

TRIBUNALE ORDINARIO DI CAMPOBASSO

Sezione Fallimentare

**** ** ***

fallimento della società:

TERME DI SEPINO SRL

n. 05/2019

**** ** ***

**REGOLAMENTO PER LE PROCEDURE COMPETITIVE
E MODALITA' DI VENDITA DEI BENI**

**** ** ***

Curatore Fallimentare
Michele Maselli
con studio in Guardiaregia (CB)
loc. Padulo Conte (zona Ind.)
tel. 0874/785021, mobile 3293572745
e-mail: commercialisti@michelemaselli.it
website: www.michelemaselli.it

Sommario

1. Premesse generali	3
2. Formazione dei Lotti	3
3. Avviso di vendita	4
4. Il prezzo base e l’offerta minima	5
5. Accesso alle informazioni relative ai beni oggetto di vendita	6
6. Modalità di presentazione delle offerte d’acquisto	6
7. Procedura di aggiudicazione	10
<i>7.1. Ulteriori disposizioni</i>	14
8. Condizioni generali di vendita	14
8.1. Condizioni generali relative al Ramo d’Azienda per l’imbottigliamento e la commercializzazione delle acque minerali (di seguito anche detto “il Bene”).	15
8.2. Condizioni generali relative al Compendio Immobiliare Turistico / Termale (di seguito anche detto “il Bene”).	20
8.3. Condizioni riservate all’ipotesi di presenza di offerte per il solo Compendio Immobiliare Turistico / Termale (di seguito anche detto “il Bene”).	23
9. Obblighi di riservatezza e Privacy.	25
10. Varie	25

1. Premesse generali

La cessione dei Compendi aziendali dovrà svolgersi conformemente a quanto previsto agli articoli da 105 a 108 della legge fallimentare.

Le procedure competitive per la vendita dei beni saranno adottate in applicazione dell'art. 107 comma 1 della Legge Fallimentare anche mutuando, oltre le previsioni del medesimo comma, dalle disposizioni del codice di procedura civile in quanto compatibili.

Il Curatore ricorrerà alle modalità di vendita tradizionali (non telematiche) attuate secondo il regolamento esposto nel prosieguo.

Ove, nel corso dello svolgimento del proprio mandato, la Curatela, nell'interesse della Massa dei Creditori, dovesse ritenere opportuno adottare modalità di vendita telematiche, queste saranno esplicitate in un ulteriore supplemento al Programma di Liquidazione.

Nel prosieguo è definito il regolamento recante le norme generali alle quali ci si atterrà nello svolgimento della procedura competitiva di alienazione dei beni. Il regolamento determina, altresì, le condizioni inderogabili alle quali dovranno attenersi i soggetti interessati per la formulazione delle offerte di acquisto, i criteri che verranno adottati per la valutazione delle stesse, il procedimento di aggiudicazione, le condizioni di vendita.

2. Formazione dei Lotti

In generale si stabilisce che le vendite avvengano sulla base di lotti formati dal Curatore; la formazione dei lotti terrà conto della situazione di mercato, delle caratteristiche della domanda potenziale, dell'esigenza, nel caso di specie, di esperire le procedure di vendita in sinergia con la procedura di assegnazione della Concessione Mineraria da parte della Regione Molise.

La formazione dei lotti sarà, comunque, volta a facilitare l'alienazione dei beni con il conseguimento del miglior risultato economico possibile.

Con riferimento alla cessione di rami d'azienda, trattandosi di complessi aziendali intesi quali universalità di beni e diritti, ovvero di beni nuovi ed autonomi rispetto ai singoli beni che li compongono, la vendita avverrà comunque associando a ciascun ramo d'azienda un unico lotto di vendita.

In Particolare, per la vendita dei Compendi facenti capo alla Fallita, data l'indivisibilità della Concessione Mineraria vi è l'esigenza di favorire l'aggiudicazione di ambedue i Beni al medesimo soggetto economico assegnatario anche della Concessione Mineraria; a ciascun Compendio sarà

assegnato un unico lotto e per entrambi sarà elaborato e pubblicato un unico avviso di vendita. Non è esclusa, tuttavia, la possibilità che siano presentate offerte unicamente per il Complesso Turistico / Termale, in tal caso si appliceranno le disposizioni illustrate nel prosieguo.

3. Avviso di vendita

Per i lotti posti in vendita il curatore elabora un avviso di vendita contenente:

- la composizione dei lotti, la indicazione e la descrizione dei beni da venderesi;
- le modalità di svolgimento della procedura competitiva con indicazione del prezzo base, dell'offerta minima, delle forme e dei tempi di pagamento, delle garanzie richieste, nonché delle modalità e dei termini entro cui devono pervenire le offerte di acquisto;
- i criteri di aggiudicazione nonché le condizioni generali della vendita;
- le modalità con le quali gli interessati all'acquisto possono accedere alle ulteriori informazioni relative ai beni e alle condizioni di vendita.

L'avviso è pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche, su uno o più portali telematici specializzati per vendite all'asta nell'ambito di procedure esecutive individuali o concorsuali, nonché su uno o più quotidiani scelti dal Curatore, nazionali e/o locali, anche con annuncio sintetico, in ragione della natura, qualità e tiratura della testata e della natura, qualità e valore dei lotti o dei beni oggetto dell'avviso di vendita.

La vendita potrà essere promossa attraverso società specializzate (Asta Legale, Gobit, IT Auction, ecc.) che metteranno a disposizione servizi di: Data-Room, marketing promozionale, pubblicità su carta stampata e portali web specializzati.

Il curatore potrà, a suo insindacabile giudizio, stabilire l'invio di "inviti a valutare l'opportunità di presentare offerte", ad imprese operanti in settori merceologici che facciano presumere un potenziale interesse all'acquisto del bene in vendita. Gli inviti potranno essere rivolti, ad imprese scelte a discrezione del curatore. Gli inviti potranno essere inviati alternativamente via Pec, posta raccomandata A.R. o prioritaria con ricevuta di consegna.

All'avviso di vendita sarà allegato il presente Regolamento in formato non modificabile dall'utente; saranno inoltre rese disponibili le perizie di stima, e gli ulteriori documenti necessari per valutare l'opportunità di presentare offerte.

4. Il prezzo base e l'offerta minima

Il prezzo base dei singoli lotti e/o dei singoli beni che ne fanno parte è determinato:

- Con riferimento al Complesso Turistico/Termale, secondo l'elaborato peritale predisposto dal consulente tecnico, agli atti della Procedura, tenuto conto dello stato degli immobili e delle potenzialità commerciali;
- con riferimento allo Stabilimento di imbottigliamento, il prezzo sarà determinato partendo dal valore adottato a base d'asta nell'ultimo esperimento di vendita andato deserto nell'ambito del Concordato Preventivo n. 2/2015 (asta del 03/07/2018, valore assunto a base d'asta euro **4.435.000,00**), ridotto in misura congrua, tenuto conto del lasso di tempo trascorso dall'ultima asta, delle condizioni di ulteriore obsolescenza subita dagli impianti, nonché delle condizioni meno favorevoli di mercato causate dall'epidemia COVID-19 (a tal uopo è ritenuta congrua una riduzione non superiore al 25% del valore di partenza).

Così, a base del primo tentativo di vendita condotto nell'ambito del Fallimento, saranno assunti i seguenti valori:

- per lo stabilimento Termale, euro **300.000,00**;
- per lo stabilimento d'imbottigliamento, euro **3.326.250,00** (riduzione dell'25% rispetto alla precedente asta).

I predetti valori stimati sono da intendersi coerenti e aggiornati allo stato dei beni oggetto della presente procedura liquidatoria, tuttavia, il curatore si riserva la facoltà di rivedere i predetti valori previo parere favorevole del Comitato dei Creditori ed informativa al G.D.

In ipotesi di primo esperimento di vendita con esito negativo, il prezzo base per i successivi potrà essere ribassato, di volta in volta, nella misura massima del 25% rispetto al prezzo fissato per il precedente esperimento e così fino alla completa dismissione dei compendi aziendali.

Per ogni esperimento di vendita a partire dal primo, sarà prevista una offerta minima (determinata, quando prevista, nella misura del prezzo base ridotto al max. del 25%), in tal caso nell'avviso di vendita sarà indicato l'avvertimento che 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. In tal caso l'offerta sarà esclusa dalla procedura competitiva comportando la medesima esclusione anche ai fini dell'assegnazione della Concessione Mineraria da parte della Regione Molise. Per "concreta possibilità di vendere" deve intendersi la presenza di un formale impegno garantito da parte

di terzi all'acquisto del Compendio ad un prezzo superiore al 25%. Resta salva l'applicazione dell'art. 107 comma 4 L.F.

La scelta, di volta in volta, della misura effettiva di riduzione del prezzo base, e della determinazione dell'offerta minima, è rimessa all'insindacabile giudizio del curatore che potrà tener conto: delle manifestazioni di interesse eventualmente ricevute; dello stato attuale dei Beni; delle rinnovate condizioni di mercato, politiche ed amministrative generali in grado di influenzare l'andamento delle vendite dei medesimi.

5. Accesso alle informazioni relative ai beni oggetto di vendita

Per le informazioni relative ai beni oggetto di vendita e la possibilità di visionare gli stessi, è possibile contattare il Curatore, fermo restando tutte le analitiche informazioni e indicazioni contenute nell'avviso di vendita e nei suoi allegati.

È fatta salva in ogni caso al Curatore, altresì, la possibilità di procedere alla creazione di una "data room" anche esclusivamente virtuale.

6. Modalità di presentazione delle offerte d'acquisto

La vendita si svolgerà secondo lo schema della vendita senza incanto.

Ciascun offerente, per poter essere ammesso alla vendita senza incanto, dovrà presentare, nel termine indicato nell'avviso di vendita, 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.

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);

- 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 punto 2.2.8. dell'avviso di vendita (pagg. 16 e ss del presente Regolamento).
- q)** l'indirizzo di posta elettronica certificata al quale dovranno essere inviate le comunicazioni della Procedura Fallimentare.

All'offerta in busta chiusa (BUSTA X) dovranno essere allegati:

- a)** Contenuti in una ulteriore busta sigillata (BUSTA Y):
 - a. Modulo Y (di cui è allegato facsimile al bando), completo in ogni sua parte, con indicazione del prezzo offerto, e firma dell'offerente;
 - b. 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);
 - c. 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.

7. Procedura di aggiudicazione

Le buste chiuse (BUSTA X) saranno aperte dal Curatore, il giorno indicato nell'avviso di vendita, presso lo studio notarile scelto dalla Procedura Fallimentare. 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.

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 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 8.3; 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.

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.

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.

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 all'avviso di vendita dei Compendi Aziendali. L'accertamento dei suddetti requisiti sarà eseguito dalla Commissione di gara appositamente istituita dall'Ente Regionale.

Nello stesso giorno o nei giorni immediatamente successivi (ad insindacabile giudizio del Curatore), si provvederà, 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 espone. Delle operazioni relative all'apertura delle anzidette buste e all'esperimento dell'eventuale gara di 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) dell'avviso di vendita; 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) dell'avviso di vendita, 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.

Come precedentemente detto, 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.

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.

Immediatamente dopo la comunicazione, da parte della Regione Molise, della compiuta verifica delle offerte tecnico – gestionali di cui al punto 1.7 dell'avviso di vendita, 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).

Nella eventualità in cui primo nella graduatoria di cui al precedente capoverso, 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 di seguito, 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 (par. 6, lett. K del presente Regolamento). 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.

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 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 capoverso.

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.

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.

7.1. Ulteriori disposizioni

La vendita si perfezionerà con la stipula dell'atto nella forma di rogito notarile per mezzo di notaio scelto dal curatore, a spese dell'aggiudicatario, nei termini indicati nell'avviso di vendita. Il termine indicato per la stipula dell'atto potrà essere prorogato una sola volta, in via d'eccezione, e solo ove sia strettamente necessario per l'acquisizione e/o perfezionamento di documenti ed atti obbligatori per la stipula dell'atto medesimo.

Alternativamente, nei casi in cui sia ammissibile e se ne ravvisi l'opportunità / necessità, la vendita potrà essere perfezionata mediante pronuncia di decreto di trasferimento da parte del Giudice Delegato; a tal uopo saranno adottate le indicazioni normative contenute nell'art. 591-bis del c.p.c., in quanto compatibili con la norma fallimentare, intendendo sostituito al professionista delegato, il curatore.

8. Condizioni generali di vendita

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).

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

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.

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.

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.

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.

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.

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, quindi, di rinunciare a far valere qualsivoglia responsabilità e/o richiesta e/o pretesa fatta valere da terzi in ordine a detti eventuali debiti.

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.

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 incommerciabili, 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.

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.

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.

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.

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.

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 veramento, 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.

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.

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.

Entro il termine indicato nell'Avviso di Vendita, 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 Regolamento (cfr. pag. 13, I capoverso); - 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..

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.

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.

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.

Le modalità di consegna del ramo d'azienda sono, tra l'altro, regolate dall'accordo di temporaneo di affitto del Ramo d'Azienda Imbottigliamento stipulato il 23/11/2021. In ogni caso, e salva l'eventualità che non risulti aggiudicataria la stessa Condittrice, il ramo d'azienda verrà consegnato

direttamente dall'attuale Condittrice / Detentricc, all'Aggiudicatario definitivo, esclusa qualsivoglia responsabilità al riguardo della Procedura, restando inteso che l'Aggiudicatario avrà azione diretta nei confronti della Condittrice in ipotesi di inadempimento di quest'ultima, dovendo ritenersi la Procedura totalmente estromessa da qualsivoglia questione a riguardo.

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 Condittrice / Detentricc 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.

Si chiarisce come la riconsegna del ramo d'azienda avverrà direttamente tra la Condittrice 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.

La partecipazione alle vendite presuppone la conoscenza integrale del contenuto delle relazioni di stima in atti nonché del presente 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).

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.

Eventuali cause di revoca dell 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, nè ad alcuna forma di indennizzo; salve le diverse determinazioni degli Organi della Procedura.

8.2. Condizioni generali relative al Compendio Immobiliare Turistico / Termale (di seguito anche detto "il Bene").

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.

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.

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.

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 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 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).

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.

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.

Entro il termine indicato dall'aggiudicazione definitiva, l'Aggiudicatario sarà tenuto a stipulare innanzi al Notaio designato dalla Curatela l'atto formale di trasferimento del Complesso Immobiliare, consegnando allo stesso: - assegno circolare intestato a "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 fondo previsto a copertura dell'IVA se dovuta e 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..

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;

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.

La partecipazione alle vendite presuppone la conoscenza integrale del contenuto delle relazioni di stima in atti, del presente 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.

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.

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.

8.3. Condizioni riservate all'ipotesi di presenza di offerte per il solo Compendio Immobiliare Turistico / Termale (di seguito anche detto "il Bene").

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) dell'avviso di vendita, varranno le condizioni che seguono.

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.

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 dell'avviso di vendita del Fallimento, al Bando Regionale per l'assegnazione della Concessione Mineraria), riconoscono ed accettano senza riserve la condizione sopradetta;

L'offerta relativa al solo Complesso Termale dovrà essere presentata secondo le modalità e nei termini indicati in ALLEGATO 1 all'avviso e al presente regolamento che ne costituisce parte integrante e sostanziale. Si applicano le disposizioni di cui al paragrafo 2.3 dell'avviso di vendita; resta salvo quanto previsto al successivo punto 2.4.5 del medesimo avviso.

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 nell'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 nell'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.

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 dell'avviso), e congiuntamente per lo stabilimento di imbottigliamento e il Complesso Termale, nonché nell'ipotesi in cui vengano presentate solo le prime 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.

La gara si svolgerà secondo le modalità previste nell'ALLEGATO 1 all'avviso di vendita.

Nella eventualità in cui venga aggiudicato il Complesso Termale distintamente dallo Stabilimento di Imbottigliamento, la procedura proseguirà secondo le previsioni contenute nell'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.

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.

9. Obblighi di riservatezza e Privacy.

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 saranno tenuti ad adottare tutte le cautele necessarie a garantire la riservatezza delle informazioni acquisite e ad astenersi dall'utilizzarle per altri fini o riprodurle.

Tutti i dati, le informazioni ed i documenti messi a disposizione dell'offerente rimangono di proprietà della Procedura o della Condittrice del Ramo d'Azienda Imbottigliamento, per quanto di rispettiva competenza.

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.

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 degli 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.

10. Varie

Si sottolinea che, in ragione delle peculiarità e complessità della procedura di vendita e di affidamento della concessione mineraria, eventuali offerte pervenute in forma irrituale non potranno essere ammesse, salvo che non siano adeguate nei modi, termini e alle condizioni tutte, incluse nel presente Regolamento nonché nell'avviso di vendita. Ogni interessato, pertanto, dovrà in ogni caso proporre offerta irrevocabile di acquisto seguendo le prescrizioni indicate nel Regolamento e nell'avviso di vendita (resta salvo quanto previsto a pag. 23 e ss. del presente Regolamento avuto riguardo al solo Complesso Termale), tuttavia, la cauzione già eventualmente versata contestualmente alla presentazione di offerta d'acquisto irrituale, dovrà essere semplicemente integrata sino alla misura del 10% del prezzo offerto.

La Procedura si ritiene dispensata dal pubblicare, unitamente all'avviso di vendita, atti o documenti pubblici facilmente reperibili presso i siti internet degli Enti o Istituzioni di riferimento (a titolo esemplificativo: visure camerali, visure presso l'Ufficio Brevetti e Marchi, altri pubblici registri) se non già inclusi nelle prerizie o altra documentazione allegata; sarà onere degli offerenti (che dovranno condurre 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 d'Imbottigliamento e il Complesso Termale, dichiarando di avere perfetta conoscenza dei beni e rapporti giuridici tutti componenti i beni anzidetti, della loro idoneità all'uso cui sono destinati ed esonerando la Procedura da ogni responsabilità a riguardo), provvedere, in proprio, all'acquisizione dei predetti documenti.

Il presente regolamento e/o la ricezione dell'offerta vincolante non comportano per la Procedura alcun obbligo o alcun impegno nei confronti dei soggetti interessati né, per questi ultimi, alcun diritto a qualsivoglia prestazione da parte della Procedura, a qualsiasi titolo (compreso il pagamento di mediazioni o eventuali oneri di consulenza).

Il presente regolamento non costituisce offerta al pubblico.

Il presente regolamento viene reso disponibile con deposito secondo le modalità telematiche in Cancelleria del Tribunale Fallimentare di Campobasso e alleato agli avvisi di vendita.

Il Curatore del Fallimento

Michele Maselli