

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI LARINO

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

FALLIMENTO: N. 10/2015 di Zuccherificio del Molise S.p.a. (ZDM) LA CURATELA RENDE NOTO

che il giorno **17 GENNAIO 2022 alle ore 12.00**, è fissato il termine per la presentazione delle offerte di acquisto per la partecipazione alla vendita senza incanto che si svolgerà il giorno **21 GENNAIO 2022 alle ore 12.00** e seguenti presso questo Tribunale, avanti alla Curatela, Dott.ssa Mirella Mileti e Avv. Nicolino Musacchio, delle seguenti unità immobiliari come di seguito descritte in un unico lotto:

DESCRIZIONE DEL COMPLESSO

Il lotto si trova all'interno di un complesso immobiliare situato nella Zona Industriale di Termoli (CB), in località Pantano Basso alla Via SS 87 Sannitica km. 217. E' posizionato in zona molto favorevole dal punto di vista della logistica e dei collegamenti, dista circa di 1 km. dal Casello Autostradale (A/14 – BO/TA), uscita Termoli - Campobasso ed è in prossimità dello Scalo Ferroviario Guglionesi – Portocannone.

Il complesso industriale ZDM confina a sud/est con la strada consortile di proprietà del Consorzio, a sud/ovest con la Strada Provinciale 84 per Portocannone, a nord/ovest con la SS 87 Sannitica e a nord/est con altre aree industriali, salvo altri.

L'ingresso principale dello stabilimento si trova sulla SS 87 Sannitica km. 217 ed è arretrato rispetto al fronte stradale. Tra il cancello d'ingresso e la statale attraversa la tratta ferroviaria "Guglionesi – Portocannone", sulla quale insiste un passaggio a livello.

Vi sono altri tre ingressi secondari di servizio, uno sulla SP 84 per Portocannone (concessione n°5686 del 21/05/2008 rilasciata dalla Provincia di Campobasso alla Zuccherificio del Molise Spa, canone annuale euro 105,00 attualmente interdetto per evitare discarica abusiva) e altri due sulla strada consortile.

L'intero complesso industriale ricade all'interno della perimetrazione del Piano Regolatore Generale del Comune di Termoli (CB), nella variante del Piano Regolatore Territoriale del Consorzio Industriale della Valle del Biferno, nel Piano di Assesto Idrogeologico (PAI) adottato con Delibera n° 87 del 28/10/2005 del Comitato Istituzionale dell'autorità di Bacino dei fiumi Trigno, Biferno e minori e nel P.T.P.A.A.V. n° 1, alle cui norme occorre fare riferimento ai fini della edificazione.

Allo stato attuale l'intera area è completamente recintata, a tratti con muretti in mattoncini di altezza variabile con rete metallica e paletti in ferro, a tratti solo con rete metallica, paletti in ferro e cemento, gli ingressi sono regolati con cancelli in ferro, nell'ingresso principale il cancello è dotato di sistema di apertura elettrica.

Ha un'estensione di Ha 29 89 89 sulla quale insistono varie tipologie di manufatti:

- Manufatti destinati a Magazzini (in strutture prefabbricate, in c.a. e laterizi);
- Manufatti destinati a Silos (in c.a.);
- Manufatti destinati a Uffici e Alloggi (in strutture prefabbricate, in c.a. e laterizi);
- Manufatti destinati a Locali Tecnici e Servizi (in c.a. e muratura mista);
- Strade e piazzali (con sovrastruttura in massicciata, in stabilizzato, pavimentati parte in cls e parte in bitume);
- Terreni (parte coltivati ad uliveti, parte destinati a pineta, parti incolti, parte ex vasche di decantazione);
- Tubazioni di varie sezioni per la raccolta delle acque meteoriche;
- Impianti di sollevamento per la raccolta delle acque meteoriche.

L'intera area del complesso industriale è sotto quota rispetto alle strade e canali di scarico delle acque meteoriche per cui a continuo e costante rischio di allagamento. A questo proposito si evidenzia anche la scarsa coesione del terreno presente nell'area tutta, che in fase costruttiva da parte degli acquirenti necessita di adeguate analisi geologiche e studi geotecnici. Al fine di evitare allagamenti dell'intero complesso industriale è predisposto un impianto di sollevamento regolato da pompe elettriche attualmente non funzionanti.

Le pompe di sollevamento ricadenti all'interno ed a servizio dei singoli lotti dovranno essere rese autonome da parte degli stessi acquirenti.

Sul lotto terzo (in perizia identificato come lotto "C") è presente una cabina elettrica dismessa ed altra cabina elettrica, la cui proprietà superficaria è di Enel Distribuzione Spa, mentre la società fallita è proprietaria per l'area di sedime. Per l'accesso a quest'ultima il c.t.u. ha individuato una servitù di passaggio per le attività Enel, a partire dalla strada provinciale per Portocannone (CB) fino alla cabina. Inoltre, il lotto è attraversato da una linea elettrica aerea poggiate su n°2 tralicci in ferro.

I lotti terzo e quarto-lotto già aggiudicato- (in perizia identificati come lotti "C-D") sono attraversati da una rete di metano interrata, meglio individuata nelle planimetrie dei singoli lotti, per la quale, dietro autorizzazione del G.D., si è proceduto alla relativa dismissione.

Dagli accertamenti effettuati presso la sede del COSIB e presso gli Uffici Comunali, risulta che vi è conformità urbanistica, ad eccezione del manufatto individuato in perizia con la lettera "o" ex officina di modeste dimensioni che nella costituzione dei lotti ricade nel lotto primo (in perizia identificato come lotto "A").

Di seguito le licenze edilizie, concessioni edilizie, autorizzazioni edilizie e permessi a costruire:

1. Licenza Edilizia del 14/06/1969: "Costruzione di uno zuccherificio nei pressi dello scalo ferroviario Guglionesi – Portocannone";
2. Licenza Edilizia n° 9476 prot. del 12/06/1976: "Costruzione di opere accessorie dello Zuccherificio nel nucleo di industrializzazione";
3. Concessione Edilizia n° 71 del 26/06/1979: "Costruzione capannone adibito a deposito zucchero";
4. Concessione Edilizia n° 135 dell' 11/11/1981: "Costruzione capannoni";
5. Concessione Edilizia n° 54 del 22/07/1982: "Ampliamento stabilimento";
6. Concessione Edilizia n° 38 del 02/05/1983: "Costruzione silos zucchero";
7. Concessione Edilizia n° 60 del 30/06/1983: "Costruzione del magazzino seme n°2, della torre di raffreddamento acqua ai condensatori, della copertura in eternit tra il magazzino ed il locale essiccatoio";
8. Autorizzazione n° 27519 del 05/11/1987: "Lavori di manutenzione straordinaria per il ripristino della copertura del magazzino adibito a deposito polpe secche";
9. Concessione Edilizia n° 160 del 22/11/1988: "Ampliamento laboratorio, realizzazione torre di raffreddamento acqua condensatori, ampliamento palazzina uffici e realizzazione locale servizi igienici";
10. Concessione Edilizia n° 68 del 23/05/1992: "Ampliamento magazzino zucchero";
11. Concessione Edilizia n° 75 del 02/06/1992: "Ampliamento fabbricato centrale termica, uffici amministrativi, reparto tagliatrici, impianto lavaggio bietole";
12. Concessione Edilizia n° 83 del 24/06/1983: "Costruzione cabina elettrica per trasformatori e quadri elettrici, nuova cabina elettrica ed ampliamento locale pesa B";
13. Concessione Edilizia n° 119 del 26/11/1994: "Ampliamento laboratorio tare e realizzazione cisterna sugo denso";
14. Concessione Edilizia n° 133 del 22/06/1995: "Ampliamento centrale elettrica";
15. Concessione Edilizia n° 27 del 20/03/1996: "Ampliamento laboratorio tare, ampliamento ufficio tecnico e servizi, impianto filtri pressa Hoesch 9000, impianto trattamento acqua di processo";
16. Concessione Edilizia n° 75 del 10/09/1996: "Ampliamento magazzino zucchero";
17. Concessione Edilizia n° 151 del 06/12/1996: "Ampliamento laboratorio analisi e tare";

18. Concessione Edilizia n° 57 del 01/06/1998: “Costruzione magazzino zucchero”;
19. Concessione Edilizia n° 22 del 12/03/1999: “Costruzione cabina elettrica di trasformazione”;
20. Concessione Edilizia in sanatoria (ai sensi dell'ex art. 13 – Legge n° 47/85) n° 31 del 22/03/1999: “Costruzione fabbricato servizi igienici esterni”;
21. Concessione Edilizia n° 108 del 06/09/1999: “Costruzione fabbricato spogliatoi”;
22. Permesso di Costruire n° 190 del 05/12/2003: “Realizzazione edificio da destinare a deposito di prodotti di consumo (olii e grassi);
23. Permesso di costruire n° 40 del 21/03/2006: “Realizzazione impianti di dezuccherazione melasso e di decalcificazione sughi”;
24. Segnalazione Certificata Inizio Attività (S.C.I.A.) del 2017: “Demolizione dei beni mobili e beni immobili”;
25. Comunicazione Inizio Lavori Asseverata (C.I.L.A.) n° 00039622 del 25/07/2018: “Ripristino stato dei luoghi delle vasche di decantazione”;
26. Comunicazione Inizio Lavori Asseverata (C.I.L.A.) n° 00072110 del 27/11/2019: “Demolizione fabbricato foglio n° 54 particella n° 144”;
27. Comunicazione Inizio Lavori Asseverata (C.I.L.A.) n° 2020.4868 del 27/01/2020: “Realizzazione di cavidotto per spostamento della linea elettrica”.

Vi è una unica istanza effettuata dalla società fallita di richiesta di rilascio di certificato di agibilità inoltrata in data 03/03/1997, relativa a numerose e varie opere realizzate con le concessioni edilizie in essa elencate. L'istanza non ha avuto riscontro, per cui, ai sensi dell'art. 4 – comma 2 del DPR n° 425/1994, essa può ritenersi di fatto accolta e l'agibilità di fatto dal 1997 già autorizzata.

Per le concessioni edilizie di cui al punto n° 18-19-20-21-22-23 sopracitate, non sussiste alcuna richiesta di agibilità.

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica delle particelle ante frazionamento si rileva:

- Fg. 53 P.lla 456; Consorzio del Nucleo Industriale – Zona: Area non zonizzata;
- Fg. 53 P.lla 49; Consorzio del Nucleo Industriale – Zona: Area non zonizzata;
- Fg. 53 P.lla 83; Consorzio del Nucleo Industriale – Zona: Lotti insediati;
- Fg. 53 P.lla 101; Consorzio del Nucleo Industriale – Zona: Area non zonizzata;
- Fg. 53 P.lla 144; Consorzio del Nucleo Industriale – Zona: Lotti insediati;
- Fg. 53 P.lla 177; Consorzio del Nucleo Industriale – Zona: Area non zonizzata;
- Fg. 53 P.lla 198; Consorzio del Nucleo Industriale – Zona: Lotti insediati;
- Fg. 53 P.lla 353 ex 197; Consorzio del Nucleo Industriale – Zona: Lotti insediati;
- Fg. 53 P.lla 324; Consorzio del Nucleo Industriale – Zona: Lotti insediati.

Per quanto attiene la conformità catastale, a seguito dei lavori di asportazione dei beni mobili effettuati dalla società aggiudicataria sono state demolite alcune partizioni interne per cui per detti immobili non vi è allo stato attuale conformità catastale, come evidenziato nelle schede dei singoli lotti, dette difformità catastali sono regolarizzabili con successiva variazione catastale ed i relativi costi sono stati già decurtati dal prezzo di valutazione effettuato per il lotto interessato.

I quattro lotti costituiti sono contraddistinti nella planimetria allegata alla perizia con le lettere “A-B-C-D” (lotti A/B/D già aggiudicati) e successiva a seguito frazionamento.

Tutti i lotti hanno la possibilità di essere serviti da ingressi autonomi oltre che da un parte della attuale viabilità interna.

I lotti terzo e quarto-lotto già aggiudicato- (in perizia identificati come lotti “C-D”) hanno la possibilità di accedere autonomamente sulla strada consortile, oppure sulla porzione di strada che si sviluppa dalla strada consortile all'interno del complesso industriale fino al raggiungimento dell'incrocio dei 4 lotti “tratto 2-3”. Inoltre, il lotto terzo (in perizia identificato come lotto “C”) ha anche l'accesso sulla strada provinciale SP 84 per Portocannone (CB).

A riguardo dello scarico delle acque nere i 4 lotti hanno la possibilità di servirsi di un tracciato largo circa mt. 5,00 che partendo dalla strada sopra descritta (nodo 2) e costeggiando i lotti secondo e quarto già aggiudicati (in perizia identificati come lotti “B-D”) arriva fino al confine nord dove è presente un'area consortile sulla quale è ubicato un pozzetto di scarico delle acque nere di collegamento alla

rete (nodo 4a). L'attuale porzione di strada "tratto 2-3" resterà a servizio dei 4 lotti al fine di permettere la realizzazione degli allacci ai sottoservizi presenti sulla strada consortile allacci alla rete delle acque bianche, alla rete idrica potabile ed alla rete idrica industriale.

I lotti primo e secondo già aggiudicati (in perizia identificati come lotti "A-B") possono allacciarsi alla cabina elettrica esistente (immobile identificato con la lettera "e" dell'allegata planimetria, mentre i lotti terzo e quarto-lotto già aggiudicato- (in perizia identificati come lotti "C-D") potranno allacciarsi alla rete elettrica dal traliccio insistente sul lotto quarto-lotto già aggiudicato- (in perizia identificato come lotto "D").

Catastalmente la società fallita era censita all'Agenzia del Territorio sia ai fabbricati che ai terreni del Comune di Termoli (CB) con i seguenti dati:

<u>Catasto</u>	<u>Foglio</u>	<u>Particella</u>	<u>Sub.</u>	<u>Categoria</u>	<u>Qualità/Classe</u>	<u>Superficie ma.</u>	<u>Rendita</u>	
							<u>Domenicale</u>	<u>Agrario</u>
Fabb.	54	49 83 101 198	6 7	D/1			€ 313'230,00	
Terr.	53	456			SEMINATIVO / 1	530,00	€ 2,87	€ 1,92
Terr.	54	177			FU D ACCERT	5'360,00		
Terr.	54	144*			FU D ACCERT	8,00		
Terr.	54	353			SEMINATIVO / 1	4'400,00	€ 23,86	€ 15,91
Fabb.	54	324**		D/1			€ 123,95	

*** INTESTAZIONE**

- 1) Demanio dello Stato Ramo Bonifica – Propr. per l'area;
- 2) Zuccherificio del Molise S.pa. con sede in Termoli (CB) C.F. 00094700705 – Propr. Superficiaria.

Tale immobile è stato demolito a seguito di autorizzazione del G.D. ed è stato regolarizzato catastalmente.

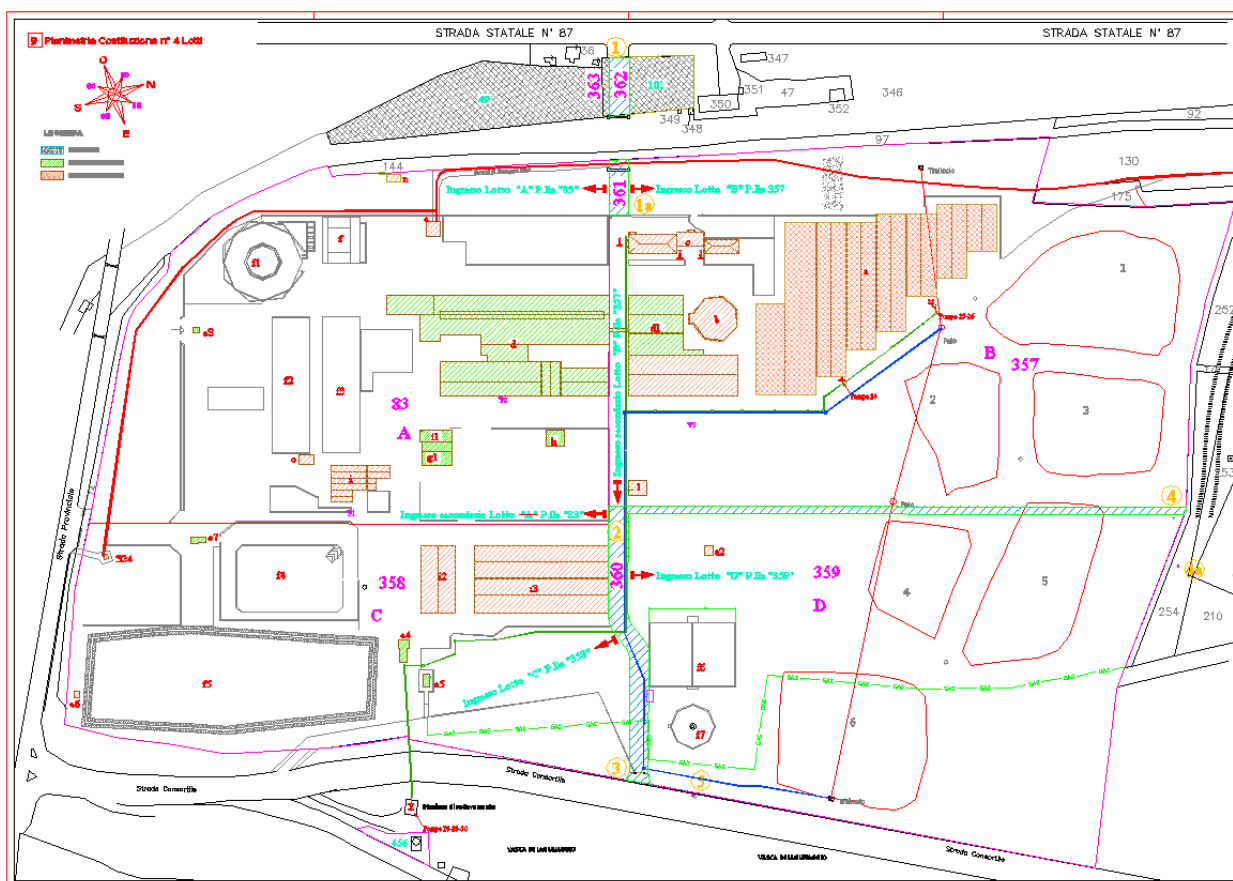
**** INTESTAZIONE**

- 1) Enel-Distribuzione S.p.a. con sede in Roma C.F. 05779711000 - Propr. Superficiaria;
- 2) Zuccherificio del Molise S.pa. con sede in Termoli (CB) C.F. 00094700705 – Propr. per l'area.

A seguito di aggiornamenti catastali, la tabella sopra descritta è così modificata:

<u>Catasto</u>	<u>Foglio</u>	<u>Particella</u>		<u>Sub.</u>	<u>Categoria</u>	<u>Qualità/Classe</u>	<u>Superficie mq.</u>	<u>Rendita</u>	
								<u>Dominicale</u>	<u>Agrario</u>
Fabb.	54	49			D/1		6'120,00	€ 157'080,76	
		83	10			290'090,00			
		101	11			2'240,00			
Terr.	53	456			SEMINATIVO / 1	530,00	€ 2,87	€ 1,92	
Fabb.	54	324			D/1	9,00	€ 123,95		
SUPERFICIE TOTALE DEL COMPLESSO mq.							298'989,00		

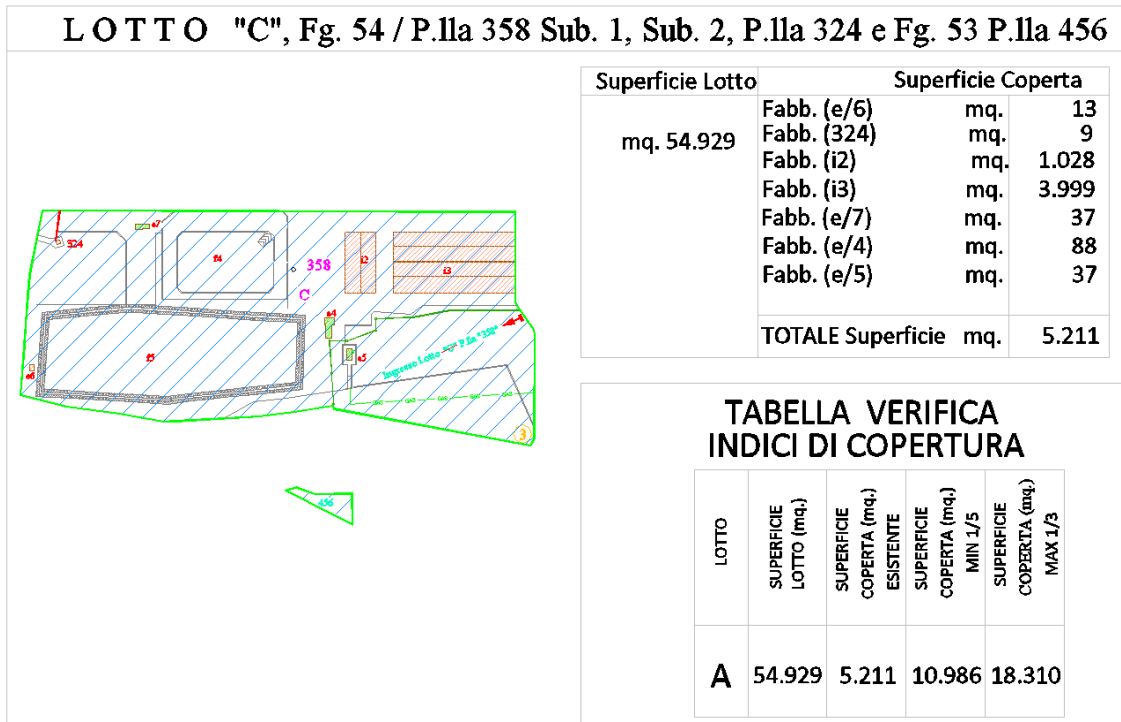
A seguito frazionamento, la situazione attuale è la seguente:



LOTTO TERZO

Dalla perizia agli atti (identificato come lotto C) ha una superficie complessiva di mq. 54'927,00 di cui mq. 5'225,00 coperti da fabbricati.

Il rapporto di copertura utilizzabile ai fini edificatori previsto dalle vigenti norme tecniche di attuazione è compreso tra il minimo pari ad 1/5 ed il massimo pari ad 1/3 della superficie del lotto (compreso le superfici coperte già esistenti sul lotto):



Il lotto è identificato in catasto, Comune di Termoli:

DATI CATASTALI			DATI DI CLASSAMENTO					ALTRE INFORMAZIONI	
Fg.	P.IIa	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. (mq.) <u>ha</u> <u>are</u> <u>ca</u>	Rendita		Indirizzo Dati derivanti da
							<u>Domenicale</u>	<u>Agrario</u>	
54	324				D/1				VARIAZIONE del 13/07/1989 in atti dal 14/12/1993 ACCERTAMENTO E CLASSAMENTO (N. B/468.1/1989)
54	358	1 2			D/1		Euro 33.888,58		CONTRADA PANTANO BASSO N.1 Piano T-1 VARIAZIONE del 17/12/2020 protocollo n. CB0093941 in atti dal 17/12/2020 DIVISIONE E MOD. D'IDENTIFICATIVO (n. 13209.1/2020
53	456			Sem. 1		05 30	EURO 2.87	EURO 1,92	FRAZIONAMENTO del 30/05/1996 in atti 30/05/1996 (n. 4474.1/1996

N.B.

La P.lla 324 è intestata a :

- 1) Enel-Distribuzione S.p.a. con sede in Roma C.F. 05779711000 - Propr. Superficiaria;
- 2) Zuccherificio del Molise S.pa. con sede in Termoli (CB) C.F. 00094700705 – Propr. per l'area.

La P.lla 456 del Fg. 53 se pur assegnata al lotto contraddistinto con la lettera "C" non è stata graffiata alla stessa in quanto appartiene ad un altro foglio di mappa.

Confina:

- a Nord/Ovest con il lotto "A" e strada tratto 2-3;
- a Nord/Est con strada tratto "2-3" e strada consortile;
- a Sud/Ovest con SP 84 per Portocannone;
- a Sud/Est con Demanio dello Stato e Strada Consortile.

Ha accesso sulla strada "tratto 2-3" comune ai 4 lotti, sulla strada consortile e sulla SP 84 per Portocannone. L'area interna, attualmente, è pavimentata in parte in asfalto e in parte con massetto in cls e vasca di accumulo in terra.

Su di esso insiste:

- Un edificio denominato "Cabina Elettrica di Trasformazione";
- Un edificio denominato "Cabina Elettrica di Trasformazione";
- Un edificio denominato "Locale Tecnico";
- Un manufatto in cls.a "Vasca polpe fresche";
- Un manufatto in cls.a "Vasca di accumulo acqua fluviale";
- Un edificio denominato "Locale essiccatoio";
- Un edificio denominato "Magazzino pellets";
- Un manufatto "Ex Cabina di Trasformazione";
- Un manufatto "Cabina decompressione metano";
- Rete di scarico acque bianche;
- Rete gas-metano interrata dismessa;
- linea elettrica interrata che serviva ad alimentare nr.3 pompe di sollevamento;
- linea elettrica aerea supportata da n° 2 tralicci in ferro.

Il valore del lotto è stato deprezzato del costo di demolizione e trasporto a discarica del Cls armato su di esso insistente; rifiuti originati dalle attività di rimozione dei beni mobili effettuate dall'acquirente degli stessi quali calcinacci e detriti derivanti da c.a. e murature, rotoli di nastri trasportatori; carbon fossile; mattoncini refrattari; notevole quantità di lami di roccia/vetro; rifiuti misti di vario genere.

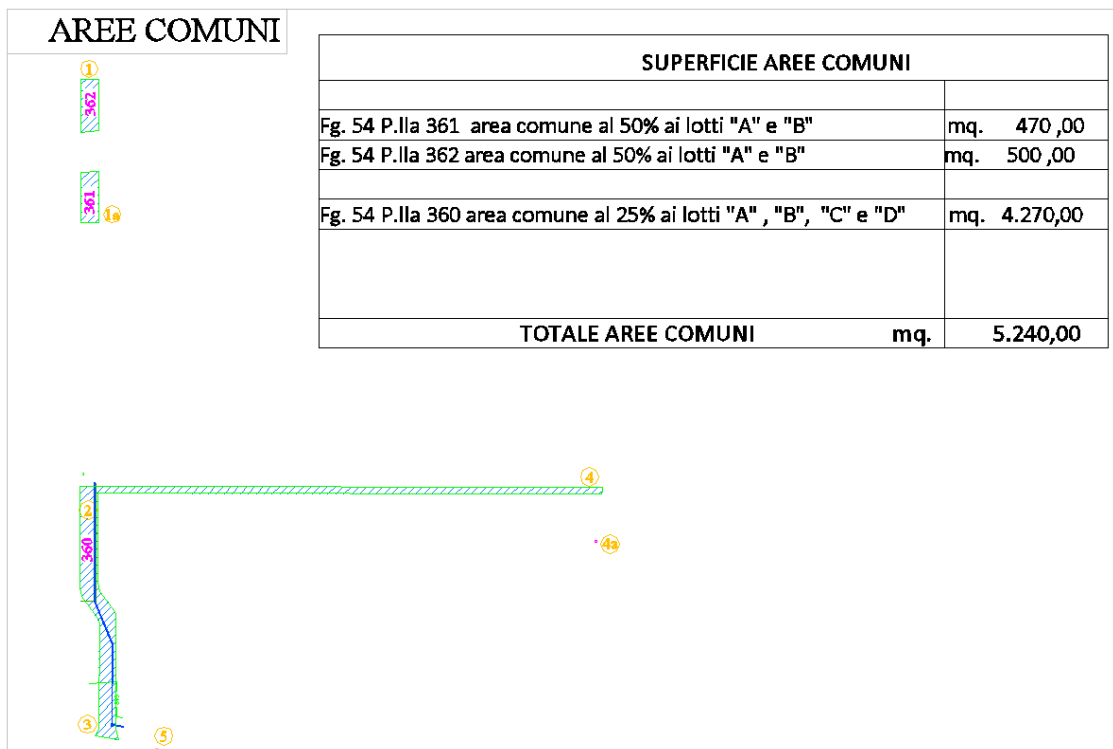
Vi è la presenza di una cabina di trasformazione identificata con il numero "P.lla 324", per l'accesso ad essa si riserva una servitù di passaggio all'ENEL, a partire dalla strada provinciale per Portocannone (CB) fino alla cabina "P.lla 324".

Prezzo base vendita € 442.306,78 (quattrocentoquarantaduemilatrecentosei/78)

AREE COMUNI

Identificato in catasto, Comune di Termoli:

DATI CATASTALI			DATI DI CLASSAMENTO					ALTRE INFORMAZIONI	
Fg.	P.IIa	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. (mq.) <u>ha are ca</u>	Reddito		Indirizzo Dati derivanti da
						Domenicale	Agrario		
54	360			Ente urbano		42 70			FRAZIONAMENTO del 10/12/2020 protocollo n° CB0091988 in atti 10/12/2020 (n. 91988.1/2020)
54	361			Ente urbano		04 70			FRAZIONAMENTO del 10/12/2020 protocollo n° CB0091988 in atti 10/12/2020 (n. 91988.1/2020)
54	362			Ente urbano		05 00			FRAZIONAMENTO del 10/12/2020 protocollo n° CB0091988 in atti 10/12/2020 (n. 91988.1/2020)



LOTTO TERZO:

<u>Catasto</u>	<u>Foglio</u>	<u>Particella</u>	<u>Sub.</u>	<u>Categoria</u>	<u>Qualità/Classe</u>	<u>Superficie mq.</u>	<u>Rendita</u>	
							<u>Domenical</u> <u>ei</u>	<u>Agrario</u>
<u>Terreno</u>	<u>Fg.</u> <u>54</u>	<u>324</u>	<u>Prop.</u> <u>Solo per</u> <u>l'area</u>			<u>9,00</u>		
<u>Fabb.</u>	<u>Fg.</u> <u>54</u>	<u>358</u>	<u>1</u> <u>2</u>	<u>D/1</u>		<u>54'390,00</u>	<u>€. 33'888,58</u>	
<u>Terreno</u>	<u>Fg.</u> <u>53</u>	<u>456</u>			<u>Sem</u> <u>.1</u>	<u>530,00</u>	<u>€.2,87</u>	<u>€.1,92</u>
<u>Totale Sup. Lotto mq.</u>						<u>54'929,00</u>		
<u>Terreno</u>	<u>Fg.</u> <u>54</u>	<u>360</u>	<u>B.C.N.C. incidenza sul lotto pari al 25% di mq. 4'270,00</u>					

Procedimento

Gli interessati per partecipare alla **vendita senza incanto** dovranno far pervenire anche a mezzo di persona diversa, presso la cancelleria fallimentare del Tribunale di Larino (CB) entro le ore 12.00 del giorno **17 gennaio 2022** offerta in bollo da euro 16,00 in lingua italiana contenente:

- l'indicazione del prezzo che si intende offrire;
- la data della vendita, la procedura cui si riferisce e il lotto per il quale si intende partecipare;
- per le persone fisiche le generalità (compreso il codice fiscale) proprie e (se in regime di comunione legale) del coniuge; per le società la ragione sociale, partita Iva e domicilio;
- l'indicazione della volontà di avvalersi, ove ne sussistono i presupposti, dei benefici/regimi fiscali vigenti;
- l'indicazione di aver effettuato il sopralluogo presso la società fallita e di conoscere i beni posti in vendita e il loro stato;
- la dichiarazione di aver letto la relazione di stima e di averne compreso il contenuto;
- le indicazioni circa il tempo (comunque non superiore a 120 giorni dalla aggiudicazione, limite che si riterrà implicitamente ricollegato, nel massimo, alla mancata indicazione di un termine diverso; non è prorogabile e non è soggetto alla sospensione feriale dei termini processuali), il modo del pagamento e ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;
- la dichiarazione di residenza o l'elezione di domicilio nel comune nel quale ha sede il tribunale competente, pena l'effettuazione delle comunicazioni presso la cancelleria fallimentare.

Alla domanda devono essere allegati:

- copia di valido documento di identità e del tesserino di codice fiscale (anche del coniuge in caso di comunione legale);
- a titolo di cauzione un assegno circolare non trasferibile all'ordine del "Fallimento Zuccherificio del Molise Spa" pari al 10% del prezzo offerto. Detto assegno sarà restituito ai concorrenti non aggiudicatari dopo l'udienza;
- certificato della Camera di Commercio, o ente straniero equivalente, presso il quale è iscritto l'Offerente, attestante la vigenza delle cariche sociali, l'indicazione nominativa degli amministratori e dei relativi poteri, nonché dei membri del collegio sindacale o del comitato di sorveglianza;
- certificato di cittadinanza ed eventualmente permesso o carta di soggiorno.

L'offerta, in regola con il bollo e compresa degli allegati, deve essere inserita in una busta chiusa, al cui esterno il cancelliere o suo delegato dovrà annotare tutti i dati necessari ai sensi dell'art.571

quarto comma c.p.c.; non sarà consentito annotare nessun altro elemento, con particolare riguardo a quelli che possono condurre ad identificare il bene per il quale l'offerta è prestata.

Le buste saranno aperte il giorno **21 gennaio 2022 alle ore 12.00** presso il Tribunale di Larino P.zza del Popolo nella sala delle udienze pubbliche al secondo piano, alla presenza degli offerenti. I creditori ammessi al passivo con diritto di prelazione sugli immobili posti in vendita, nonché i creditori ipotecari iscritti, cui il presente avviso sarà notificato, sono convocati per la data innanzi indicata ed invitati ad essere presenti.

In caso di pluralità di offerte, gli offerenti saranno invitati ad una gara sull'offerta più alta ex art. 573 c.p.c. con aumento minimo non inferiore al 2% del prezzo indicato dal migliore offerente, arrotondato a discrezione della curatela. La gara dovrà considerarsi chiusa quando siano trascorsi tre minuti dall'ultima offerta, senza che siano stati effettuati ulteriori rilanci.

Ai fini della individuazione dell'offerta migliore, in applicazione dell'art.573, comma terzo c.p.c., si precisa quanto segue: il prezzo più alto determina in ogni caso la prevalenza dell'offerta; a parità di prezzo sarà preferita l'offerta cui si accompagni la cauzione di maggiore importo indipendentemente dal termine indicato per il versamento del saldo prezzo; a parità di cauzione sarà preferita l'offerta che indichi il minor termine di pagamento del saldo prezzo; a parità di termine per il versamento del saldo prezzo sarà preferita l'offerta presentata per prima.

L'offerta non sarà considerata efficace:

- se perviene oltre il termine sopra indicato;
- se inferiore al prezzo base;
- se l'offerente non presta cauzione con le modalità e nella misura innanzi indicate.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

Gli immobili, meglio descritti nella relazione di stima ed integrazioni depositate in atti, che devono qui intendersi per intero richiamate e trascritte, anche con riferimento alle condizioni urbanistiche dei beni, vengono posti in vendita a corpo e non a misura e verranno venduti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano con tutte le pertinenze, accessori, ragioni e azioni, eventuali servitù attive e passive esistenti e diritti proporzionali sulle parti che sono o che devono intendersi comuni a norma di legge, senza alcuna garanzia per vizi, per evizione o mancanza di qualità.

L'aggiudicatario dovrà dotarsi dell'attestato di certificazione energetica.

Inoltre le condizioni opposte all'offerta di acquisto si considerano non opposte, l'offerta resta valida ma non le condizioni.

Tutte le formalità pregiudizievoli (trascrizione del decreto di ammissione a concordato preventivo, di sentenza dichiarativa di fallimento, di eventuale pignoramento, delle ipoteche e di ogni vincolo pregiudizievole gravante sull'immobile ove ne ricorrono i presupposti per la cancellazione) sui beni venduti verranno cancellate, a cura e spese dell'acquirente, a seguito dell'emanazione di apposito provvedimento del Giudice Delegato. Altresì a carico dell'aggiudicatario sono tutte le spese di trasferimento dell'immobile ed accessori (imposta di registro, imposta sul valore aggiunto, imposte ipotecarie e catastali ecc., trascrizione del decreto di trasferimento e voltura) che saranno effettuate a cura della procedura.

Eventuali adeguamenti dei beni di titolarità di ZDM alle norme di prevenzione e sicurezza vigenti, così come alle norme in tema di tutela ecologica e ambientale e, in generale, alle normative vigenti saranno a carico dell'acquirente.

Il saldo del prezzo della vendita e degli oneri, tributi e spese di trasferimento dovranno essere versati dall'aggiudicatario entro 120 giorni (termine non prorogabile né soggetto alla sospensione feriale dei termini processuali), unitamente, a titolo di copertura approssimativa delle spese di vendita – e salvo conguaglio da versare in prosieguo – al 25% del prezzo aggiudicato, o del 5% qualora trattasi di soggetti Iva e con opzione della “reverse charge”, mediante bonifici bancari sul c/c intestato al “Fallimento Zuccherificio del Molise Spa” IBAN: [IT48W0538741050000002326609](https://www.bancomolise.it/it/contatti/contanti), avvertendo che ove detta somma per la spese di vendita dovesse risultare insufficiente, l'aggiudicatario sarà tenuto ad integrarla nella dovuta misura, entro il termine di quindici giorni dalla comunicazione dell'invito all'uopo rivolto dai curatori.

Per tutte le ipotesi, in caso di mancato versamento del prezzo nei termini stabiliti, l'aggiudicatario sarà considerato inadempiente con perdita della cauzione a titolo di multa e qualora il prezzo che si ricava con la nuova vendita risulti inferiore a quello della vendita precedente, l'aggiudicatario inadempiente è tenuto al pagamento della differenza.

Gli eventuali offerenti interessati hanno la possibilità di stipulare un contratto di finanziamento che preveda il versamento diretto delle somme erogate in favore della procedura e la garanzia ipotecaria di primo grado sul medesimo immobile oggetto di vendita; a tal fine possono essere contattati gli istituti di credito aderenti all'iniziativa promossa dall'ABI presso le cui filiali potranno richiedersi maggiori informazioni. Un elenco di banche è pubblicato su riviste specializzate in materia.

L'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, nei termini previsti e, a proprie spese, avvalersi delle disposizioni di cui all'art.46 del D.P.R. n.380/2001 e all'art.40 comma 6° della legge 47/85.

AVVISA

che tutti gli interessati all'acquisto possono visitare il compendio posto in vendita prendendo contatti con i curatori fallimentari Dott.ssa Mirella M. Mileti e Avv. Nicolino Musacchio.

I curatori provvederanno direttamente, o tramite proprio collaboratore, ad accompagnare l'interessato nella visita. I curatori programmeranno le visite con modalità idonee ad evitare possibilità di contatto tra gli interessati all'acquisto.

Il presente avviso sarà pubblicato a norma dell'art.490 c.p.c. e unitamente alla relazione di stima redatta dall'esperto con relativi allegati, nonché relazione di indagini ambientali, sul Portale delle Vendite Pubbliche, sui siti internet www.astelegale.net, www.asteimmobili.it, "www.portaleaste.com" e www.publicomonline.it, nonché con inserzione per estratto per una volta sulla rivista "News Paper Aste".

Inoltre considerata la vendita di particolare importanza si procederà alla pubblicità anche sui siti internet www.immobiliare.it, www.idealista.it e www.bakeca.it.

Maggiori informazioni e chiarimenti potranno essere acquisite in cancelleria o previo appuntamento presso i curatori fallimentari Dott.ssa M. Mirella Mileti (0875705341-3339151835) e Avv. Nicolino Musacchio (0874824514-3496357994).

Termoli, 23.10.2021

F.to La Curatela