TRIBUNALE ORDINARIO DI NOCERA INFERIORE
Sezione – Fallimentare

Fallimento [redacted] SPA" - n. 31/2005
- Sentenza del 20/12/2005 -

La Dott.ssa Bianca Manuela Longo

nella qualità di Giudice Delegato al fallimento n. 31/2005
visti gli artt. 105, 107 e 108 l. fall.;
visti gli artt. 569 e ss. c.p.c.;

- Visto il programma di liquidazione, integrato con le relazioni del Curatore subentrato nel corso della procedura datate 26/11/2021, 10/02/2022 e 07/05/2022, nelle quali si è dato atto che, a seguito dell'azione revocatoria ex art. 67 lf esperita dalla Curatela Fallimentare, con sentenza n. 1276/2021 la Corte d'Appello di Salerno, nel rigettare l'appello proposto dal Fallimento [redacted] ha confermato integralmente la sentenza di primo grado n. 46/18 pubblicata il 19.01.2018 del Tribunale di Nocera Inferiore, con la quale è stata dichiarata l'inefficacia nei confronti del Fallimento Vinal S.p.A. del trasferimento del complesso industriale e dei terreni agricoli di cui all'atto pubblico di vendita del 25.5.2005 rogato in Milano dal notaio dott. [redacted] rep. n. 280904/39211 nonché del trasferimento dell'impianto di depurazione di cui all'atto pubblico di vendita del 25.5.2005 rogato in Milano dal notaio dott. [redacted] rep. n. 280906/39212, il cui oggetto è meglio descritto nei rispettivi atti pubblici cui si rinvia per l'indicazione dei beni trasferiti e dei relativi dati catastali; considerato che, in virtù della predetta sentenza n. 46/2018 del 19/01/2018, per l'effetto si **condannava** la [redacted] a restituire al Fallimento V[redacted] S.p.A. i beni oggetto dei due contratti di vendita revocati di cui sopra, come identificati, anche catastalmente, nell'atto pubblico di vendita del 25.5.05 rogato in Milano dal notaio dott. [redacted] rep. n. 280904/39211 nonché nell'atto pubblico di vendita del 25.5.2005 rogato in Milano dal notaio dott. [redacted] rep. n. 280906/39212;
- Che, per effetto di quanto statuito nella predetta sentenza resa dal Tribunale di Nocera Inferiore, i beni immobili, oggetto dei suindicati atti pubblici revocati, rappresentati precisamente dal complesso industriale sito in Comune di Santa Giulietta (PV) alla via Emilia n. 3, riportato nel catasto urbano del detto comune al fg. 6, part. 489 sub 2, 3, 4, 5, 6 e 7 *ex foglio 6 mappale 197 subb 2,3,4,5,6 e 7*) e dai terreni agricoli riportati nel catasto terreni al foglio 6 mappali 119, 123, 160, 234, 208, 222, 124, 264, 265 e 92, al foglio 4 mappali 12, 14, 16, 17, 41, 42, 44, 79, 110, 127,128, 136, 13, 45, 90, 78, 61, 62, 63, 67, 60, 91, 55, 54, 53, 52, 82, 123, 83, 43 e 66, ed al foglio 1 mappali 58, 20, 21, 23,

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

24, 25, 26, 64, 27 , 28, 35, 36, 37, 38, 51, 52, 53, 73 e 75, nonché dell'impianto di depurazione sito in Comune di Santa Giulietta, riportato nel catasto urbano del detto comune al foglio 4 mappale 322 sub. 1, sub. 2, sub. 3 e sub. 4 (*ex mappali graffati 123, 124, 125 e 126*), sono stati attratti alla massa fallimentare e dunque è possibile procedere alla vendita competitiva degli stessi davanti al Giudice Delegato;

- Rilevato che la Curatela ha proceduto in data 05/07/2022 alla trascrizione presso la Conservatoria dei pubblici registri immobiliari di Voghera – Agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale di Pavia – Servizi pubblicità immobiliare (nota reg. generale n. 5299/22 – reg. particolare n. 643/22 nonché nota reg. generale n. 5300 e reg. particolare 644) della citata sentenza di primo grado n. 46/2018 pubblicata il 19.01.2018 del Tribunale di Nocera Inferiore con la quale è stata dichiarata l'inefficacia nei confronti del Fallimento [redacted] S.p.A. del trasferimento del complesso industriale, dei terreni agricoli e dell'impianto di depurazione oggetto dei contratti di vendita revocati da liquidarsi in ambito fallimentare
- Vista la Relazione notarile stilata dal Notaio incaricato, dott.ssa Giuseppina Cassese che, ha provveduto in data 08/06/2023 alla redazione della relazione ipocatastale ventennale in funzione della liquidazione del predetto intero compendio immobiliare sito in San Giulietta in provincia di Pavia alla via Emilia nonché dei terreni agricoli e dell'impianto di depurazione oggetto dei contratti di vendita revocati da liquidarsi in ambito fallimentare;
- Esaminate le relazioni di stima redatte e depositate dall'Esperto stimatore, Arch. Giuseppe Adinolfi, nominato dal Curatore ai sensi dell'art. 87 l.f. con l'incarico di valutare i beni oggetto di vendita;
- letta l'istanza del 01/06/2023 con la quale il curatore, nel rendere il proprio parere favorevole alla vendita dei beni immobili ricompresi nell'attivo fallimentare, ha chiesto che sia disposta la vendita secondo le forme della vendita senza incanto, così come prevista nel c.p.c. vigente, del compendio immobiliare rappresentato dal complesso industriale sito in Comune di Santa Giulietta (PV) alla via Emilia n. 3, riportato nel catasto urbano del detto comune al fg. 6, part. 489 sub 2, 3, 4, 5, , 6 e 7 *ex foglio 6 mappale 197 subb 2,3,4,5,6 e 7*) e dai terreni agricoli riportati nel catasto terreni al foglio 6 mappali 119, 123, 160, 234, 208, 222, 124, 264, 265 e 92, al foglio 4 mappali 12, 14, 16, 17, 41, 42, 44, 79, 110, 127,128, 136, 13, 45, 90, 78, 61, 62, 63, 67, 60, 91, 55, 54, 53, 52, 82, 123, 83, 43 e 66, ed al foglio 1 mappali 58, 20, 21, 23, 24, 25, 26, 64, 27 , 28, 35, 36, 37, 38, 51, 52, 53, 73 e 75, nonché dell'impianto di depurazione sito in Comune di Santa Giulietta, riportato nel catasto urbano del detto comune al foglio 4 mappale 322 sub. 1, sub. 2, sub. 3 e sub. 4 (*ex mappali graffati 123, 124, 125 e 126*), sono stati attratti alla massa fallimentare e dunque è possibile procedere alla vendita competitiva degli stessi davanti al Giudice Delegato;
- ritenuto che appare, dunque, opportuno procedere alla vendita dell'intero compendio immobiliare su menzionato;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- Considerato che nel programma di liquidazione approvato a norma dell'art. 104- ter l.f. è previsto che le vendite dei beni immobili vengano effettuate dal Giudice Delegato secondo le disposizioni del codice di procedura civile in quanto compatibili, ai sensi dell'art. 107, co. 2, l.f;
- rilevato che, non essendo emersi elementi tali da far ritenere che la vendita con le modalità dell'incanto possa far conseguire un prezzo superiore della metà rispetto al valore del bene determinato a norma dell'art. 568 c.p.c., deve procedersi alla vendita senza incanto;
- considerato che, non sussistendo nel caso di specie l'esigenza che il Giudice proceda direttamente alle operazioni di vendita a tutela degli interessi delle parti, le operazioni di vendita possono essere delegate al curatore in veste di Curatore ex art. 591- bis c.p.c.;
- precisato che, non apparendo ciò pregiudizievole per gli interessi dei creditori o per il sollecito svolgimento della procedura, il versamento della cauzione, la presentazione delle offerte, lo svolgimento della gara tra gli offerenti e il pagamento del prezzo devono essere effettuati con **modalità telematiche** – e, in specie**, con le modalità della vendita telematica asincrona con un unico rilancio segreto** - nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161- ter disp. Att. c.p.c. (decreto del Ministero della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32);

P.Q.M.

visto l'art. 107 l.f., nonché gli artt. 490, 567 ss e 591-bis c.p.c.

ORDINA

la vendita senza incanto dei seguenti beni acquisiti all'attivo fallimentare rappresentati dal compendio immobiliare descritto corrente in Santa Giulietta (PV) alla via Emilia nei seguenti 4 lotti immobiliari:

a. **LOTTO A** (lotto 1 e 2 della perizia di stima)

Opificio industriale…….. €
4.252.302,90

Depuratore …… ……+ €
83.000,00

TOT. €
4.335.302,90

b. **LOTTO B** Terreni occupati e coltivati giusto preesistente contratto di fitto…..**€**
576.415,53

c. **LOTTO C** Terreni Destinazione urbanistica ATP2…….**€**
319.709,35

d. **LOTTO D** Cascina denominata Costanza ……..**€**
187.000,00

***

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

LOTTO A (Lotti 1 e 2 della perizia di stima)

Diritto di piena proprietà su stabilimento industriale (denominato Ex-Vinal) e su impianto di depurazione in Santa Giulietta;

Prezzo base d'asta del lotto A (lotto 1 e 2 della perizia di stima)

Opificio industriale……	€	4.252.302,90
Depuratore…… ……+	€	83.000,00
TOT.	**€**	**4.335.302,90** (pari al valore di stima)

- **A.1) Opificio Industriale**

Descrizione catastale dei beni: Piena proprietà del complesso immobiliare a destinazione industriale in Comune di Santa Giulietta (PV), alla via Emilia n. 3, composto da porzioni di pertinenza ad uso ufficio, ancorché risultanti in Catasto fabbricati come abitazione, e ad uso abitazione per custodi e maestranze;

- il tutto nell'insieme confinante con FFSS Alessandria - Piacenza, con proprietà [redacted] con SS 10 e con area pertinenziale di cui infra, salvo altri o aventi causa;

- il tutto riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Santa Giuletta, in ditta alla società [redacted], sopra generalizzata, per l'intera proprietà, al **foglio 6**, **particella 489**,

* **sub 2**, categoria D/1, rendita euro 84.115,34, indirizzo via Emilia n. 1, piano: T;

* **sub 3**, categoria A/3, classe 3, consistenza vani 7, superficie catastale 159 metri quadri, totale escluse aree scoperte 155 metri quadri, rendita euro 397,67, indirizzo via Emilia n. 1, piano: 2;

* **sub 4**, categoria A/3, classe 2, consistenza vani 4, superficie catastale 89 metri quadri, totale escluse aree scoperte 76 metri quadri, rendita euro 194,19, indirizzo via Emilia n. 1, piano: 3;

* **sub 5**, categoria A/3, classe 2, consistenza vani 4, superficie catastale 73 metri quadri, totale escluse aree scoperte 73 metri quadri, rendita euro 194,19, indirizzo via Emilia n. 1, piano: 4;

* **sub 6**, categoria A/3, classe 3, consistenza vani 7, superficie catastale 158 metri quadri, totale escluse aree scoperte 153 metri quadri, rendita euro 397,67, indirizzo via Emilia n. 1, piano: S1-T-1;

* **sub 7**, categoria F/1, indirizzo via Emilia n. 1, piano: T;

Descrizione commerciale del bene: Opificio industriale che si estende su una superficie di circa 38.170 mq costituito da un vasto complesso industriale suddiviso in diverse zone funzionali che si presenta in pianta in forma trapezoidale. Attualmente lo stabilimento risulta essere dismesso. Sul lato Sud, prospiciente la Strada Statale Padana, Via Emilia, al civico n. 3 è ubicato l'ingresso con adiacente portineria; esso copre un fronte di circa ml 1.000 sulla suddetta strada. Nella zona centrale è situata la parte operativa dello stabilimento dove sono ubicati gli impianti di distilleria, i locali di fermenteria, la centrale idrica e la centrale termica e tutti gli altri locali necessari al ciclo produttivo dell'azienda.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Tutte le aree di pertinenza del suddetto complesso immobiliare a destinazione industriale in Comune di Santa Giuletta (PV), alla via Emilia n. 3, costituiscono un unico corpo unitamente ai fabbricati suddescritti, ancorché attraversati dalla ferrovia e dalla autostrada.

Identificativi urbanistici e catastali: L'area inerente lo stabilimento industriale è riportata nello schema che segue, dove vengono indicati sia gli identificativi catastali sia la destinazione urbanistica.

N	DESCRIZIONE	DATI URBANISTICI ID.	CATASTALE	PIANO
1	Opificio Industriale	ZONA ARU 1	Fg.6 P.lla 489 sub 2	T
2	abitazione	ZONA ARU 1	Fg.6 P.lla 489 sub3	2
3	abitazione	ZONA ARU 1	Fg.6 P.lla 489 sub4	3
4	abitazione	ZONA ARU 1	Fg.6 P.lla 489 sub5	4
5	abitazione	ZONA ARU 1	Fg.6 P.lla 489 sub6	T-S1-1
6	Area urbana	ZONA ARU 1	Fg.6 P.lla 489 sub7	T

Destinazione urbanistica del bene: L'area su cui ricade l'opificio industriale, distinta al foglio catastale n.6, rientra all'interno del Piano di Governo del Territorio – PGT- del Comune di Santa Giuletta in zona ARU 1, Ambito di Riconversione Urbana ed è individuata come zona da bonificare.

Conformita' urbanistica e catastale

Per il complesso industriale da liquidare si segnalano le seguenti incongruenze catastali:

1. Sulla mappa catastale del foglio 6, part.lla 489, il complesso industriale in esame non è riportato per l'effettiva consistenza, bensì solo in parte; non è stata dunque effettuata l'immissione sulla mappa catastale;
2. Gli immobili dell'intero complesso industriale risultano nella visura catastale accatastati alla particella 489 ma nelle planimetrie catastali sono individuati alla particella 197 (ovvero quella soppressa);

Le predette due incongruenze rilevate, come evidenziato dal CTU, potranno essere regolarizzate e corrette, redigendo rettifica e correzioni degli estremi catastali delle planimetrie e con una nuova immissione in mappa dell'intero complesso industriale nella sua attuale consistenza.

Relativamente alla conformità urbanistica, il CTU incaricato della stima ha riscontrato che l'immobile industriale in esame è urbanisticamente conforme alle autorizzazioni comunali rilasciate. Dalla documentazione comunale acquisita è risultato, visionando la variante alla concessione edilizia n. 22/94, e la successiva concessione edilizia n.30/95 dove il complesso industriale in esame è riportato sulle tavole grafiche allegate per la sua intera consistenza, che l'area è rispondente con lo stato dei luoghi riscontrato durante i sopralluoghi.

Dalla Carta dei Vincoli emerge che l'area in oggetto riportata nel Catasto Fabbricati del Comune di Santa Giuletta al fg 6 mapp. 489 ricade in zona " Vincolo della rete viabilistica di livello regionale" nonché in " Fascia di rispetto ferroviario".

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Stato occupativo

I beni sono liberi e nella disponibilità del curatore;

Problematiche inquinamento ambientale

Riguardo all'opificio industriale si precisa che sussistono all'interno dello stabilimento problematiche di inquinamento ambientale che comporteranno l'onere di procedere allo smaltimento dei rifiuti presenti all'interno dell'opificio.

Con la relazione di stima il CTU ha determinato e valutato i costi necessari per la bonifica dell'area dalle sostanze inquinanti presenti, in maggior parte coperture in Ethernith presenti per circa mq. 15.000 sull'opificio ed acidi e nitrati pericolosi contenuti nelle cisterne, i cui costi sono stati valutati in un ammontare pari all'incirca ad € 1.867.603,00.

Si evidenziano, riguardo a tali costi di bonifica, le iniziative assunte dal Comune di Santa Giulietta che ha indetto e promosso uno specifico Bando per la rimozione delle lastre di amianto/Ethernith presenti sulle coperture dell'opificio con copertura finanziaria garantita da fondi stanziati dalla Regione Lombardia, come si evince dalla determina e dal piano di lavori pubblicati sull'albo pretorio dell'Ente.

La procedura di gara pubblica, espletata nei mesi da dicembre 2022 al maggio 2023 si è conclusa con l'aggiudicazione dei lavori in favore della [redacted] P.Iva [redacted] che si è aggiudicato l'intervento da effettuare al costo di € 833.917,44 a fronte di una somma a disposizione dell'Amministrazione disponibile (anche per imprevisti eventuali) di € 1.460.000,00. (il tutto come da determina di aggiudica del 02/05/2023). Interpellato il Comune di Santa Giulietta ha evidenziato che non risultano notificati al Comune di Santa Giulietta ricorsi e/o presentate contestazioni rispetto alla procedura di gara in questione e che, verosimilmente i lavori dovrebbero iniziare il prossimo mese di luglio e concludersi nell'arco di 6 mesi. Attesa tale circostanza, venendo i lavori eseguiti dal Comune di Santa Giulietta non verrà applicato alcun coefficiente di ribasso rispetto al prezzo di stima come prezzo base d'asta poichè i costi di bonifica saranno sostenuti dall'amministrazione comunale. Nessuna responsabilità potrà essere addebitata alla Curatela in ordine alle tempistiche per l'esecuzione degli interventi di bonifica per cui nel caso di allungamento dei tempi per la rimozione delle lastre di amianto/Ethernith presenti sulle coperture dell'opificio nessuna pretesa economica potrà essere avanzata dall'aggiudicatario nei confronti del Fallimento.

Si rinvia per ogni ulteriore descrizione dei beni staggiti alla perizia di stima redatta dall'arch. Adinolfi.

***

- **A.2) Impianto di depurazione**

Piena proprietà di fabbricati con vasche di decantazione costituenti impianto di depurazione acque di scarico in Comune di Santa Giuletta (PV), località Erbatici con terreno di pertinenza;

Descrizione catastale del bene:

Appezzamento di terreno in località Erbatici, con sovrastante impianto di depurazione acque di scarico e bacini di decantazione delle acque di scarico, riportato nel Catasto

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Fabbricati del Comune di Santa Giuletta, in ditta alla società [redacted] con sede in Nocera superiore (SA), codice fiscale n. 03462460654, per l'intera proprietà, con i seguenti dati:

foglio 4, **particella 322**, **sub 1, sub 2, sub 3** e **sub 4** tra loro graffati, categoria D/1, rendita euro 4.022,00, indirizzo via Emilia, piano: T;

- nell'insieme confinante con immobili in catasto part.lle 336, 17, 128 e 110, salvo altri ;

Descrizione commerciale del bene:

Sul mappale 322 è individuato l'impianto di depurazione ed è individuato come immobile di categoria D1. L'impianto di depurazione esistente riguarda i liquami che provenivano dallo stabilimento industriale ex-Vinal con la funzione di depurazione delle acque impiegate nel ciclo produttivo dello stabilimento industriale. E' strutturalmente indipendente da quest'ultimo. La proprietà è ubicata in un contesto agricolo a circa m 1.200 dall'opificio ed è raggiungibile da strada interpoderale. Le opere principali in cemento armato fanno riferimento ad una vasca a pianta rettangolare per l'ossidazione, e da altra vasca in cemento armato di sedimentazione finale a pianta circolare. La vasca rettangolare presenta una lunghezza esterna di circa m 30,00, una larghezza totale esterna di circa m 31,00, la vasca circolare presenta un diametro di circa 19 m, lo spessore delle pareti è di 25 – 30 cm; Oltre le strutture in cemento armato per la realizzazione delle "vasche", sul lato sud è stata realizzata una struttura di circa 110 mq, dove sono stati collocati i quadri elettrici e le apparecchiature necessarie alla depurazione.

Destinazione urbanistica :

L'area su cui ricade il depuratore, distinta al foglio catastale n. 4, rientra all'interno del Piano di Governo del Territorio – PGT- del Comune di Santa Giulietta (PV) in zona "Tessuti di pubblica utilità- servizio esistente"– Categoria D 1.

Conformità edilizia ed urbanistica

L'impianto di depurazione è stato autorizzato dall'Amministrazione Comunale di Santa Giulietta con concessione edilizia n.23/81 del 04/04/1981 per la realizzazione di fabbricati e vasche di depuratori per scarichi industriali, e permesso di agibilità rilasciato in data 06/07/1984.

I grafici allegati alla Concessione edilizia non risultano conformi né allo stato di fatto né alla planimetria catastale. Tale difformità urbanistica del depuratore si potrà regolarizzare redigendo una SCIA in sanatoria. I costi per la pratica edilizia e gli oneri di urbanizzazione si aggireranno intorno ai € 3.000,00/4.000,00.

Dalla Carta dei Vincoli emerge che l'area riportata nel Catasto Fabbricati del Comune di Santa Giuletta al foglio 4, particella 322, sub 1, sub 2, sub 3 e sub 4 ricade: zona "Limiti rispetto depuratore", "Limiti di rispetto stradale al di fuori del centro abitato" e zona "Fascia di rispetto idraulico";

Stato occupativo:

I beni sono liberi e nella disponibilità del curatore;

Si rinvia per ogni ulteriore descrizione dei beni staggiti alla perizia di stima redatta dall'arch. Adinolfi.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

***

Lotto B (lotto 3 della perizia di stima)

Diritto di piena proprietà su terreni agricoli occupati e coltivati giusto contratto di fitto agrario preesistente alla sentenza di accoglimento della domanda di revoca ed alla dichiarazione di fallimento

Prezzo base d'asta: **€ 576.415,53** pari al valore di stima;

Descrizione catastale dei beni:

B.a) Piena proprietà di appezzamenti di terreni agricoli siti alla località "Erbatici" in Santa Giulietta;

- nell'insieme confinante con strada vicinale degli Erbatici, con immobili al foglio 4 part.lle 21, 22, 107, 108, 40, 147, con impianto di depurazione di cui infra, con immobili al foglio 4 part.lle 11 e 18, salvo altri; all'interno esiste la part.lla 15 del foglio 4 di proprietà aliena; riportato nel Catasto Terreni del Comune di Santa Giuletta, in ditta alla società [redacted] sopra generalizzata, per l'intera proprietà, al **foglio 4**,

* **particella 12**, qualità seminativo, classe 3, superficie ha 00, are 26, ca 00, r.d. euro 23,50, r.a. euro 18,13;
* **particella 14**, qualità seminativo, classe 3, superficie ha 00, are 34, ca 07, r.d. euro 30,79, r.a. euro 23,75;
* **particella 16**, qualità seminativo, classe 3, superficie ha 1, are 27, ca 62, r.d. euro 115,34, r.a. euro 88,98;
* **particella 17**, qualità seminativo, classe 3, superficie ha 00, are 19, ca 77, r.d. euro 17,87, r.a. euro 13,78;
* **particella 41**, qualità seminativo, classe 3, superficie ha 1, are 59, ca 37, r.d. euro 144,04, r.a. euro 111,12;
* **particella 42**, qualità semin arbor, classe 5, superficie ha 00, are 83, ca 28, r.d. euro 68,82, r.a. euro 66,67;
* **particella 44**, qualità semin arbor, classe 5, superficie ha 00, are 22, ca 60, r.d. euro 18,68, r.a. euro 18,09;
* **particella 79**, qualità seminativo, classe 3, superficie ha 00, are 32, ca 00, r.d. euro 28,92, r.a. euro 22,31;
* **particella 110**, qualità seminativo, classe 3, superficie ha 00, are 63, ca 28, r.d. euro 57,19, r.a. euro 44,12;
* **particella 127**, qualità semin arbor, classe 5, superficie ha 00, are 23, ca 40, r.d. euro 19,34, r.a. euro 18,73;
* **particella 128**, qualità seminativo, classe 3, superficie ha 00, are 20, ca 34, r.d. euro 18,38, r.a. euro 14,18;
* **particella 136**, qualità semin arbor, classe 5, superficie ha 00, are 70, ca 50, r.d. euro 58,26, r.a. euro 56,44;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

* **particella 13**, qualità seminativo, classe 4, superficie ha 00, are 21, ca 34, r.d. euro 15,43, r.a. euro 12,67;
* **particella 45**, qualità vigneto, classe 5, superficie ha 00, are 24, ca 88, r.d. euro 22,49, r.a. euro 19,27;
* **particella 90**, qualità vigneto, classe 5, superficie ha 00, are 26, ca 00, r.d. euro 23,50, r.a. euro 20,14;
* **particella 78**, qualità semin arbor, classe 6, superficie ha 00, are 60, ca 77, r.d. euro 45,19, r.a. euro 42,37;
***foglio 1**, **particella 58**, qualità seminativo, classe 5, superficie ha 00, are 38, ca 98, r.d. euro 22,14, r.a. euro 19,12;

B.2) piena proprietà di appezzamenti di terreno, alla località "Zerba", individuati come segue:
- nell'insieme confinante con strada comunale delle Saline, con immobili al foglio 4 part.lle 57, 59, 76, 77, 86, 87, 92, 125, 138, con strada comunale della Melegazza, con immobili al foglio 4 part.lle 64 e 57, salvo altri;
all'interno di questo corpo si trova la part.lla 56 di proprietà aliena;
- il tutto riportato nel Catasto Terreni del Comune di Santa Giuletta, in ditta alla società [redacted] sopra generalizzata, al **foglio 4**,
* **particella 61**, qualità semin arbor, classe 5, superficie ha 10, are 53, ca 49, r.d. euro 870,53, r.a. euro 843,33;
* **particella 63**, qualità semin arbor, classe 3, superficie ha 1, are 45, ca 28, r.d. euro 142,56, r.a. euro 123,80;
* **particella 67**, qualità prato, classe 2, superficie ha 00, are 39, ca 62, r.d. euro 20,46, r.a. euro 19,44;
* **particella 60**, qualità seminativo, classe 2, superficie ha 00, are 46, ca 56, r.d. euro 50,50, r.a. euro 37,27;
* **particella 91**, qualità seminativo, classe 3, superficie ha 00, are 65, ca 11, r.d. euro 58,85, r.a. euro 45,40;
* **particella 55**, qualità seminativo, classe 3, superficie ha 00, are 48, ca 52, r.d. euro 43,85, r.a. euro 33,83;
* **particella 54**, qualità seminativo, classe 3, superficie ha 00, are 37, ca 72, r.d. euro 34,09, r.a. euro 26,30;
* **particella 53**, qualità seminativo, classe 3, superficie ha 00, are 29, ca 91, r.d. euro 27,03, r.a. euro 20,85;
* **particella 52**, qualità semin arbor, classe 3, superficie ha 00, are 23, ca 27, r.d. euro 22,83, r.a. euro 19,83;
* **particella 82**, qualità semin arbor, classe 3, superficie ha 00, are 11, ca 64, r.d. euro 11,42, r.a. euro 9,92;
* **particella 123**, qualità semin arbor, classe 3, superficie ha 00, are 11, ca 64, r.d. euro 11,42, r.a. euro 9,92;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

* **particella 83**, qualità semin arbor, classe 3, superficie ha 00, are 23, ca 28, r.d. euro 22,84, r.a. euro 19,84;
* **particella 43**, qualità semin arbor, classe 5, superficie ha 00, are 66, ca 54, r.d. euro 54,98, r.a. euro 53,27;
* **particella 66**, qualità semin arbor, classe 3, superficie ha 11, are 92, ca 20, r.d. euro 1.169,87, r.a. euro 1.015,94;

B.3) piena proprietà di appezzamenti di terreno, alla località "Zerba" in Santa Giulietta, individuati come segue:
- nell'insieme confinante con immobili al foglio 1 part.lle 58, 19, 74, con strada vicinale degli erbatici e con immobile al foglio 1 part.lla 22;
- il tutto riportato nel Catasto Terreni del Comune di Santa Giuletta, in ditta alla società [redacted] sopra generalizzata, per l'intera proprietà, al **foglio 1**,
* **particella 20**, qualità seminativo, classe 4, superficie ha 00, are 74, ca 25, r.d. euro 53,69, r.a. euro 44,10;
* **particella 21**, qualità seminativo, classe 4, superficie ha 00, are 62, ca 86, r.d. euro 45,45, r.a. euro 37,33;
* **particella 23**, qualità seminativo, classe 3, superficie ha 00, are 30, ca 99, r.d. euro 28,01, r.a. euro 21,61;
* **particella 24**, qualità seminativo, classe 3, superficie ha 00, are 09, ca 81, r.d. euro 8,87, r.a. euro 6,84;
* **particella 25**, qualità seminativo, classe 3, superficie ha 00, are 30, ca 55, r.d. euro 27,61, r.a. euro 21,30;
* **particella 26**, qualità seminativo, classe 4, superficie ha 00, are 31, ca 08, r.d. euro 22,47, r.a. euro 18,46;
* **particella 64**, qualità seminativo, classe 3, superficie ha 00, are 19, ca 75, r.d. euro 17,85, r.a. euro 13,77;

B.4) piena proprietà di appezzamenti di terreno, alla località "Zerba", individuati come segue
- nell'insieme confinante con immobili al foglio 1 part.lla 29, con strada vicinale degli erbatici per due lati e con autostrada Torino - Piacenza;
- riportato nel Catasto Terreni del Comune di Santa Giuletta, in ditta alla società [redacted], sopra generalizzata, per l'intera proprietà, al **foglio 1**,
* **particella 27**, qualità seminativo, classe 4, superficie ha 1, are 28, ca 79, r.d. euro 93,12, r.a. euro 76,49;
* **particella 28**, qualità seminativo, classe 4, superficie ha 1, are 15, ca 34, r.d. euro 83,40, r.a. euro 68,50;

B.5) piena proprietà di appezzamenti di terreno, alla località "Zerba", individuati come segue

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- nell'insieme confinante con strada comunale delle Saline, con immobile al foglio 1 part.lla 39, con autostrada Torino Piacenza, con detta part.lla 39 e con strada vicinale degli erbatici;
- il tutto riportato nel Catasto Terreni del Comune di Santa Giuletta in ditta alla società [redacted] sopra generalizzata, per l'intera proprietà, al **foglio 1**,
* **particella 35**, qualità seminativo, classe 3, superficie ha 2, are 69, ca 78, r.d. euro 243,83, r.a. euro 188,10;
* **particella 36**, qualità seminativo, classe 4, superficie ha 00, are 10, ca 08, r.d. euro 7,29, r.a. euro 5,99;
* **particella 37**, qualità seminativo, classe 4, superficie ha 00, are 71, ca 45, r.d. euro 51,66, r.a. euro 42,44;
* **particella 38**, qualità seminativo, classe 4, superficie ha 2, are 65, ca 24, r.d. euro 191,78, r.a. euro 157,53;
* **particella 51**, qualità seminativo, classe 2, superficie ha 2, are 89, ca 29, r.d. euro 313,75, r.a. euro 231,58;
* **particella 52**, qualità seminativo, classe 3, superficie ha 00, are 33, ca 46, r.d. euro 30,24, r.a. euro 23,33;
* **particella 53**, qualità semin arbor, classe 5, superficie ha 2, are 82, ca 38, r.d. euro 233,34, r.a. euro 226,05.
* **particella 73**, qualità seminativo, classe 5, superficie ha 00, are 08, ca 12, r.d. euro 4,61, r.a. euro 3,98;
* **particella 75**, qualità seminativo, classe 4, superficie ha 00, are 08, ca 09, r.d. euro 5,85, r.a. euro 4,80;

Descrizione commerciale del bene: Si tratta di terreni agricoli coltivati per la maggior parte a frumento, ortofrutta e vigneti. Le aree che ricadono nel Foglio Catastale 4, mappali 42 e 136, in parte costituiscono bosco ed in parte sono occupate dai vecchi bacini di decantazione delle acque dell'opificio. Le aree che ricadono nel Foglio Catastale 4, mappali 43 e 67 costituiscono bosco.

Destinazione urbanistica dei beni:

- L'area su cui ricadono i terreni agricoli riportati nel Foglio Catastale 1 con mappali: 20,21, 23,24,25,26,27,28,35,36,37,38,51,52,53,58,64,73,75, e nel Foglio Catastale 4 con mappali: 12, 13, 14, 16, 17, 41, 52, 53, 54, 55, 60, 61, 63, 66, 79, 82, 83, 90, 91, 110, 123, 128 rientra all'interno del Piano di Governo del Territorio – PGT - del Comune di Santa Giulietta in zona "Tessuto agricolo TA".
- L'area su cui ricadono i terreni agricoli riportati nel Foglio Catastale 4 con mappali: 42,44,45,127,136 rientra all'interno del Piano di Governo del Territorio – PGT - del Comune di Santa Giulietta in zona "Ambito Elevato contenuto naturalistico TAE";
- L'area su cui ricadono i terreni agricoli riportati nel Foglio Catastale 4 con mappali: 61 e 66 rientra all'interno del Piano di Governo del Territorio – PGT - del Comune di Santa Giulietta in zona "In parte Tessuto Agricolo TA ed in parte ambito Boscato";

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- L'area su cui ricadono i terreni agricoli riportati nel Foglio Catastale 4 con mappali: 43 e 67 rientra all'interno del Piano di Governo del Territorio – PGT - del Comune di Santa Giulietta in zona "Ambito di Boscato AB";

Dalla Carta dei Vincoli emerge che: a) l'area riportata nel Catasto terreni del Comune di Santa Giuletta al foglio 1 mappali: 20, 25, 26, 27,28,38, 53, 73, 75 ricade in "Ambito autostradale"; b) l'area riportata nel Catasto terreni del Comune di Santa Giuletta al foglio 1 mappali: 20,25,26 ricade in zona " Tracciato elettrodotto ad alta tensione"; c) l'area riportata nel Catasto terreni del Comune di Santa Giuletta al foglio 1 mappale 51 ricade in "Fascia di rispetto idraulico"; d) l'area riportata nel Catasto terreni del Comune di Santa Giuletta al foglio 4, mappali: 17,41,110,128 ricade in zona " Limiti rispetto depuratore"; e) l'area riportata nel Catasto terreni del Comune di Santa Giuletta al foglio 4, mappali: 43,45,52,53,54,55,61,66,67, 90, 127, 136 ricade in zona "Limiti di rispetto stradale al di fuori del centro abitato"; f) l'area riportata nel Catasto terreni del Comune di Santa Giuletta al foglio 4, mappali: 43,45,61,90,127,136 ricade in zona " Fascia di rispetto idraulico";

Stato occupativo: I terreni agricoli che ricadono nel Foglio Catastale 1, mappali: 20,21,,23,24,25,26,27,28,35,36,37,38,51,52,53,58,64,73,75, e nel Foglio Catastale 4, mappali: 12, 13, 14, 16, 17, 41, 52, 53, 54, 55, 60, 61, 63, 66, 79, 82, 83, 91, 110, 123, 128, sono occupati in forza di titolo opponibile alla procedura concorsuale essendo stati concessi in fitto agrario a [redacted] e residente a [redacted] giusto contratto cumulativo di fitto di terreni agricoli registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Voghera l'11.11.2005, vale a dire prima dell'inizio della custodia giudiziaria (16.02.2006), con rinnovazione della registrazione che è stata eseguita negli anni autonomamente su iniziativa della conduttrice ed ultima registrazione rinnovata nell'anno 2020.

I terreni che ricadono nel Foglio Catastale 4, mappali 42, 43, 67, 136 e sono liberi e nella disponibilità della Curatela ed in particolare i mappali 46, 44 127 ricadono in ambito urbanistico, nel PGT - AMBITO DI ELEVATO CONTENUTO NATURALISTICO (TAE), mentre i mappali 43 e 67 ricadono in ambito urbanistico, nel PGT in AMBITO BOSCATO (AB);

Si rinvia per ogni ulteriore descrizione dei beni staggiti alla perizia di stima redatta dall'arch. Adinolfi.

***

LOTTO C (lotto 4 della perizia di stima)

Diritto di piena proprietà su terreni coltivati ed occupati in Santa Giulietta (PV);

Prezzo base d'asta: **€ 319.709,35** pari al valore di stima;

Descrizione catastale del bene:

C.a) Piena proprietà dell'area in fregio alla SS10,

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- nell'insieme confinante con FFSS Alessandria-Piacenza, con complesso immobiliare a destinazione industriale sopra descritto alla lettera "b", con SS 10, con proprietà fratelli Montagna, con proprietà Setti, con strada vicinale del Nocione, salvo altri o aventi causa;
- il tutto riportato nel Catasto Terreni del Comune di Santa Giuletta, in ditta alla società [redacted] sopra generalizzata, per l'intera proprietà, al **foglio 6**,

* **particella 119**, qualità semin arbor, classe 3, superficie ha 00, are 45, ca 52, r.d. euro 44,67, r.a. euro 38,79;
* **particella 123**, qualità semin arbor, classe 2, superficie ha 00, are 82, ca 89, r.d. euro 96,32, r.a. euro 74,92;
* **particella 160**, qualità semin arbor, classe 2, superficie ha 00, are 33, ca 50, r.d. euro 38,93, r.a. euro 30,28;
* **particella 234**, qualità vigneto, classe 5, superficie ha 00, are 75, ca 26, r.d. euro 68,02, r.a. euro 58,30;
* **particella 208**, qualità semin arbor, classe 2, superficie ha 00, are 08, ca 47, r.d. euro 9,84, r.a. euro 7,66;
* **particella 222**, qualità vigneto, classe 5, superficie ha 00, are 04, ca 94, r.d. euro 4,46, r.a. euro 3,83;
* **particella 124**, qualità seminativo, classe 2, superficie ha 00, are 03, ca 67, r.d. euro 3,98, r.a. euro 2,94;

C.b) piena proprietà di appezzamento di terreno, alla località "Ferrovia",

- nell'insieme confinante con proprietà [redacted] e [redacted], con strada vicinale della Nocetta, con proprietà [redacted] salvo altri o aventi causa;

riportato nel Catasto Terreni del Comune di Santa Giuletta, in ditta alla società [redacted] sopra generalizzata, per l'intera proprietà, al **foglio 6**,

* **particella 264**, qualità semin arbor, classe 2, superficie ha 00, are 38, ca 29, r.d. euro 44,49, r.a. euro 34,61;
* **particella 265**, qualità seminativo, classe 2, superficie ha 00, are 04, ca 73, r.d. euro 5,13, r.a. euro 3,79;
* **particella 92**, qualità seminativo, classe 2, superficie ha 00, are 29, ca 80, r.d. euro 32,32, r.a. euro 23,86;

Descrizione commerciale del bene: Si tratta di terreni agricoli coltivati per la maggior parte a frumento, ortofrutta e vigneti;

Destinazione urbanistica dei beni:

- L'area su cui ricadono i terreni coltivati, riportati in catasto terreni al fg. 6, particelle 119,123,124,160,208, 222 e 234, rientra all'interno del Piano di Governo del Territorio – PGT - del Comune di Canta Giulietta in zona ATP 2 RU 1, ambito di riconversione urbana ed è individuata come zona da bonificare. (AMBITO DI TRASFORMAZIONE PRODUTTIVO). Per questa tipologia di terreni l'indirizzo attuativo dello strumento urbanistico, come attestato dal CTU nella Relazione i Stima è quello di consolidamento dell'attuale polo produttivo Frazione Orto.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

L'estensione territoriale di tale ambito è 19.505 mq, con un indice di utilizzazione territoriale di 0,60 mq/mq, con un indice di utilizzazione con trasfer. Edificatorio territoriale di 0,65 mq/mq, superficie lorda di pavimento massima è 11.703 mq, altezza massima dei fabbricati è di 10 m, numero massimo dei piani fuori terra 2.

- L'area su cui ricadono i terreni, coltivati, riportati in catasto terreni al fg. 6, particelle 92, 264 e 265 rientra all'interno del Piano di Governo del Territorio – PGT - del Comune di Canta Giulietta in zona tessuto agricolo.

IMMOBILI RIPORTATI IN N.C.T. FOGLIO 6						
51	Tessuto agricolo-TA	6	92	terreno	seminat.	2.980
52	Ambito di Trasformazione Produttivo - ATP2	6	119	terreno	sem. arb.	4.552
53		6	123	terreno	sem. arb.	8.289
54		6	124	terreno	seminat.	367
55		6	160	terreno	sem. arb.	3.350
56		6	208	terreno	sem. arb.	847
57		6	222	terreno	vigneto	494
58		6	234	terreno	vigneto	7.526
59	Tessuto agricolo-TA	6	264	terreno	sem. arb.	3.829
60		6	265	terreno	seminat.	473

Dalla Carta dei Vincoli emerge che: a) l'area riportata nel Catasto terreni del Comune di Santa Giuletta al foglio 6, mappali: 208, ricade in zona " Vincolo della rete viabilistica di livello regionale"; b) l'area riportata nel Catasto terreni del Comune di Santa Giuletta al foglio 6, mappali: 119, 123,124,160, 234, ricadono in " Fascia di rispetto ferroviario"; c) l'area riportata nel Catasto terreni del Comune di Santa Giuletta al foglio 6 mappale 119 presenta una cabina di decompressione del gas metano con licenza n. 21/74 in data 03/05/1974.

Stato occupativo: I terreni che ricadono nel Foglio Catastale 6, mappali: 92, 119, 123, 124, 160, 234, 264 e 265 sono occupati in forza di titolo opponibile alla procedura concorsuale essendo stati concessi in fitto agrario a [redacted] il [redacted] e residente a [redacted] giusto contratto cumulativo di fitto di terreni agricoli registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Voghera l'11.11.2005, vale a dire prima dell'inizio della custodia giudiziaria (16.02.2006), con rinnovazione della registrazione che è stata eseguita negli anni autonomamente su iniziativa della conduttrice ed ultima registrazione rinnovata nell'anno 2020

Si rinvia per ogni ulteriore descrizione dei beni staggiti alla perizia di stima redatta dall'arch. Adinolfi.

***

LOTTO D (lotto 5 della perizia di stima)

Diritto di piena proprietà su fabbricato rurale denominato "Cascina Costanza" con terreni agricoli adiacenti e circostanti.

Prezzo base d'asta: **€ 187.000,00** pari al valore di stima;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Descrizione catastale del bene:

Piena proprietà degli immobili riportati nel catasto terreni del Comune di Santa Giulietta:

- al foglio 4 **particella 62**, qualità fabb rurale, superficie ha 00, are 25, ca 11;

Descrizione commerciale del bene: Denominata Cascina Costanza **è** la classica costruzione rurale realizzata nei primi anni del novecento, individuata come "Dimore a corte monoaziendali"; ha una forma a "C" dove sul fronte centrale insiste il fabbricato principale (la casa padronale) con area di sedime di circa mq 210 ed un'altezza di circa 10 m, ben individuato per la sua sagoma costruttiva di dimora borghese, lateralmente, sulla destra, le stalle con sovrastante fienili e locali chiusi mentre sulla sinistra, a forma di porticato, il deposito di attrezzi, trattori e fienili. Il fabbricato principale ha struttura in muratura portante ed è composto da tre piani fuori terra con copertura in legno e tegole in coppi ed embrici. La Cascina necessità di una ristrutturazione strutturale e architettonica

Descrizione catastale ed urbanistica dei beni :

La Cascina Costanza distinta in NCEU al foglio 4 mapp. 62 è riportata in mappa ed è individuata come Fabbricato Rurale. Non risulta agli atti la planimetria catastale in quanto trattasi di un fabbricato rurale costruito ante '67 e per questa tipologia edilizia non si richiedeva la planimetria catastale. Nel Decreto Salva Italia (D.L. n. 201/2011) all'art. 13, comma 14-ter si prevede l'obbligo di iscrizione in Catasto Edilizio Urbano dei fabbricati rurali ancora regolarmente iscritti al Catasto Terreni, pertanto per tale immobile è necessaria la planimetria catastale.

La difformità catastale si sana redigendo una pratica catastale per l'immissione in mappa degli immobili. I costi per la pratica si aggirano intorno ai € 1.500,00

Conformità edilizia ed urbanistica

I corpi di fabbrica costituenti il complesso "Cascina Costanza" risultano tutti realizzati ante '67, pertanto legittimi.

Sono stati realizzati ante '67 anche i corpi di fabbrica, in adiacenza alla Cascina Costanza, che consistono in depositi, tettoie, fienile, ricovero automezzi,

Destinazione urbanistica

L'area dove è ubicata la Cascina Costanza rappresentata nel Foglio Catastale 4 dalla particella 62, ricade all'interno del Piano di Governo del Territorio – PGT - del Comune di Santa Giulietta in zona urbanistica "Ambito Riconversione Urbana", URBANA –ARU; com'è stabilito al punto 6 dell'art. 29 delle NTA, l'Amministrazione Comunale può riconoscere ai soggetti proponenti l'iniziativa in tali ambiti adeguate forme di "incentivazione urbanistica", che si sostanziano nel riconoscimento di "bonus" urbanistici, ossia di maggiori diritti edificatori, nei limiti quantitativi, a fronte del conseguimento di documentabili benefici pubblici aggiuntivi.

Stato occupativo:

Il bene è libero e nella disponibilità del curatore;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Si rinvia per ogni ulteriore descrizione dei beni staggiti alla perizia di stima redatta dall'arch. Adinolfi.

***

Formalità che saranno cancellate:

Con l'emissione del Decreto di trasferimento a seguito dell'aggiudicazione di ciascuno dei lotti banditi verrà ordinata la cancellazione delle seguenti formalità

- domanda giudiziale di revoca atti soggetti a trascrizione del 12 luglio 2005 rep. n. 1, presentata al Tribunale di Nocera Inferiore, trascritta presso Ufficio Provinciale di Pavia - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Voghera in data 26 luglio 2005 ai nn. 6977/4492, del 12 luglio 2005 rep. n. 1, a favore di [redacted], con sede in [redacted] contro la società "[redacted] S.P.A." di cui sopra e contro la società [redacted]
- domanda giudiziale di revoca atti soggetti a trascrizione dell'1 agosto 2005 rep. n. 100, presentata al Tribunale di Nocera Inferiore, trascritta presso Ufficio Provinciale di Pavia - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Voghera in data 14 settembre 2005 ai nn. 8377/5387, a favore di [redacted] sopra generalizzata, contro la società "[redacted] S.P.A." di cui sopra, contro la società [redacted] contro la società [redacted] con sede in Napoli, cf 05066571216;
- decreto di sequestro preventivo penale ex art.321 c.p.p., trascritto presso Ufficio Provinciale di Pavia - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Voghera in data 15 febbraio 2006 ai nn. 1260/852, emesso dal Tribunale di Nocera Inferiore in data 24 gennaio 2006, Rep. n. 126/2006, a favore di [redacted] con sede in [redacted] codice fiscale n[redacted] contro la società [redacted] di cui sopra; cui ha fatto seguito sentenza di dissequestro della Corte di Appello di Salerno n. 638/18 del 21 marzo 2018, annotata a margine della trascrizione del decreto presso Ufficio Provinciale di Pavia - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Voghera in data 8 ottobre 2018 ai nn. 6834/1146;
- ipoteca conc. amministrativa/riscossione iscritta presso Ufficio Provinciale di Pavia - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Voghera in data 19 luglio 2019, registro generale n. 4911, registro particolare n. 598 a favore di [redacted] con sede in Roma, codice fiscale n. 13756881002, contro la società [redacted] per euro 5.821.714,18 (cinque milioni ottocentoventunomila settecentoquattordici virgola diciotto), relativamente all'immobile in Catasto Fabbricati del Comune di Santa Giuletta al Foglio 6 Part.lla 489 Sub 2, derivante da atto dell'[redacted] Ruolo 0424, in data 17 luglio 2019, rep. n. 4623/10019;
- sentenza dichiarativa di fallimento trascritta presso Ufficio Provinciale di Pavia - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Voghera in data 27 luglio 2020 ai nn. 3945/2993, emessa dal Tribunale di Nocera Inferiore in data 9 gennaio 2020, Rep. n.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

2/2020, a favore di "massa dei creditori fallimento [redacted] contro la società [redacted] sopra generalizzata;

- ipoteca legale iscritta presso Ufficio Provinciale di Pavia - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Voghera in data 27 maggio 2005, registro generale n. 4640, registro particolare n. 907 a favore di [redacted]", con sede in Salerno, codice fiscale n. 12158250154, contro la società "[redacted] S.P.A.", sopra generalizzata, per euro 19.526.105,26 (diciannove milioni cinquecentoventiseimila centocinque virgola ventisei), in dipendenza di atto amministrativo di [redacted] del 7 agosto 2004, rep. n. 13397/100 ex art.77 dpr 29/09/1973 num.602._

In caso di gara per pluralità di offerenti, la gara avrà luogo con la modalità della gara telematica asincrona sull'offerta più alta secondo il sistema della **UNICA OFFERTA SEGRETA.**

DELEGA

Il compimento delle operazioni di vendita al curatore Avv. Tommaso Bartiromo, con studio in Nocera Superiore (SA) alla via Nazionale, 957, il quale svolgerà anche le funzioni di **"referente della procedura"** ai sensi del d.m. 26 febbraio 2015, n. 32;

AUTORIZZA

la società **ASTE GIUDIZIARIE INLINEA S.P.A.** a gestire la vendita telematica in qualità di **GESTORE** ai sensi del medesimo d.m., utilizzando il seguente **portale del gestore WWW.ASTETELEMATICHE.IT.**

DISPONE

che le predette operazioni di vendita si svolgano secondo le seguenti modalità:

1) il Curatore provvederà allo svolgimento delle attività di cui all'art. 591-bis, co. 3;

2) l'avviso di vendita di cui all'art. 570 c.p.c., compilato e pubblicato a cura del Curatore dovrà contenere:

- gli estremi previsti nell'art. 555 c.p.c. per l'identificazione del bene;

- sintetiche informazioni sull'immobile offerto in vendita, concernenti l'ubicazione, la tipologia, le caratteristiche (superficie, vani, balconi, piano, interno, etc.), le eventuali pertinenze (cantina, box, posto auto, giardino, etc.), la condizione (libero, occupato, con indicazione se e occupato dal debitore o da terzi ea che titolo), altri eventuali dati di interesse;

- la precisazione che: le unità immobiliari sono poste in vendita con gli accessori, le dipendenze, le pertinenze e le servitù attive e passive ad essa relative, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, nella consistenza indicata nella perizia di stima redatta dall'esperto nominato nella procedura fallimentare (di cui il Curatore indicherà gli estremi), anche con riferimento alla condizione urbanistica del bene, e senza alcuna garanzia per l' evizione e le molestie e pretese di eventuali conduttori; conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere (ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici o

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

derivanti dalla eventuale necessita di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, ovvero le spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore), per qualsiasi motivo non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;

- la menzione delle eventuali trascrizioni o iscrizioni non suscettibili di cancellazione con il decreto di trasferimento;

- l'indicazione del valore dell'immobile determinato sulla base della stima effettuata dall'operatore esperto nominato ai sensi dell'art. 87 l.f.;

- l'elencazione dei siti internet sui quali è pubblicata la relazione di stima;

- il nome e il recapito telefonico del Curatore con la specificazione che le richieste di visita dell'immobile dovranno essere formulate mediante il Portale delle Vendite Pubbliche a norma dell'art. 560, co. 5, c.p.c.;

- l'IBAN del conto corrente intestato al fallimento sul quale versare la cauzione;

- la specificazione che tutte le attività che, a norma degli artt. 571 ss. c.p.c., devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice Delegato, o dal Cancelliere o dal Giudice Delegato, sono eseguite dal Curatore presso il suo studio (o nel diverso luogo eventualmente indicato), ove potranno essere fornite maggiori informazioni;

- nel caso in cui si tratti di terreno, l'indicazione, a norma dell'art. l 73-quater disp. att. c.p.c,, della destinazione urbanistica risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 D.P.R. 380/2001;

- le notizie di cui all'art. 46 D.P.R. 380/2001 e di cui all'art. 40 1. 47/1985 e successive modificazioni (in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare la nullità di cui all'art. 46, co. 1, D.P.R. 380/2001, ovvero di cui all'art. 40 1. 47/1985, ne va fatta menzione nell'avviso con avvertenza che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, co. 5, D.P.R. 380/2001 e di cui all'art. 40 1. 47/1985; per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, verrà evidenziato che l'aggiudicatario, qualora si trovi nella condizione di cui all'art. 36 D.P.R. 380/2001, dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria ai sensi della normativa citata):

- le modalità e il termine per la presentazione delle offerte, nonché la data (il giorno successivo a quello di scadenza del suddetto termine), l'ora, la modalità (vendita asincrona) e il luogo stabiliti per la partecipazione degli offerenti, previo espletamento delle verifiche sull'ammissibilità delle offerte ai sensi degli artt. 17 e 18 d.m. 26 febbraio 2015, n. 32, alle operazioni di vendita e, in particolare, all'eventuale gara tra offerenti, con specificazione dell'unita di tempo per la formulazione dell'unico rilancio segreto;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

3) tutti gli interessati all'acquisto dovranno essere messi in condizione di visitare gli immobili posti in vendita previa richiesta formulata mediante il Portale delle Vendite Pubbliche ai sensi dell'art. 560, co. 5, c.p.c.; pertanto, entro quindici giorni dalla relativa richiesta (salvo che sia concordato con il richiedente un termine maggiore), il curatore provvederà, direttamente o tramite un proprio collaboratore, ad accompagnare i richiedenti programmando la visita con modalità idonee a garantire la riservatezza della loro identità e ad impedire che essi abbiano contatti tra loro;

4) le operazioni di vendita, a partire dall'esame e dal compimento delle verifiche di cui agli artt. 17 e 18 d.m. 26 febbraio 2015, n. 32, fino alla redazione del verbale di cui all'art. 23 del medesimo d.m., dovranno avvenire presso lo studio del Curatore delegato o nel diverso luogo eventualmente indicato nell'avviso di vendita;

5) per ogni esperimento di vendita dovrà essere redatto - con le modalità e i contenuti stabiliti dal summenzionato art. 23 d.m. 26 febbraio 2015, n. 32 - apposito verbale, da depositarsi in atti per via telematica, entro cinque giorni dalla sua redazione, con l'allegazione dell'elenco redatto dal Gestore ai sensi del medesimo art. 23 e dei giustificativi della pubblicità effettuata; il predetto verbale e sottoscritto dal Curatore delegato, e allo stesso non deve essere allegata la procura speciale di cui all'art. 579, co. 2, c.p.c.;

6) all'integrale compimento delle operazioni delegate (ovvero, in caso di esito negativo degli esperimenti di vendita, alla scadenza del termine fissato per lo svolgimento di tali operazioni) il Curatore dovrà rimettere gli atti al Giudice unitamente ad una relazione riassuntiva sull'esito e sui prezzi della vendita; il giudice disporrà, sentito il Curatore, in merito all'eventuale rinnovo della delega;

7) avvenuto il versamento del prezzo, dell'importo necessario ad assolvere gli oneri fiscali connessi alla vendita e delle somme di cui all'art. 2, co. 7, d.m. 227/2015 con le modalità e nei termini stabiliti, il Curatore delegato (previa acquisizione dall'aggiudicatario del relativo certificato di stato libero, se celibe o nubile, o di copia dell'estratto del matrimonio dal quale evincere il regime coniugale dei beni, se coniugato) a trasmette al giudice gli atti relativi alle operazioni delegate;

8) se il prezzo non è stato versato sul conto corrente intestato alla procedura nel termine e con le modalità stabilite, il Curatore delegato ne dà tempestivo avviso al giudice;

l0) nel caso in cui il prezzo di vendita scenda sotto un limite tale da risultare non conveniente o laddove le spese maturate e maturande raggiungano il prezzo di vendita, il Curatore rimetterà gli atti al Giudice al fine di consentire di effettuare le valutazioni di cui all'art. 104-ter, co. 7, l.f..

11) qualora insorgano difficolta nel corso delle operazioni di vendita, il Curatore Delegato potrà rivolgersi al Giudice Delegato, il quale provvederà con decreto.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

DISCIPLINA DELLA VENDITA
PRECISA:

A) La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessori, ragioni ed azioni, servitù attive e passive nonché con le locazioni e/o i fitti esistenti; 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. E' a carico dell'acquirente l'onere dell'asportazione e dello smaltimento di eventuali rifiuti, anche speciali e/o tossici o nocivi, rinvenuti nell'immobile. In particolare si segnala che:
- Riguardo all'opificio industriale sussistono all'interno dello stabilimento problematiche di inquinamento ambientale che comporteranno l'onere di procedere allo smaltimento dei rifiuti presenti all'interno dell'opificio. Con la relazione di stima il CTU ha determinato e valutato i costi necessari per la bonifica dell'area dalle sostanze inquinanti presenti, in maggior parte coperture in Ethernith presenti per circa mq. 15.000 sull'opificio ed acidi e nitrati pericolosi contenuti nelle cisterne, i cui costi sono stati valutati in un ammontare pari all'incirca ad € 1.867.603,00. Si evidenziano, riguardo a tali costi di bonifica, le iniziative assunte dal Comune di Santa Giulietta che ha indetto e promosso uno specifico Bando per la rimozione delle lastre di amianto/Ethernith presenti sulle coperture dell'opificio con copertura finanziaria garantita da fondi stanziati dalla Regione Lombardia, come si evince dalla determina e dal piano di lavori pubblicato sull'albo pretorio dell'Ente. La procedura di gara pubblica, espletata nei mesi da dicembre 2022 al maggio 2023 si è conclusa con l'aggiudicazione dei lavori in favore della [redacted] P.Iva [redacted] che si è aggiudicato l'intervento da effettuare al costo di € 833.917,44 a fronte di una somma a disposizione dell'Amministrazione disponibile (anche per imprevisti eventuali) di € 1.460.000,00. (il tutto come da determina di aggiudica del 02/05/2023). Interpellato il Comune di Santa Giulietta ha evidenziato che non risultano notificati al Comune di Santa Giulietta ricorsi e/o presentate contestazioni rispetto alla procedura di gara in questione e che, verosimilmente i lavori dovrebbero iniziare il prossimo mese di luglio e concludersi nell'arco di 6 mesi. Attesa tale circostanza, venendo i lavori eseguiti dal Comune di Santa Giulietta non verrà applicato alcun coefficiente di ribasso rispetto al prezzo di stima come prezzo base d'asta poichè i costi di bonifica saranno sostenuti dall'amministrazione comunale. Nessuna responsabilità potrà essere addebitata alla Curatela in ordine alle tempistiche per l'esecuzione degli interventi di bonifica per cui nel caso di allungamento dei tempi per la rimozione delle lastre di amianto/Ethernith presenti sulle coperture dell'opificio nessuna pretesa economica potrà essere avanzata dall'aggiudicatario nei confronti del Fallimento.
- riguardo ai terreni agricoli che ricadono nel Foglio Catastale 1, mappali: 20,21,,23,24,25,26,27,28,35,36,37,38,51,52,53,58,64,73,75, e nel Foglio Catastale 4, mappali: 12, 13, 14, 16, 17, 41, 52, 53, 54, 55, 60, 61, 63, 66, 79, 82, 83, 91, 110, 123, 128, gli stessi sono occupati in forza di titolo opponibile alla procedura concorsuale essendo stati concessi in fitto agrario a [redacted] e

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

residente a [redacted] giusto contratto cumulativo di fitto di terreni agricoli registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Voghera l'11.11.2005, vale a dire prima dell'inizio della custodia giudiziaria (16.02.2006), con rinnovazione della registrazione che è stata eseguita negli anni autonomamente su iniziativa della conduttrice ed ultima registrazione rinnovata nell'anno 2020. Resterà, pertanto, a carico dell'aggiudicatario, che subentrerà come parte locatrice nei contratti di fitto agrario, l'onere e la decisione di intraprendere autonomamente a proprio giudizio le eventuali iniziative giudiziarie ritenute più opportune e/o necessarie nei confronti della conduttrice per ottenere la liberazione dei terreni.

B) La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

C) Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985, n.47 come integrato e modificato dall'art.46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

D) L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri conservativi (oltre che dalla annotazione o trascrizione dell'estratto della sentenza dichiarativa di fallimento) delle quali il Giudice Delegato ordinerà, con il decreto di trasferimento, la cancellazione a cura della procedura fallimentare e a carico dell'acquirente.

E) Gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'acquirente;

F) L'aggiudicatario dovrà depositare mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura il residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione), nel termine indicato nell'offerta o, in mancanza, nel termine di massimo di **120** giorni dall'aggiudicazione (termine non soggetto a sospensione feriale); nello stesso termine e con le medesime modalità l'aggiudicatario dovrà versare l'ammontare delle imposte di registro, ipotecarie e catastali, nella misura prevista dalla legge e poste a suo carico. Se il prezzo non è depositato nel termine stabilito, il Giudice Delegato con decreto dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa, mentre il curatore fisserà una nuova vendita. Se il prezzo al fine ricavato dalla vendita, unito alla cauzione confiscata, risultasse inferiore a quello dell'aggiudicazione dichiarata

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

decaduta, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza ai sensi dell'art. 587 cpc).

G) Qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo, intenda far ricorso, per il ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile di cui si è reso aggiudicatario, dovrà farne apposita richiesta nella dichiarazione di cui all'art. 571 co 1 c.p.c. In tal caso, il versamento del saldo prezzo, entro il termine fissato, sarà effettuato direttamente dall'Istituto di Credito mutuante mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "***Fall. 31/2005 Tribunale di Nocera Inferiore"*** in caso di revoca dell'aggiudicazione, le somme erogate saranno restituite all'Istituto di Credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura. Ai sensi dell'art. 585, co 3 c.p.c. nel decreto di trasferimento il Giudice Delegato inserirà la seguente dizione: " *rilevato che il versamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente decreto è avvenuto mediante l'erogazione della somma di euro xxxxxx da parte di xxxxxx a seguito del contratto di mutuo a rogito xxxxxx del xxxxx rep. xxxxx racc. xxxxx e che le parti mutuante e mutuataria hanno espresso il consenso all'iscrizione di ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento, si rende noto che, ai sensi dell'art. 585, co.3 c.p.c. è fatto divieto al Direttore Dell'Ufficio di Pubblicità Immobiliare dell' Agenzia del Territorio di trascrivere il presente decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca di cui all'allegata nota";* in caso di revoca dell'aggiudicazione, le somme erogate saranno restituite direttamente all'Istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura;

H) Se l'aggiudicatario intende manifestare la volontà di fruire dei benefici fiscali connessi all'acquisto della prima casa (o di altri benefici previsti dalla legge) dovrà rendere la relativa dichiarazione all'atto della presentazione dell'offerta ovvero, al più tardi, al momento dell'aggiudicazione, affinché il Giudice Delegato possa darne atto nel successivo decreto di trasferimento;

I) La proprietà del bene verrà trasferita all'aggiudicatario con decreto del Giudice Delegato, a seguito dell'integrale versamento del prezzo e dell'importo necessario ad assolvere gli oneri fiscali connessi alla vendita. Il decreto sarà trascritto nei registri immobiliari a cura della cancelleria fallimentare e a carico dell'aggiudicatario.

L) Gli interessati all'acquisto dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto esclusivamente in via telematica, personalmente ovvero a mezzo di avvocato ma solo per persona da nominare, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c., tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale www.astetelematiche.it. Il "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" è consultabile all'indirizzo http://pst.giustizia.it, sezione "documenti", sottosezione "portale delle vendite pubbliche". **Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, con le modalità sotto indicate, entro le ore 12:00**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

del giorno antecedente a quello della udienza di vendita che sarà fissato dal medesimo curatore nel proprio avviso di vendita, inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustiziaofferta pvp.dgsia@giustiziacert.it. L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia. L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovverosia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015. In alternativa, è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo di *casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica* ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio (o in un suo allegato) di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32/2015).

L'offerta d'acquisto è irrevocabile e deve contenere:

- il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015; se l'offerente è coniugato in comunione legale di beni dovranno essere indicati anche i dati del coniuge, invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179, del codice civile, allegandola all'offerta; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente - o, in alternativa, trasmessa tramite *posta elettronica certificata per la vendita telematica* - da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta - o, in alternativa, trasmessa tramite *posta elettronica certificata per la vendita telematica* - dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare;
- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto, che potrà essere inferiore del 25% rispetto al prezzo base;
- il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione e non soggetto a sospensione feriale);

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- l'importo versato a titolo di cauzione;
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della *casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica* utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

All'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;

- la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore"), salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo (unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario *ex* art.2, comma settimo del D.M. 227/2015);

- se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);

- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;

- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;

- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;

- se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di *casella di posta elettronica certificata*.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

L'offerente dovrà altresì dichiarare l'eventuale volontà di avvalersi della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva come previsto dall'art. 585 c.p.c. (e meglio sotto precisato).

M) L'importo della cauzione, è pari al **dieci per cento (10%) del prezzo base,** esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla Procedura fallimentare n. 31/2005 R. f. all' **IBAN che sarà indicato dal curatore** tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico, con causale "Fall. 31/2005 Tribunale di Nocera Inferiore – lotto n. x versamento cauzione", - avendo cura di indicare il numero del lotto per il quale si intende partecipare **- dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica.**

Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato sul portale dei servizi telematici all'indirizzo http://pst.giustizia.it, tramite il servizio "pagamento di bolli digitali", tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" reperibile sul sito internet pst.giustizia.it

In caso di mancata aggiudicazione e all'esito dell'avvio della gara in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito ai soggetti offerenti non aggiudicatari. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione.

L'offerta è irrevocabile ai sensi dell'art. 571 comma 3 c.p.c., che si richiama al fine della validità e dell'efficacia della medesima.

N) Ai sensi dell'art. 571, co.2 c.p.c. l'offerta non è efficace: se perviene oltre il termine stabilito ai sensi dell'art. 569, co 3, c.p.c; se è inferiore di oltre un quarto al prezzo minimo stabilito nell'ordinanza; se l'offerente non presta cauzione con le modalità e nella misura sopra indicate;

O) Nel giorno fissato per l'esame delle offerte dovranno essere compiute le seguenti operazioni:

- almeno trenta minuti prima dell'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita, il Gestore della vendita telematica invia all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta un invito a connettersi al proprio portale (un estratto dell'invito di cui al periodo precedente è trasmesso dal Gestore a mezzo sms, al recapito di telefonia mobile indicato nell'offerta) e, a tal fine di consentire la partecipazione alle operazioni, indica le credenziali per l'accesso al portale;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- il gestore della vendita telematica compie le verifiche di cui all'art. 17 d.m. 26 febbraio 2015 n. 32;
- i dati personali di ciascun offerente non possono essere visibili agli altri offerenti ad alle parti della procedura sino alla chiusura definitiva delle operazioni di vendita telematica, pertanto il gestore procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurarne l'anonimato;
- nell'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita il curatore provvederà all'esame delle offerte pervenute, verificando la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti;
- il curatore verificherà l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione entro i termini sopra indicati;
- il curatore procederà conseguentemente all'abilitazione dei partecipanti, la cui offerta sia stata preventivamente ammessa, per l'eventuale gara tramite l'area riservata del sito sopra indicato;

Si precisa che **anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.**

GARA TRA GLI OFFERENTI:

DISPONE:

- che la gara tra gli offerenti abbia luogo con la modalità della gara telematica asincrona

sull'offerta più alta secondo il sistema della **UNICA OFFERTA SEGRETA.**

In particolare:

1) i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente on-line l'offerta in aumento tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica; 2) ogni partecipante potrà formulare un'unica ulteriore offerta nel periodo di durata della gara; 3) ogni partecipante potrà conoscere l'importo dell'offerta in aumento eventualmente formulata dagli altri partecipanti esclusivamente alla scadenza del termine di durata della gara;

- la gara avrà inizio nel momento in cui il Curatore abbia completato le verifiche di ammissibilità delle offerte;

- la gara avrà una durata di **TRENTA MINUTI** durante i quali ogni offerente potrà presentare un'unica offerta segreta in cui paleserà la cifra massima per cui intende conseguire l'aggiudicazione. PRECISAZIONI: l'avvio della gara è sempre subordinato all'esito delle verifiche preliminari demandate al Curatore in punto di ammissibilità dell'offerta ed alla concreta determinazione di avvio operata da quest'ultimo; qualora il termine finale per lo svolgimento della gara venga a scadere in un giorno festivo, il termine dovrà intendersi automaticamente scadente al primo giorno non festivo successivo; il Curatore non farà coincidere i due giorni della gara con il sabato e la domenica; - che, una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita telematica comunichi a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata e comunichi al referente della procedura l'elenco delle offerte in aumento formulate e di

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

coloro che le abbiano effettuate (ferma la possibilità per il Curatore di procedere direttamente al download del report dal sito del gestore);

Individuazione della migliore offerta ed eventuale aggiudicazione

DISPONE:

- che il curatore proceda all'individuazione della migliore offerta ed all'eventuale aggiudicazione in conformità ai criteri sopra indicati in sede di condizioni generali della vendita (cui integralmente si rinvia);

PUBBLICITA' LEGALE

DISPONE:

contenuto e termini della pubblicità

- che l'avviso di vendita sia reso pubblico con le forme di seguito indicate:

1. inserimento sul "portale delle vendite pubbliche" dei seguenti documenti: un avviso contenente la descrizione dell'immobile posto in vendita (da redigersi secondo i criteri della pubblicità commerciale), il valore d'asta e l'offerta minima, il termine per la presentazione delle offerte e la data fissata per la vendita; copia dell'ordinanza di vendita e copia dell'avviso di vendita redatto dal curatore epurati dei riferimenti al debitore fallito, la planimetria del bene posto in vendita (se risultante dalla perizia); un numero congruo di fotografie del bene posto in vendita; con indicazione dei siti internet ove saranno disponibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni per partecipare alla vendita;

2. inserimento dell'ordinanza di vendita, dell'avviso di vendita e della relazione di stima (comprensiva di fotografie e planimetrie) su rete internet all'indirizzo www.astegiudiziarie.it almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto;

3. invio almeno venti (20) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto di n. 200 missive pubblicitarie con il sistema Postaltarget a residenti nella zona in cui è ubicato l'immobile da porre in vendita;

4. pubblicazione su due siti Internet individuati dal curatore– almeno quarantacinque (45) giorni prima della data fissata per la vendita di un avviso contenente in modo sintetico e riassuntivo la descrizione dell'immobile posto in vendita ed il valore d'asta e l'offerta minima;

- che ogni ulteriore adempimento pubblicitario debba essere preventivamente autorizzato dal giudice;

modalità operative della richiesta di pubblicità

- che tutti gli adempimenti pubblicitari sopra indicati siano eseguiti a cura del curatore;
- che, in particolare, sotto il profilo operativo il curatore proceda come segue:

a) per la pubblicità sul Portale delle Vendite Pubbliche, la stessa dovrà essere effettuata personalmente dal curatore almeno sessanta (60) giorni prima del termine fissato per la presentazione delle offerte; autorizza per tale spesa la prenotazione a debito;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

b) per le altre forme di pubblicità sopra indicate, il curatore procederà mediante richiesta alla seguente società di servizi: ASTE GIUDIZIARIE INLINEA S.P.A., facendo pervenire alla società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. la documentazione di cui sopra (avviso di vendita, ordinanza ex art. 569 c.p.c. e relazione di stima comprensiva di fotografie e planimetrie) insieme con il modulo di richiesta pubblicità completato, firmato e timbrato a sua cura, almeno settanta (70) giorni prima del termine per la presentazione delle offerte, con le seguenti modalità alternative: e-mail all'indirizzo pubblicazione@astegiudiziarie.it; invio telematico della documentazione tramite il link presente sull'home page del sito www.astegiudiziarie.it; consegna a mano al referente di Aste Giudiziarie presso la cancelleria;

c) che il testo dell'avviso di vendita inserito per estratto sul quotidiano (laddove previsto) sia redatto dalla società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. e controllato ed approvato dal curatore e contenga, in particolare unicamente i seguenti dati: numero del fallimento nome del giudice delegato e del curatore; ubicazione e tipologia del bene, descrizione sommaria del bene, valore d'asta del bene, offerta minima per l'aggiudicazione, data e ora della vendita, luogo della vendita, nome e recapito telefonico del curatore dove reperire maggiori informazioni (cancelleria, siti internet);

d) che sulla pubblicità cartacea (laddove prevista) siano omessi in ogni caso i dati catastali e i confini del bene nonché il nome del debitore fallito;

e) che il curatore abbia cura, sotto la propria responsabilità, di: trasmettere la documentazione da pubblicare su internet preventivamente epurata dall'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alle procedure di vendita in corso, come disposto nel provvedimento del Garante per la protezione dei dati personali in data 07/02/2008;

f) verificare la correttezza della pubblicità su internet e su carta stampata, richiedendo il più presto possibile alla società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. eventuali modifiche da effettuare;

- che il curatore sia altresì tenuto a comunicare, entro il giorno successivo a ciascun esperimento di vendita, alla società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., l'esito del medesimo, secondo le seguenti modalità: rispondendo alla e-mail di richiesta esito inviata dal servizio il giorno fissato per la vendita; in area riservata tramite modulo online a disposizione per l'aggiornamento degli esiti in tempo reale sul sito; rivolgendosi al referente di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. presso la cancelleria. –

Visite:

DISPONE

che le richieste di visita dell'immobile dovranno essere formulate mediante il Portale delle Vendite Pubbliche a norma dell'art. 560, co. 5, c.p.c. ed il curatore dovrà adoperarsi affinché gli interessati a presentare offerta d'acquisto possano esaminare i beni in vendita. A tal fine, entro quindici giorni dalla relativa richiesta (salvo che sia concordato con il

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

richiedente un termine maggiore), il curatore provvederà, direttamente o tramite un proprio collaboratore, ad accompagnare i richiedenti programmando la visita con modalità idonee a garantire la riservatezza della loro identità e ad impedire che essi abbiano contatti tra loro.
Il Giudice Delegato, inoltre,

DISPONE

- Le spese di trasferimento siano a carico dell'aggiudicatario.
- Le cancellazioni delle iscrizioni e trascrizioni e le volture relative agli immobili aggiudicati saranno effettuate a spese esclusive dell'acquirente ed a cura del curatore, salvo che vi sia stato dispensato dall'acquirente. Di tali circostanze deve farsi menzione nell'avviso di vendita.
- Che gli adempimenti successivi alla vendita saranno effettuati a cura della Cancelleria;
- che il curatore, dinanzi al quale si terranno le operazioni di vendita, dovrà fissare la prima vendita non oltre il 30.11.2023.

Nocera Inferiore, 12.7.2023

il Giudice Delegato
Dott.ssa Bianca Manuela Longo

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009