigenti normative in materia, esclusa qualsivoglia responsabilità della Procedura;

- e. di assumere, a proprio esclusivo carico, con esonero della Procedura da ogni responsabilità relativa, il rischio che, ottenuta la Concessione per lo sfruttamento delle acque oligominerali a seguito di aggiudicazione definitiva da parte dell'Ente Regionale, la stessa possa costituire oggetto di revoca o decadenza per fatti distinti da quelli specificamente previsti nelle procedure di aggiudicazione, avviate dalla Regione Molise e dalla Procedura Fallimentare, e che tale evenienza in alcun modo possa comportare risoluzione, nullità o annullabilità dell'acquisto del Compendio oggetto di vendita competitiva.
 - f. di assumere altresì a proprio esclusivo carico, con esonero della Procedura da ogni responsabilità relativa, ogni conseguenza di provvedimenti autoritativi che incidano, anche se inibendola, sull'esercizio dell'attività aziendale.
- 2.2.9. 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.
- 2.2.10. I beni immobili componenti il ramo d'azienda vengono ceduti con tutte le pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, eventuali servitù attive e passive e diritti proporzionali sulle parti dell'edificio che devono ritenersi comuni a norma di legge, quando presenti.
- 2.2.11. Ai sensi dell'art. 108 c. 2 LF, per i beni immobili e gli altri beni iscritti in pubblici registri, una volta eseguita la vendita e riscosso integralmente 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.
- 2.2.12. L'Aggiudicatario si obbliga a mantenere in forza al ramo d'azienda tutti i lavoratori attualmente impiegati nello stesso alle medesime condizioni contrattuali attualmente vigenti, fatte salve eventuali dimissioni volontarie, ovvero, per il futuro, il ricorrere di fatti e circostanze per cui, a norma di legge e conformemente alle regole sulla contrattazione in materia di lavoro, sia ritenuto legittimo procedere ad una riduzione del personale.
- 2.2.13. Ogni onere, diritto, tributo e spesa derivanti a qualsiasi titolo dalla vendita del ramo d'azienda, dei relativi beni e rapporti, ivi incluse le spese di trascrizione, di cancellazione di iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, nonché gli oneri notarili e i compensi per i commissionari o ausiliari di vendita, gli oneri resisi necessari al fine di determinare il valore fiscalmente rilevante degli immobili, per l'applicazione delle imposte di registro e/o ipo-catastali, saranno a carico dell'Aggiudicatario. L'Aggiudicatario è tenuto pertanto a corrispondere il pagamento della commissione, oltre IVA di legge, spettante alla società Gobid International Auction Group s.r.l. per la gestione della pubblicità e lo svolgimento delle visioni e dell'assistenza prevendita ai soggetti interessati (promozione, informazione e organizzazione degli accessi agli immobili), nella seguente misura percentuale, sul valore dell'aggiudicazione: Buyer's Premium Decrescente a Scaglioni Progressivi, da € 0,00 a € 500.000,00, 2,5%; da € 500.000,00 a € 1.000.000,00, 1,5%; oltre € 1.000.000,00, 1%. La base di calcolo del Buyer's Premium viene suddivisa in diversi scaglioni, ognuno dei quali viene fatto corrispondere ad una aliquota decrescente al crescere degli scaglioni. Per ciascun prezzo di aggiudicazione il Buyer's Premium corrispondente sarà dato dalla sommatoria tra le provvigioni calcolate ognuna sul rispettivo scaglione di riferimento, secondo le modalità illustrate sopra. Il pagamento della commissione sudetta dovrà avvenire mediante versamento, da effettuarsi entro e non oltre 20 giorni dall'aggiudicazione definitiva, sul conto corrente presso Monte dei Paschi di Siena, IBAN: IT 43 K 01030 21100 000000414486 (BIC/SWIFT: PASCITM1K07, causale: pagamento B.P. Fall. 5/2019 Trib. di Campobasso).
- 2.2.14. Ove per gli immobili non risulti agli atti l'Attestato di Qualificazione energetica e/o l'Attestato di certificazione energetica e/o l'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) di cui al D.lgs. 19 agosto 2005 n. 192 e successive modificazioni ed integrazioni, o lo stesso non risulti aggiornato, l'acquisizione sarà da considerare a cura e spese dell'Aggiudicatario, e propedeutica all'emissione del rogito notarile a cui dovrà essere necessariamente allegato.
- 2.2.15. In caso di difformità relative all'immobile, ricorrendone i presupposti, l'Aggiudicatario potrà avvalersi delle disposizioni recate dalle vigenti norme contenute nel T.U. n. 380 del 6/06/2001, presentando nei termini di legge, a suo carico, domanda di sanatoria edilizia. La Procedura non produrrà gli attestati di conformità degli impianti.
- 2.2.16. **Entro 60 giorni dall'aggiudicazione definitiva**, l'Aggiudicatario sarà tenuto a stipulare innanzi al Notaio designato dalla Curatela l'atto formale di trasferimento del ramo d'azienda, consegnando allo stesso: - assegno circolare intestato "**Tribunale di Campobasso – Curatela del Fallimento n. 05/2019**" di importo corrispondente al saldo del prezzo della vendita; - altro assegno circolare, eventuale, con medesima intestazione, ad integrazione del saldo prezzo come da previsioni contenute nel precedente punto 1.12; - ulteriore assegno circolare, eventuale, con medesima intestazione, ad integrazione del fondo previsto a copertura dell'IVA, se dovuta, degli oneri, tributi e spese di vendita a suo carico, integrazione che gli sarà previamente comunicata. In caso di mancato versamento, nei termini, di quanto dovuto, la vendita sarà revocata e l'Aggiudicatario inadempiente perderà la cauzione versata, salvo il risarcimento del maggior danno ai sensi dell'art. 587 c. p. c..
- 2.2.17. La proprietà, il possesso ed il godimento del bene saranno a favore ed a carico dell'Aggiudicatario dalla data dell'atto di trasferimento, che sarà emesso dopo il versamento dell'intero prezzo e delle spese, diritti ed oneri, compresi quelli notarili, conseguenti al trasferimento, della commissione in favore di Gobid International Auction Group s.r.l., nonché in seguito al deposito dell'attestato di prestazione energetica (A.P.E.) di cui al D.lgs. 19 agosto 2005 n. 19 e s. m. i., e di ogni altra documentazione, a suo carico, ritenuta necessaria dal Notaio rogante;
- 2.2.18. In caso di inadempimento dell'Aggiudicatario alle obbligazioni tutte conseguenti l'aggiudicazione ed indicate nel presente avviso o nel Regolamento di vendita, lo stesso dovrà ritenersi decaduto e tutte le somme percepite dalla Procedura e così, ad esempio, l'importo cauzionale, saranno trattenuti a titolo di danno, con riserva di maggiore quantificazione, da parte della Curatela.
- 2.2.19. L'Aggiudicatario sarà tenuto a compiere tutto quanto necessario, ai fini del trasferimento del ramo d'azienda oggetto del presente avviso, e dei singoli rapporti giuridici ricompresi nello stesso, adoperandosi a dar corso a tutti i necessari adempimenti anche di carattere formale nel rispetto delle vigenti prescrizioni di legge tutte, che resteranno ad esclusivo onere, carico e costi dell'Aggiudicatario. In particolare, ed a mero titolo esemplificativo, l'Aggiudicatario sarà

tenuto a compiere tutte le formalità richieste dalla vigente normativa in materia, per il trasferimento dei rapporti di lavoro subordinato e per rendere detti trasferimenti opponibili ai terzi.

- 2.2.20. Le modalità di consegna del ramo d'azienda sono, tra l'altro, regolate dall'accordo di temporaneo affitto del Ramo d'Azienda Imbottigliamento stipulato il 23/11/2021. In ogni caso, e salva l'eventualità che non risulti aggiudicataria la stessa Condutrice, il ramo d'azienda verrà consegnato direttamente dall'attuale Condutrice / Detentrici, all'Aggiudicatario definitivo, esclusa qualsivoglia responsabilità al riguardo della Procedura, restando inteso che l'Aggiudicatario avrà azione diretta nei confronti della Condutrice in ipotesi di inadempimento di quest'ultima, dovendo ritenersi la Procedura totalmente estromessa da qualsivoglia questione a riguardo.
- 2.2.21. La Procedura non sarà in alcun modo responsabile nei confronti dell'Aggiudicatario di eventuali danni e/o perdite dei beni aziendali, ritardi nella riconsegna del Ramo d'Azienda imputabili all'attuale Condutrice / Detentrici e/o a soggetti terzi, restando inteso che ogni relativa azione (per la restituzione e/o risarcimento danni) sarà esercitabile direttamente dall'Aggiudicatario contro i predetti soggetti.
- 2.2.22. Si chiarisce come la riconsegna del ramo d'azienda avverrà direttamente tra la Condutrice e l'Aggiudicatario ed i rapporti contrattuali, debitori e creditori, in specie con riferimento a quelli sorti successivamente al termine del contratto d'affitto, saranno direttamente regolati tra gli stessi, senza alcuna responsabilità da parte della Procedura.
- 2.2.23. La partecipazione alle vendite presuppone la conoscenza integrale del contenuto delle relazioni di stima in atti nonché del Regolamento per le Procedure Competitive e Modalità di Vendita dei Beni, di ogni altra documentazione eventualmente messa a disposizione, del Bando ad evidenza pubblica emanato dalla Regione Molise per l'assegnazione di nuova Concessione Mineraria di sfruttamento delle sorgenti di acque minerali site in c.da Tre Fontane in Sepino (CB).
- 2.2.24. Ogni determinazione sulla procedura di vendita e sulla stipula del contratto di compravendita / cessione del Ramo d'Azienda, sarà in ogni caso condizionata alle decisioni degli Organi della Procedura, senza alcun obbligo o impegno a concludere accordi per la Curatela, né alcun diritto a qualsiasi titolo (compreso il pagamento di mediatori) per coloro che abbiano presentato offerte vincolanti.
- 2.2.25. Eventuali cause di revoca della Concessione o decadenza, così come l'eventuale mancata stipula dell'Atto di Concessione Mineraria, una volta aggiudicata in via definitiva la medesima da parte della Regione Molise e corrisposto al Fallimento il saldo prezzo, l'eventuale somma integrativa, e gli oneri accessori per l'acquisto del ramo d'azienda per l'imbottigliamento e la commercializzazione delle acque minerali, non darà diritto alla retrocessione del ramo d'azienda e al rimborso delle somme versate per il suo acquisto, né ad alcuna forma di indennizzo; salve le diverse determinazioni degli Organi della Procedura.
- 2.3. **Condizioni generali relative al Compendio Immobiliare Turistico / Termale (di seguito anche detto "il Bene").**
- 2.3.1. Il Complesso immobiliare Turistico / Termale, viene posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, eventuali servitù attive e passive e diritti proporzionali sulle parti dell'edificio o del suolo che devono ritenersi comuni a norma di legge, quando presenti. 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.
- 2.3.2. La presente vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per i vizi o mancanza di qualità né potrà essere risolta 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 necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti- per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e non conoscibili o comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.
- 2.3.3. L'immobile è venduto franco e libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti, la cui cancellazione sarà espressamente ordinata con pronuncia da parte del Giudice Delegato con decreto ai sensi dell'art. 108 comma 2 LF e sarà eseguita a spese dell'aggiudicatario.
- 2.3.4. Ogni onere, diritto, tributo e spesa derivanti a qualsiasi titolo dalla vendita ivi incluse le spese di trascrizione, di cancellazione di iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, nonché gli oneri notarili eventuali e i compensi per i commissionari o ausiliari di vendita, gli eventuali oneri resisi necessari al fine di determinare il valore fiscalmente rilevante degli immobili, per l'applicazione delle imposte di registro e/o ipo-catastali, saranno a carico dell'aggiudicatario. L'Aggiudicatario è tenuto pertanto a corrispondere il pagamento della commissione, oltre IVA di legge, spettante alla società Gobid International Auction Group s.r.l. per la gestione della pubblicità e lo svolgimento delle visioni e dell'assistenza preventida ai soggetti interessati (promozione, informazione e organizzazione degli accessi agli immobili), nella seguente misura percentuale, sul valore dell'aggiudicazione: Buyer's Premium Decrescente a Scaglioni Progressivi, da € 0,00 a € 500.000,00, 2,5%; da € 500.000,00 a € 1.000.000,00, 1,5%; oltre € 1.000.000,00, 1%. La base di calcolo del Buyer's Premium viene suddivisa in diversi scaglioni, ognuno dei quali viene fatto corrispondere ad una aliquota decrescente al crescere degli scaglioni. Per ciascun prezzo di aggiudicazione il Buyer's Premium corrispondente sarà dato dalla sommatoria tra le provvigioni calcolate ognuna sul rispettivo scaglione di riferimento, secondo le modalità illustrate sopra. Il pagamento della commissione suddetta dovrà avvenire mediante versamento, da effettuarsi entro e non oltre 20 giorni dall'aggiudicazione definitiva, sul conto corrente presso Monte dei Paschi di Siena, IBAN: IT 43 K 01030 21100 000000414486 (BIC/SWIFT: PASCITM1K07, causale: pagamento B.P. Fall. 5/2019 Trib. di Campobasso).
- 2.3.5. Ove per gli immobili non risulti agli atti l'Attestato di Qualificazione energetica e/o l'Attestato di certificazione energetica e/o l'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) di cui al D.lgs. 19 agosto 2005 n. 192 e successive modificazioni ed integrazioni, o lo stesso non risulti aggiornato, l'acquisizione sarà da considerare a cura e spese dell'aggiudicatario, e propedeutica all'emissione del decreto di trasferimento o del rogito notarile a cui dovrà essere necessariamente allegato.
- 2.3.6. In caso di difformità relative all'immobile, ricorrendone i presupposti, l'aggiudicatario potrà avvalersi delle disposizioni recate dalle vigenti norme contenute nel T.U. n. 380 del 6/06/2001, presentando nei termini di legge, a suo carico, domanda di sanatoria edilizia. Il Fallimento non produrrà gli attestati di conformità degli impianti.
- 2.3.7. **Entro 60 giorni dall'aggiudicazione definitiva**, l'Aggiudicatario sarà tenuto a stipulare innanzi al Notaio designato dalla Curatela l'atto formale di trasferimento del Complesso Immobiliare Termale, consegnando allo stesso: - assegno circolare

intestato "Tribunale di Campobasso – Curatela del Fallimento n. 05/2019" di importo corrispondente al saldo del prezzo della vendita, ove non già versato; - altro assegno circolare, eventuale, con medesima intestazione, ad integrazione del saldo prezzo come da previsioni contenute nel precedente punto 1.12; - ulteriore assegno circolare, eventuale, con medesima intestazione, ad integrazione del fondo previsto a copertura dell'IVA, se dovuta, degli oneri, tributi e spese di vendita a suo carico, integrazione che gli sarà previamente comunicata. In caso di mancato versamento nei termini di quanto dovuto, la vendita sarà revocata e l'Aggiudicatario inadempiente perderà la cauzione versata, salvo il risarcimento del maggior danno ai sensi dell'art. 587 c. p. c..

- 2.3.8. La proprietà, il possesso ed il godimento del bene saranno a favore ed a carico dell'aggiudicatario dalla data dell'atto di trasferimento, che sarà emesso dopo il versamento dell'intero prezzo e delle spese, diritti ed oneri compresi quelli notarili, conseguenti al trasferimento, della commissione in favore di Gobid International Auction Group s.r.l., nonché in seguito al deposito dell'attestato di prestazione energetica (A.P.E.) di cui al D.lgs. 19 agosto 2005 n. 19 e s. m. i., e di ogni altra documentazione, a suo carico, ritenuta necessaria dal Notaio rogante;
- 2.3.9. In caso di inadempimento dell'Aggiudicatario alle obbligazioni tutte conseguenti l'aggiudicazione ed indicate nel presente avviso o nel Regolamento di vendita, lo stesso dovrà ritenersi decaduto e tutte le somme percepite dalla Procedura e così, ad esempio l'importo cauzionale, saranno trattenuti a titolo di danno, con riserva di maggiore quantificazione, da parte della Curatela.
- 2.3.10. La partecipazione alle vendite presuppone la conoscenza integrale del contenuto delle relazioni di stima in atti, del Regolamento, di ogni altra documentazione eventualmente messa a disposizione, del bando ad evidenza pubblica emanato dalla Regione Molise per l'assegnazione di nuova Concessione Mineraria di sfruttamento delle sorgenti di acque minerali site in c. da Tre Fontane in Sepino.
- 2.3.11. Ogni determinazione sulla procedura di vendita e sulla stipula del contratto di compravendita / cessione del Complesso Immobiliare, sarà in ogni caso condizionata alle decisioni degli Organi della Procedura, senza alcun obbligo o impegno a concludere accordi per la Curatela, né alcun diritto a qualsiasi titolo (compreso il pagamento di mediatori) per coloro che abbiano presentato offerte vincolanti.
- 2.3.12. Eventuali cause di revoca della Concessione o decadenza, così come l'eventuale mancata stipula dell'Atto di Concessione Mineraria, una volta aggiudicata in via definitiva la medesima da parte della Regione Molise e corrisposto al Fallimento il saldo prezzo, l'eventuale somma integrativa, e gli oneri accessori per l'acquisto del Complesso Immobiliare Turistico /Termale, non darà diritto alla retrocessione del medesimo e al rimborso delle somme versate per il suo acquisto né ad alcuna forma di indennizzo, salve le diverse determinazioni degli Organi della Procedura.
- 2.4. **Condizioni riservate all'ipotesi di presenza di offerte per il solo Compendio Immobiliare Turistico / Termale (di seguito anche detto "il Bene").**
- 2.4.1. Qualora siano presentate anche offerte relative al solo Complesso Immobiliare Termale, ovvero nell'ipotesi in cui sia resa la dichiarazione affermativa di cui al punto 1.2 lett. **m)** che precede, varranno le condizioni che seguono.
- 2.4.2. In ogni caso, al fine di accedere alla Concessione Mineraria sarà necessario presentare l'offerta per entrambi i lotti in vendita; pertanto, l'offerta presentata solo per il Complesso Termale non darà diritto a partecipare alle procedure per l'aggiudicazione della Concessione Mineraria.
- 2.4.3. Nella ipotesi in cui pervenga una o più offerte valide per il solo Complesso Termale e sempreché risulti aggiudicatario dello stesso un soggetto diverso dal futuro Concessionario, è stabilito che il nuovo Concessionario si impegnerà, con la stipula dell'Atto di Concessione e l'acquisto dello Stabilimento di Imbottigliamento, a riconoscere, per tutta la durata della Concessione e salvo diversi accordi tra le parti, la riserva, a favore del Complesso Termale, di un flusso d'acqua minerale di **2 lt / secondo**. Il Concessionario non potrà ridurre o interrompere detto flusso, fatte salve le circostanze disciplinate da norme di legge, regolamenti amministrativi, ecc. o accordo tra le parti. Con la partecipazione alla procedura competitiva per la vendita degli stabilimenti e l'affidamento della Concessione, gli offerenti e, quindi, il Concessionario aggiudicatario, nonché L'Ente Regionale, (in ragione dell'allegazione del presente avviso di vendita al Bando Regionale per l'assegnazione della Concessione Mineraria), riconoscono ed accettano senza riserve la condizione sopradetta;
- 2.4.4. L'offerta relativa al solo Complesso Termale dovrà essere presentata secondo le modalità e nei termini indicati nell'ALLEGATO 1 al presente avviso che ne costituisce parte integrante e sostanziale. Si applicano le disposizioni di cui al paragrafo 2.3 del presente avviso di vendita; resta salvo quanto previsto al successivo punto 2.4.5.
- 2.4.5. In caso pervenga un'unica offerta relativa al solo Complesso Termale, lo stesso sarà senz'altro aggiudicato ove il prezzo offerto risulti almeno pari all'offerta minima indicata in calce al lotto. Se l'offerta sarà pervenuta in forma irrituale il bene sarà ugualmente aggiudicato sempreché l'offerente dichiarerà in sede di apertura delle buste, o faccia previamente pervenire dichiarazione firmata di presa d'atto e accettazione delle condizioni tutte contenute nel presente avviso di vendita nonché le dichiarazioni di cui al punto 1.2 lett. **j e k)** dell'ALLEGATO 1, e depositi, in quella stessa sede, se non già versato, assegno circolare relativo a cauzione e f.do spese nonché la documentazione così come indicati al punto 1.3 dell'ALLEGATO 1. Per tutti gli adempimenti consequenziali all'aggiudicazione si applicano le disposizioni contenute nel presente avviso di vendita e nel relativo ALLEGATO 1. Le medesime disposizioni si applicano anche in presenza di più offerte pervenute, qualora non abbia luogo la gara e l'offerta irrituale sia di valore più alto.
- 2.4.6. Nel caso vengano presentate più offerte valide per il solo Complesso Termale, sempreché in forma rituale (ovvero secondo le indicazioni contenute nel punto 2.4.4.), e congiuntamente per lo stabilimento di imbottigliamento e il Complesso Termale, nonché nell'ipotesi in cui vengano presentate solo le firme o solo queste ultime, si darà preliminarmente luogo alla gara, per l'acquisto del solo Complesso Termale, tra gli offerenti, tra cui coloro che pur avendo presentato offerta congiunta per entrambi i Compendi, abbiano reso la dichiarazione, di cui al punto 1.2, lett. **m, n e o)**, di voler partecipare; saranno pertanto esclusi dalla gara coloro che avuto riguardo alla precedente lett. **m)** avranno reso dichiarazione di non voler partecipare alla gara.
- 2.4.7. La gara si svolgerà secondo le modalità previste nell'ALLEGATO 1 al presente avviso di vendita.

- 2.4.8. Nella eventualità in cui venga aggiudicato il Complesso Termale distintamente dallo Stabilimento di Imbottigliamento, la procedura proseguirà secondo le previsioni contenute nel presente avviso di vendita (punti da 1.1 a 1.16; 2.1, da 2.2.1 a 2.2.25) avuto riguardo al solo Stabilimento di Imbottigliamento di tal che solo il soggetto aggiudicatario di quest'ultimo risulterà aggiudicatario anche della Concessione Mineraria e viceversa.
- 2.4.9. All'eventuale aggiudicatario del solo Complesso Termale, soggetto distinto dal Nuovo Concessionario e acquirente dello stabilimento di imbottigliamento, è fatto obbligo di riconoscere la servitù di passaggio a favore di quest'ultimo per consentire l'accesso all'opera di captazione dell'acqua e della condotta di collegamento allo stabilimento.

- 2.5. Ciascun offerente, e/o comunque ciascun soggetto che abbia acquisito informazioni in relazione alla procedura di vendita al fine di valutare la presentazione di una offerta, sarà tenuto a considerare tutte le informazioni, i dati ed i documenti che saranno al medesimo forniti come strettamente riservati e pertanto sarà tenuto ad adottare tutte le cautele necessarie, a garantire la riservatezza delle informazioni acquisite e ad astenersi dall'utilizzarle per altri fini o riprodurle.
- 2.6. Tutti i dati, le informazioni ed i documenti messi a disposizione dell'offerente rimangono di proprietà della Procedura, della Conduttrice del Ramo d'Azienda d'Imbottigliamento, per quanto di rispettiva competenza.
- 2.7. Tali dati, informazioni e documenti non possono essere messi a disposizione di terzi, salvi i professionisti e i consulenti per l'espletamento di incarichi ricevuti dall'offerente, che in tal caso dovrà informare detti professionisti degli specifici obblighi di riservatezza discendenti dalle presenti condizioni e del cui rispetto, da parte di costoro, l'offerente risponde.
- 2.8. Il trattamento dei dati, inviati dai soggetti interessati e/o dagli offerenti, si svolgerà in conformità alle disposizioni del Regolamento UE 2016/679. Ai sensi della richiamata normativa, il trattamento dei dati personali garantirà la piena tutela dei diritti dei soggetti interessati e/o dagli offerenti e della loro riservatezza; il trattamento dei dati ha la finalità di consentire l'accertamento dell'idoneità dei soggetti a partecipare alla procedura di vendita, nonché il corretto svolgimento della medesima. Il titolare del trattamento sarà l'ufficio del Curatore del Fallimento, nei confronti del quale il soggetto interessato potrà far valere i diritti di cui al menzionato Regolamento UE.

Il presente avviso non costituisce offerta al pubblico ex art. 1336 c.c. né sollecitazione all'investimento ex art. 94 e seguenti d.lgs. 58/1998.

Il presente avviso è regolato dalla Legge italiana, per ogni controversia che dovesse sorgere in relazione all'interpretazione ed esecuzione dello stesso, o che comunque sia ad esso attinente, sarà competente in via esclusiva il Foro di Campobasso.

Per tutto quanto ivi non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

Il presente avviso viene pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche cui è possibile accedere tramite i seguenti 3 indirizzi internet: <https://pvp.giustizia.it/pvp/>, <https://venditepubbliche.giustizia.it/pvp/>, <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it/pvp/>. Copia del presente avviso, inoltre, viene pubblicizzato agli indirizzi: www.gorealbid.it. Un estratto del presente avviso sarà pubblicato, per una volta, sul quotidiano "il Sole 24 ore".

E' stata predisposta una "data room" della Procedura, in apposita area riservata su sito www.gorealbid.it creato da Gobid International Auction Group s.r.l., attraverso cui sarà possibile accedere alla documentazione allegata al presente avviso di vendita, in particolare saranno consultabili: le perizie di stima, la documentazione fotografica, il Regolamento, il contratto di fitto del Ramo d'Azienda con i relativi allegati. La Curatela si riserva di integrare la predetta documentazione fino a sette giorni prima della data fissata per la vendita. Sempre tramite la predetta "data room" sarà possibile accedere ad eventuale ulteriore documentazione ritenuta necessaria al fine di valutare la convenienza ad offrire.

Gli interessati all'acquisto, per poter ricevere la documentazione, dovranno sottoscrivere e far pervenire al Curatore un impegno di riservatezza sulle informazioni ricevute. Con la sottoscrizione di detto impegno di riservatezza, gli interessati, potranno altresì concordare un eventuale accesso nei locali del ramo d'azienda. La consultazione della documentazione commerciale eventualmente ricompresa nel Ramo d'azienda d'Imbottigliamento potrà avvenire presso la sede e nei locali dello stesso.

Presso il Commissionario di Vendita Gobid International Auction Group s.r.l., via A. Merloni, 17/U, Matelica (MC) (tel. 0737/782080), nonché presso lo studio del Curatore dott. Michele Maselli sito in Guardiaregia (CB) alla località Padulo Conte (z.i.), (tel. 329/3572745), sarà possibile ottenere ulteriori informazioni.

Campobasso, 18/12/2022

IL CURATORE FALLIMENTARE

Dott. Michele Maselli.



Firmato digitalmente da:

MASELLI MICHELE

Firmato il 20/12/2022 12:20

Seriale Certificato: 235949

Valido dal 16/03/2021 al 16/03/2024

InfoCamere Qualified Electronic Signature CA

TRIBUNALE DI CAMPOBASSO
AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO DI RAMO D'AZIENDA
Fallimento n. 05/2019

ALLEGATO 1

- 1. Modalità e termini di presentazione dell'offerta relativa al solo Complesso Turistico/Termale (rif. punto 2.4.4 dell'Avviso di Vendita):**
- 1.1. Ciascun offerente, per poter essere ammesso alla vendita senza incanto, dovrà presentare, **entro le ore 12,00 del giorno 27/01/2023**, una busta chiusa (BUSTA X) indirizzata alla Cancelleria Fallimentare del Tribunale di Campobasso contenente l'offerta di acquisto. Sulla busta dovranno essere indicati un nome o una sigla di fantasia che consenta all'offerente di identificare la propria busta in sede di apertura, la data fissata per l'esame delle offerte e il nome del Curatore Fallimentare. Nessuna altra indicazione - né numero o nome della procedura né il bene per cui è stata fatta l'offerta né altra dovrà essere esposta sulla busta. Le buste, custodite in Cancelleria, saranno consegnate entro le ore 10,00 del giorno indicato per la vendita, al Curatore. Si dichiara l'indisponibilità a ricevere le offerte sia a mezzo telefax che a mezzo posta elettronica.
- 1.2. L'offerta, in regola con il bollo e debitamente sottoscritta, dovrà contenere:
- a) Proposta irrevocabile d'acquisto al prezzo non inferiore a quello base e comunque a quello minimo così come indicato in calce a ciascun lotto di vendita;
 - b) per le persone fisiche: il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale nonché p. iva, domicilio, lo stato civile e residenza, permesso o carta di soggiorno se straniero, ed un recapito telefonico dell'offerente (se questi è coniugato in regime di comunione legale dei beni, devono essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge); se l'offerente è minorenni, l'offerta deve essere sottoscritta dai genitori esercenti la potestà (di cui pure vanno indicate le generalità), previa autorizzazione del Giudice Tutelare; nel caso l'offerta provenga da più soggetti, dovrà indicarsi il nominativo di colui che avrà l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento;
 - c) per le società, la ragione sociale, la sede legale, il codice fiscale, la partita IVA, le generalità del legale rappresentante, il domicilio ed il recapito telefonico;
 - d) per i consorzi o altri raggruppamenti di società (GEIE, Joint Ventures, aggregazioni di imprese aderenti a contratti di rete, ecc.): oltre all'indicazione dei dati anagrafici necessari per la corretta identificazione del soggetto economico, le generalità del legale rappresentante, il domicilio ed il recapito telefonico;
 - e) per i soggetti economici collettivi dovranno inoltre risultare inequivocabilmente da verbale d'assemblea, o da altro atto idoneo, i poteri del legale rappresentante di partecipazione alla gara, di assunzione degli impegni ad essa relativi in nome e per conto della società o dei soggetti coinvolti nel raggruppamento di imprese.
 - f) Nel caso di Raggruppamento Temporaneo o consorzio ordinario, di GEIE o contratti di rete non formalmente costituiti, la domanda deve essere sottoscritta dai legali rappresentanti di ciascun concorrente che costituirà il raggruppamento temporaneo, consorzio, GEIE, contratto di rete. La domanda può essere sottoscritta anche da procuratori dei legali rappresentanti, in tal caso va trasmessa la relativa procura.
 - g) l'indicazione della procedura e del giorno della vendita;
 - h) i dati identificativi dei singoli beni e del lotto per i quali l'offerta è proposta;
 - i) l'indicazione del prezzo offerto;
 - j) L'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima, del Regolamento per le Procedure Competitive e Modalità di Vendita dei Beni Immobili (di seguito anche "Regolamento") e di conoscere lo stato dell'immobile;
 - k) La seguente espressa, e senza riserva alcuna, dichiarazione: *"si esonera il Fallimento e gli organi dello stesso da qualsiasi responsabilità in merito ad eventuali vizi del bene, anche non evidenziati nella perizia di stima, e dal sostenimento di spese che si rendessero necessarie per acquisire la disponibilità del bene e per poterlo concretamente utilizzare; si rinuncia espressamente, altresì, ad agire con azioni risarcitorie, a qualsiasi titolo, verso il Fallimento e verso gli organi della procedura"*;
 - l) l'indirizzo di posta elettronica certificata al quale dovranno essere inviate le comunicazioni della Procedura Fallimentare.
- 1.3. All'offerta in busta chiusa dovranno essere allegati:
- a) un assegno circolare non trasferibile intestato a "**Tribunale di Campobasso – Curatela del Fallimento n. 05/2019**", per un importo pari al **10%** del prezzo offerto a titolo di cauzione (in caso di precedente offerta irrituale cauzionata, l'importo dovrà essere ad integrazione di quanto precedentemente versato fino alla misura del 10% del prezzo offerto);
 - b) a titolo di copertura approssimativa delle spese di vendita – e salvo conguaglio da versare nel prosieguo, su semplice richiesta del Curatore – un assegno circolare non trasferibile intestato a "**Tribunale di Campobasso – Curatela del Fallimento n. 05/2019**", per un importo pari a **20%** del prezzo offerto.
 - c) Fotocopia del documento di identità e del tesserino del codice fiscale dell'offerente (e dell'eventuale coniuge in regime di comunione legale dei beni) se si tratta di persona fisica;
 - d) se si tratta di società, consorzi o raggruppamenti di imprese: - certificato di iscrizione nel Registro delle Imprese aggiornato o recente visura camerale (non più di 20 giorni) dal quale risulti: la costituzione, gli organi in carica e i poteri dell'offerente; - statuto vigente dell'organismo collettivo o patti sociali attuali; - copia del documento di identità di chi ha sottoscritto l'offerta in rappresentanza della società o altro organismo collettivo e partecipa alla gara e copia dell'atto da cui risultino i relativi poteri.
 - e) In caso di offerente minore d'età, fotocopia e tesserino del codice fiscale dell'offerente e dei genitori/tutori nonché del provvedimento autorizzatorio del giudice tutelare.
- In caso di mancata aggiudicazione entrambi gli assegni di cui sopra saranno immediatamente restituiti dal curatore dopo l'udienza.
- 1.4. Le buste chiuse saranno aperte il **giorno 30/01/2023** presso lo studio notarile, come indicato nell'avviso di vendita, dal Curatore Fallimentare, presente il Notaio designato. Le offerte di acquisto sono irrevocabili ai sensi dell'art. 1329 c.c. e restano tali fino alla definitiva aggiudicazione del Compendio. Le offerte non possono essere sottoposte a condizione.

Nel caso di unico offerente, l'offerta dà diritto all'acquisto del bene se è pari o superiore al prezzo base. Se l'offerta è inferiore al prezzo base ma in misura non inferiore all'offerta minima, ove prevista, indicata in calce al lotto, il curatore non darà luogo alla vendita se ritiene che vi sia possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita. Viceversa, se il curatore non ritiene vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con un nuovo esperimento di vendita e l'offerta pervenuta risulta tempestiva e rituale, se ne darà atto a verbale disponendo senz'altro la vendita in favore dell'unico offerente.

Nel caso di più offerte valide, si procederà a gara sulla base dell'offerta più alta. I rilanci in aumento non potranno essere inferiori a quelli indicati in calce alla descrizione del singolo lotto cui la gara si riferisce. Tra una gara e l'altra non potranno trascorrere più di tre minuti. In presenza di rilanci, il bene sarà definitivamente aggiudicato dal curatore a chi avrà effettuato il rilancio più alto, ovvero, in assenza di rilanci, al maggior offerente, salvo che l'offerta risultante dal rilancio più alto, ovvero relativa al maggior offerente, sia di importo inferiore al prezzo base. In quest'ultimo caso e sempreché la misura non sia inferiore all'offerta minima, si procederà, con riferimento a chi avrà effettuato il rilancio più alto, ovvero al maggiore offerente, secondo le modalità adottate per l'ipotesi di unico offerente. Se la maggiore offerta risulta pervenuta tardivamente o è irrituale sarà considerata come maggiore offerta quella di importo immediatamente inferiore che sia al tempo stesso tempestiva e rituale nonché non inferiore all'offerta minima prevista e così di seguito. Non saranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara. In ogni caso subito dopo il compimento delle formalità di esame delle offerte e dell'eventuale gara, il curatore provvederà alla restituzione delle cauzioni e dei fondi spese versati dagli offerenti che non siano risultati aggiudicatari.

1.5. Resta salva, in tutti i casi, la facoltà del curatore di sospendere e non dar luogo alla vendita ai sensi dell'art. 107 comma 4 LF.

Campobasso, 18/12/2022

IL CURATORE FALLIMENTARE
Dott. Michele Maselli



Firmato digitalmente da:

MASELLI MICHELE

Firmato il 20/12/2022 12:18

Seriale Certificato: 235949

Valido dal 16/03/2021 al 16/03/2024

InfoCamere Qualified Electronic Signature CA