



TRIBUNALE ORDINARIO DI CROTONE

Ufficio Fallimenti

Il Giudice delegato

Fallimento: [REDACTED] **15/2011 R.G.F.**

Giudice Delegato: dott. Emmanuele Agostini

Curatore: dott. Mario Antonini

ORDINANZA DI VENDITA SENZA INCANTO

Vista l'istanza di vendita del 06.08.2020, con cui si chiede che venga disposta la vendita senza incanto del complesso immobiliare acquisito all'attivo fallimentare, **al prezzo base di € 9.428.225,00=**, oltre imposte e spese di registrazione;
visto l'art. 107 LF ed in relazione agli artt. 569 ss. c.p.c. come modificati dal D.L. n. 83/2015, convertito in L. n. 132/2015 ed in quanto compatibili con la legge fallimentare e con le forme della presente vendita;

ORDINA

La vendita senza incanto dei seguenti beni e con le modalità appresso indicate:

LOTTO UNICO:

Diritto di proprietà sul complesso immobiliare sito nel Comune di Crotona, ubicato a nord della città (intercluso tra la Statale 106 ionica, ad ovest, e la Ferrovia ionica, ad est, mentre a sud e nord confina con le dismesse aree industriali, precedentemente denominate Pertusola Sud, a nord, e Montedison, a sud), dell'estensione complessiva di 145.056 mq., accessibile direttamente dalla Statale Ionica, attraverso un cancello carrabile.

A seguito degli eseguiti autorizzati interventi di eliminazione di strutture ferrose, lana di roccia ed altri materiali residuali degli impianti preesistenti, a partire dal livello terreno ed in elevazione, il sito può individuarsi, come riportato nella relazione inventariale di stima dell'ing. Gianpiero Ammirato datata maggio 2020, nelle seguenti componenti:



| Sezioni | Descrizione | Valore di stima | Totali |
|---------------|---|-----------------|---------------------|
| SEZ. A | AREA | 3.087.000,00 | |
| | | | 3.087.000,00 |
| SEZ. B | EDIFICI DESTINATI AD ATTIVITA' DI USO CIVILE (UFFICI, LABORATORI, UTILITA' VARIE) | | |
| B1 | Edificio Direzione (catastale Fg. 26 part. 1156 sub. 33) | 475.000,00 | |
| B2a | Edificio Portineria (catastale Fg. 26 part. 1156 sub. 38) | 85.000,00 | |
| B2b | Uffici - Magazzini -Mensa (catastale Fg. 26 part. 1156 sub. 37) | 1.182.000,00 | |
| B3 | Edificio Sala Controllo: (catastale Fg. 26 part. 1156 sub. 39) | 167.000,00 | |
| B4 | Edificio Ufficio Tecnico: (catastale Fg. 26 part. 1156 sub. 31) | 145.000,00 | |
| B5 | Edificio Uffici Vari (lato Pesa): (catastale Fg. 26 part. 1156 sub. 34) | 88.000,00 | |
| B6 | Edificio ex Infermeria (catastale Fg. 26 part. 1156 sub. 36) | 114.000,00 | |
| | | | 2.256.000,00 |
| SEZ. C | EDIFICI A CARATTERE INDUSTRIALE DI PARTICOLARE PREGIO O IMPORTANZA | | |
| C1 | Magazzino Prodotti Finiti (catastale Fg. 26 part. 1156 sub. 29) | 675.000,00 | |
| C2 | Magazzino Allumina Idrata (catastale Fg. 26 part. 1156 sub. 14) | 1.352.000,00 | |
| C3 | Magazzino Motori e Pompe (catastale Fg. 26 part. 1156 sub. 27) | 258.000,00 | |
| C4 | Magazzino Materiali Tecnici e Imballi (catastale Fg. 26 part. 1156 sub. 13) | 272.000,00 | |
| | | | 2.557.000,00 |
| SEZ. D | EDIFICI DI TIPO INDUSTRIALE O MISTO, LE CUI CARATTERISTICHE NON CONSENTONO COMPARAZIONI CON IL MERCATO CORRENTE | | |
| D1 | Magazzino Materiali Tecnici (catastale Fg. 26 part. 1156 sub. 30) | 84.000,00 | |
| D2 | Autorimessa e Magazzino MTZ (catastale Fg. 26 part. 1156 sub. 35) | 39.000,00 | |
| D3 | Laboratorio (catastale Fg. 26 part. 1156 sub. 20) | 79.000,00 | |
| | | | 202.000,00 |
| SEZ. E | STRUTTURE DI SCARSO O NULLO INTERESSE | | |
| E1 | Cabina elettrica impianti silicati (catastale Fg. 26 part. 1156 sub. 11) | | |
| E2 | Cabina elettrica C2(catastale Fg. 26 part. 1156 sub. 21) | | |
| E3 | Locali Pompe (catastale Fg. 26 part. 1156 sub. 25) | | |
| E4 | Cabina Metano (catastale Fg. 26 part. 1156 sub. 32) | | |
| E5 | Cabina Elettrica C1(catastale Fg. 26 part. 1156 sub. 46) | | |
| E6 | Capannone ex centrale termica (catastale Fg. 26 part. 1156 sub. 28) | | |
| E7 | Locali Diesel (catastale Fg. 26 part. 1156 sub. 22) | | |
| E8 | Impianto essiccamento (catastale Fg. 26 part. 1156 sub. 57) | - 535.000,00 | |
| | Valore della demolizione | | - 535.000,00 |
| SEZ. F | EDIFICI PER I QUALI È RITENUTA PREMINENTE LA NECESSITÀ DI PREVENTIVA DEMOLIZIONE IN PARTE, O PER I QUALI È DI IMPORTANZA IL CARATTERE INTRINSECO RAPPRESENTATO DALLA POSSIBILITÀ DI SOSTITUZIONE DEL VOLUME O, ANCORA, STRUTTURE IL CUI UTILIZZO NECESSITA DI INTERVENTI CHE NE MODIFICANO TOTALMENTE LE ORIGINARIE FINALITÀ.- | | |
| F1 | Impianto Zeoliti (catastale Fg. 26 part. 1156 sub. 4) | 846.000,00 | |
| F2 | Magazzino Sabbia (catastale Fg. 26 part. 1156 sub. 12) | 128.000,00 | |
| | | | 974.000,00 |
| SEZ. G | A- STRUTTURE ACCESSORI ALL'EX STABILIMENTO. | | |
| G2 | Tubazioni porto - Fabbrica | 100.000,00 | |
| | | | 100.000,00 |
| | AREA ESTERNA PARCHEGGI (Sup. 31.489,00 mq) | 787.225,00 | |
| | | | 787.225,00 |
| | | | |
| | TOTALE GENERALE | | 9.428.225,00 |



Per ogni occorrente indicazione sulla consistenza, configurazione e stato dei beni, è fatto espresso riferimento alla indicata relazione di stima.

Il lotto sopra descritto è posto in vendita nello stato di fatto e diritto in cui si trova, a corpo e non a misura, al prezzo base di € 9.428.000,00, oltre imposte e spese di registrazione.

E' da tenere conto che il prezzo base, corrispondente al valore apprezzato dal consulente tecnico del fallimento, giusta quanto riportato nella relazione di stima, "*prescinde, in considerazione degli sviluppi degli studi ambientali sull'area S.I.N., dalla effettiva utilizzabilità dell'area e degli immobili in relazione al loro stato di eventuale contaminazione e dagli eventuali interventi di bonifica. Tali evenienze non sono, infatti, al momento conoscibili, essendo rinviate agli esiti della prossima conferenza dei servizi decisoria ed alle decisioni del Ministero dell'Ambiente in seno all'ambito S.I.N.*". E' da tenere conto, però, che nell'ultimo documento relativo all'analisi di rischio ex art.242 del D.Lgs. 152/06 e s.m.i. per le matrici di terreno ed acque di falda (redatto a cura di SASOL ITALY SpA - revisione integrale del 28.08.2019 che comunque non considera un eventuale uso conforme alle destinazione di cui ai piani urbanistici vigenti, che comporterebbe la necessità di diversa ipotesi a base dell'analisi di rischio), è riportato quanto segue: "*.....le concentrazioni dei suoli nell'area sono sempre inferiori alle CSR, cosicchè i suoli devono intendersi, ai sensi della vigente normativa, non contaminati e non è necessario per essi alcun intervento di bonifica o messa in sicurezza. Anche la falda all'interno dell'area risulta caratterizzata da concentrazioni tali da non determinare rischi eccedenti i livelli ammissibili, anche quando siano combinati con i rischi da suolo...*". Nella relazione di stima, è, inoltre, rilevato che "*nella ipotesi, quindi, che il quadro normativo dell'area sia -al momento- quello relativo alla destinazione urbanistica del Piano Regolatore del Comune di Crotone e di quello del Consorzio per il Nucleo Industriale e, quindi, che le destinazioni urbanistiche sia delle aree che degli immobili siano tutte rapportabili ad usi civili e non industriali, (salvo approfondimento dell'analisi di rischio in tal senso e delle decisioni Ministeriali conseguenti), come ampiamente trattato al par.3 (Inquadramento Urbanistico), il valore del compendio può essere stimato in complessivi 9.435.000,00.*" Il prezzo posto a base d'asta costituisce, quindi, il valore nettato di un'area denominata "Villa Sala", per la quale è condotta un'autorizzata distinta operazione di collocamento.

Nella relazione di stima dell'ing. Ammirato è indicato che il lotto sopra descritto può essere oggetto di vendite frazionate, secondo segmentazioni, di cui si individuano consistenze e valori. Nel caso di interesse a rispondere ad un'offerta che non consideri l'intera consistenza, potrà essere avanzata formale richiesta con le medesime condizioni economiche e modalità previste per il lotto unico, e con esonero dal versamento della cauzione. Gli organi della procedura fallimentare si riservano ogni determinazione sull'eseguibilità delle offerte raccolte.

Si riportano, qui di seguito, le tabelle estratte dalla relazione di stima, in cui sono individuati i lotti rivenienti dalla segmentazione del sito:



| PROSPETTO P2 - Ipotesi di Suddivisione in lotti | | | | | | | | | | |
|---|-----------------|--------------------------|--------------------------|-----------|-------------------------------|--|---|---|-----------------------|-----------------------------------|
| LOTTO | | A | B | | C | D | Dt | E | F | |
| | | Superficie Lorda (mq.) | Superficie Netta (mq.) | mq. netti | Immobili Compresi (Catast.) | Costo Superficie rapp.ad area netta (€. 36,577/mq.) | Detrazione per rimozioni e sistemazioni (€/mq. 12,03) | Detrazione per Demolizioni (€/mq. 5,71) | Costo Immobili (€.) | TOTALE LOTTO (D - Dt- Dd + SEi) |
| 1 | As(1) | 19.160,00 | 16.138,00 | 93.712,00 | sub 14 | 590.279,63 | 194.140,14 | 92.147,98 | 1.352.000,00 | 1.655.991,51 |
| 2 | As(2) | 9.850,00 | 7.902,00 | | sub. 34 | 289.031,45 | 95.061,06 | 45.120,42 | 88.000,00 | 1.656.849,97 |
| | | | | | sub. 35 | | | | 39.000,00 | |
| | | | | | sub. 36 | | | | 114.000,00 | |
| | | | | | sub. 37 | | | | 1.182.000,00 | |
| | | | | | sub. 38 | | | | 85.000,00 | |
| 3 | As(3) | 5.840,00 | 5.161,00 | | sub. 31 | 188.773,90 | 62.086,83 | 29.469,31 | 145.000,00 | 717.217,76 |
| | | | | | sub. 33 | | | | 475.000,00 | |
| 4 | As(4) | 5.660,00 | 5.571,00 | sub. 30 | 203.770,47 | 67.019,13 | 31.810,41 | 84.000,00 | 188.940,93 | |
| 5 | As(5) | 10.830,00 | 10.157,00 | sub. 27 | 371.512,59 | 122.188,71 | 57.996,47 | 258.000,00 | 616.327,41 | |
| | | | | sub. 39 | | | | 167.000,00 | | |
| 6 | As(6) | 6.880,00 | 5.785,00 | sub. 12 | 211.597,95 | 69.593,55 | 33.032,35 | 128.000,00 | 508.972,05 | |
| | | | | sub. 13 | | | | 272.000,00 | | |
| 7 | As(7) | 28.250,00 | 24.396,00 | sub. 4 | 892.332,49 | 293.483,88 | 139.301,16 | 846.000,00 | 1.384.547,45 | |
| | | | | sub. 20 | | | | 79.000,00 | | |
| 8 | As(8) | 20.460,00 | 18.602,00 | sub. 29 | 680.405,35 | 223.782,06 | 106.217,42 | 675.000,00 | 1.025.405,87 | |
| 9 | Area Esterna | | 31.489,00 | 31.489,00 | | 787.225,00 | ==== | ==== | 787.225,00 | 787.225 |
| 10 | Villa Sala | | ==== | | | ==== | ==== | ==== | 7.000,00 | 7.000,00 |
| 11 | Pipe line Porto | | ==== | | | ==== | ==== | ==== | 100.000,00 | 100.000,00 |
| TOTALI | | | | | | 4.214.928,82 | 1.127.355,36 | 535.095,52 | 6.883.225,00 | 9.435.702,94 |

L'entità complessiva delle superfici non comprende le aree esterne da destinare a parcheggio e la Pipe Line Porto.

Area per la quale è condotta un' autorizzata distinta operazione di collocamento.

FISSA

La vendita senza incanto del Lotto suindicato per il giorno **18 novembre 2020 alle ore 12:00** innanzi a sé (Palazzo di Giustizia, Piano IV, sezione fallimentare) per la deliberazione sulle offerte e l'eventuale gara tra gli offerenti ai sensi dell'art. 573 c.p.c.

DETERMINA

Le seguenti modalità di presentazione delle offerte.

- Ognuno, tranne il fallito, è ammesso a offrire per l'acquisto dei lotti personalmente o a mezzo di procuratore legale anche a norma dell'articolo 579, ultimo comma c.p.c.
Nell'ipotesi di aggiudicazione a persona da nominare, troverà applicazione la disposizione di cui all'art. 583 c.p.c..
- Le offerte di acquisto, in bollo di € 16,00, dovranno essere presentate in busta



chiusa presso la Cancelleria Fallimentare del Tribunale di Crotona, entro le ore 12.00 del giorno, non festivo, precedente la data della vendita.

Sulla busta dovrà essere indicato, a cura del cancelliere ricevente, il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente), il nome del Giudice che ha ordinato la vendita e la data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte. Nessun'altra indicazione, né numero o denominazione del fallimento, né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro potrà essere apposto sulla busta.

3. L'offerta dovrà contenere:
 - a) Il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile e il recapito telefonico/fax del soggetto che sottoscrive l'offerta nonché il proprio indirizzo e-mail e la PEC se posseduta. L'offerente deve dichiarare il proprio domicilio nella circoscrizione del Tribunale di Crotona. Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, devono essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne l'offerta deve essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare;
 - b) L'indicazione del numero della procedura fallimentare;
 - c) L'indicazione del lotto e/o dei lotti per il quale l'offerta è proposta;
 - d) L'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere inferiore, a pena di inefficacia, di oltre¹/₄ al prezzo stabilito (è pertanto valida l'offerta pari al 75% del prezzo a base d'asta indicato nell'ordinanza di vendita);
 - e) L'offerta è, altresì, inefficace, se perviene oltre il termine stabilito ai sensi dell'art. 569 c.p.c., co. 3 e/o se l'offerente non presta cauzione con le modalità stabilite nell'ordinanza;
 - f) Il termine del pagamento del prezzo, delle spese e degli oneri tributari, che non potrà comunque essere superiore a 60 giorni dalla data di aggiudicazione; in mancanza di alcuna indicazione il termine si intenderà di giorni 60. Ovvero, in caso di chiesta rateizzazione del prezzo fondata su giustificati motivi e previa autorizzazione del GD, a sei mesi dall'aggiudicazione;
 - g) L'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e di essere edotti delle condizioni di fatto e di diritto dei beni per i quali è formulata l'offerta di acquisto;
4. All'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento d'identità dell'offerente e del codice fiscale. Se l'offerente è una società (indicare denominazione, sede legale, codice fiscale, partita iva, generalità del legale rappresentante) dovranno essere allegati il relativo certificato del registro delle imprese, fotocopia del documento d'identità di chi ha sottoscritto l'offerta in rappresentanza della società e parteciperà alla gara e, qualora si tratti di soggetto diverso dal legale rappresentante, copia dell'atto da cui risultino i relativi poteri.
5. Nella busta contenente l'offerta dovrà essere inserito, a pena d'inefficacia dell'offerta, un assegno circolare non trasferibile intestato a "Fallimento Kroton Gres 2000 I.C. Srl -proc.n.15/2011 R.G.F." per un importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione (e in conto prezzo di aggiudicazione), che sarà trattenuta in caso di mancato versamento del saldo prezzo.
6. Salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita senza



incanto è irrevocabile. Si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche se questi non compaia il giorno fissato per la vendita.

7. Nel caso di presentazione di un'unica offerta, si procederà all'aggiudicazione qualora l'offerta sia pari o superiore al prezzo base.
8. Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo stabilito nell'ordinanza di vendita in misura non superiore ad un quarto, si procederà all'aggiudicazione solo se il giudice ritiene non esservi seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita. Non trovano applicazione alla presente vendita le norme in materia di assegnazione di cui all'art. 588 ss. c.p.c.
9. Qualora per l'acquisto del medesimo bene/lotto risulteranno presentate più offerte valide, si procederà alla gara sulla base dell'offerta più alta. Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il giudice quando ritiene che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita, dispone la vendita a favore del migliore offerente oppure, nel caso di più offerte dello stesso valore, dispone la vendita a favore di colui che ha presentato l'offerta per primo.
Ai fini dell'individuazione della migliore offerta, il giudice tiene conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme, dei modi e dei tempi di pagamento nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa;
10. L'aggiudicazione, a seguito di gara, è definitiva e quindi non saranno prese in considerazione successive offerte in aumento anche se superiori di oltre un quinto.
11. Agli offerenti non aggiudicatari le cauzioni saranno restituite immediatamente dopo lo svolgimento della gara.
12. Per quanto non disposto si applicano, in quanto compatibili gli artt. 569 ss. c.p.c. come modificati dalla Legge n. 132/2015 di conversione del DL n.83/2015.

DISPONE

IN ORDINE AL PAGAMENTO DEL PREZZO E DEGLI ONERI ACCESSORI

1. Gli oneri fiscali (imposta di registro/iva, ipotecarie e catastali, bolli) e tutte le altre spese relative alla vendita (trascrizione in conservatoria del decreto di trasferimento, voltura catastale, bolli e altro) sono a carico dell'acquirente, incluse le spese relative alla cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.
2. Il saldo prezzo dovrà essere versato entro il termine indicato in offerta ed **in ogni caso entro 120 giorni** dalla data in cui l'aggiudicazione è divenuta definitiva, mediante bonifico bancario intestato al Fallimento, le cui coordinate saranno comunicate dal curatore a mezzo raccomandata od a mezzo comunicazione pec; nello stesso termine e con le medesime modalità dovrà essere versato l'importo dovuto per oneri fiscali che sarà comunicato dal curatore a mezzo raccomandata o a mezzo pec. Solo all'esito degli adempimenti precedenti e del pagamento delle spese tutte sopra indicate di trasferimento da parte dell'aggiudicatario, come liquidate dal Curatore fallimentare, sarà emesso il decreto di trasferimento.
3. L'offerente può conseguire la disponibilità delle somme necessarie per l'aggiudicazione dei beni contraendo mutui ipotecari con una delle banche aderenti alle procedure di erogazione finanziamenti definite dal Tribunale di Crotone – Sezione Immobiliare e Fallimentare. In tali casi l'offerente, nel tempo



intercorrente tra la pubblicazione dell'avviso di vendita e la data dell'asta, dovrà contattare l'istituto di credito prescelto, il quale provvederà all'istruttoria della pratica di mutuo. Il versamento del prezzo alla procedura fallimentare sarà effettuato direttamente dalla banca mutuante. Il conservatore dei registri immobiliari non potrà eseguire la trascrizione del decreto di trasferimento se non unitamente all'iscrizione di ipoteca di primo grado a favore della banca mutuante.

4. Qualora ricorrano giustificati motivi, da rappresentare al momento dell'offerta, il giudice può disporre che il versamento del prezzo abbia luogo ratealmente ed entro un termine non superiore a sei mesi. E' fatta salva la possibilità per l'aggiudicatario di chiedere un'ulteriore rateizzazione, sino a dodici mesi, previa istanza al Giudice Delegato.
5. Ove il versamento del prezzo abbia luogo ratealmente, l'aggiudicatario che ne faccia richiesta potrà essere immesso nel possesso dell'immobile venduto, a condizione che sia prestata una fidejussione autonoma, irrevocabile ed a prima richiesta, ai sensi dell'art. 574 c.p.c., per un importo pari ad almeno il 30% del prezzo di vendita. La fidejussione verrà preventivamente sottoposta al vaglio del Giudice delegato, il quale valuterà la capacità di garantire l'adempimento integrale e tempestivo della garanzia. La fidejussione è rilasciata a favore della procedura fallimentare a garanzia del rilascio dell'immobile entro trenta giorni dall'adozione del provvedimento di cui all'art. 587 c.p.c., primo comma, secondo periodo, nonché al risarcimento dei danni eventualmente arrecati all'immobile.
6. In caso di mancato versamento del saldo prezzo, l'aggiudicatario sarà dichiarato decaduto e sarà pronunciata la perdita della cauzione versata a titolo di multa (art. 587 c.p.c.). L'aggiudicatario sarà dichiarato decaduto anche nel caso in cui non abbia versato anche una sola rata entro dieci giorni dalla scadenza del termine. In questo caso il giudice disporrà la perdita a titolo di multa anche delle rate già versate ordinando, altresì, all'aggiudicatario che sia stato immesso nel possesso di rilasciare l'immobile agli organi della procedura concorsuale.
7. Per quanto non disposto si applicano, in quanto compatibili, gli artt. 569 ss. c.p.c., come modificati dalla Legge n. 132/2015 di conversione del DL n.83/2015.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

I beni vengono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore, che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta; quanto alle indicazioni della normativa relativa alla regolarità urbanistica degli immobili si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive.

La vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

La vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità ai sensi dell'art. 2922 c.c., nè potrà essere revocata per alcun motivo: l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere –ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici, ecologici e ambientali, ovvero



derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle normative vigenti - spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti o non evidenziati nella relazioni peritale, non potranno dar luogo ad alcuna indennità, risarcimento, riduzione del prezzo, i cui oneri e spese saranno a carico dell'aggiudicatario, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione del bene.

Per le eventuali difformità catastali e/o irregolarità si faccia riferimento alla perizia.

Si precisa che, dalla documentazione in atti, risulta che il sito è interessato dalla utilizzazione, a titolo oneroso, di un passaggio (della larghezza di mt.7 circa e della lunghezza di m.350 circa, con un'estensione di mq. 2500 circa), anche autoveicolare -concesso dalla curatela fallimentare a soggetto terzo mediante sottoscrizione di apposito contratto-, lungo un tratto marginale dell'area "ex Sasol", atto al collegamento dei due siti di proprietà del soggetto utilizzatore (Area ex Fosfotec ed Area ex Agricoltura), separati dalla proprietà della società fallita, il tutto come risulta da specifica planimetria costituente allegato B al contratto citato. L'esigenza del passaggio, da parte utilizzatrice, discende dalla presenza, nell'area di sua proprietà, denominata ex Fosfotec, di una barriera idraulica in esercizio, per la quale la medesima ha l'onere di garantire la gestione dell'impianto di trasporto delle acque di falda e la relativa manutenzione, in applicazione di un piano di monitoraggio approvato. Il rapporto ha una durata annuale, con possibilità di rinnovo tacito per i successivi anni, per cui, in caso di aggiudicazione, l'aggiudicatario potrà subentrare, ammesse le condizioni, nei relativi diritti giuridici e patrimoniali.

I beni vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti o sequestri conservativi che sono cancellati a spese e cura dell'aggiudicatario.

Gli oneri fiscali derivanti dalla vendita sono a carico dell'aggiudicatario.

La proprietà dei beni viene trasferita all'aggiudicatario con decreto di trasferimento a seguito del versamento integrale del prezzo e dell'importo dovuto per imposte.

La perizia di stima, richiamata nella presente ordinanza, è pubblicata e visionabile sul sito istituzionale: www.fallimenticrotone.com – procedura n. 7/2016 -documenti.

ADEMPIMENTI PUBBLICITARI

Un estratto della presente ordinanza sarà reso pubblico mediante i seguenti adempimenti pubblicitari:

➤ Pubblicazione con onere a carico del curatore, sul "Portale delle Vendite Pubbliche" per ciascun lotto almeno 30 giorni prima della data di scadenza di presentazione delle offerte;

Tutti gli adempimenti pubblicitari di seguito elencati, ad eccezione di quello relativo alla pubblicazione su PVP, saranno eseguiti a cura della Società Edicom Finance Srl ed altresì dalla Società Edicom Servizi Srl, almeno **45 giorni prima** della data della vendita:

➤ pubblicazione di un'inserzione con foto/video e possibilità di consultare digitalmente la perizia, l'ordinanza e ogni altro allegato sui **siti Internet specializzati**: www.asteannunci.it, www.canaleaste.it, www.asteavvisi.it, www.rivistaastegiudiziarie.it, nonché sul sito istituzionale del Tribunale di Crotone www.tribunale.crotone.it ;



- l'inserzione d'asta verrà pubblicata altresì sui principali siti internet immobiliari privati a maggiore diffusione ("sistema **Aste Click**") (ad es.: casa.it; secondamano.it; idealista.it; bakeka.it; ecc.) ed i relativi portali ad essi correlati (es. Ebay annunci.it - Kijiji - Vivastreet.it - TuttoAnnunci.org, ecc.);
- pubblicazione sull'**APP GPS ASTE** con sistema di geo localizzazione (applicazione Android e IOS per smartphone ed altri dispositivi mobili);
- creazione e pubblicazione di apposite inserzioni pubblicitarie con foto e altri contenuti multimediali sui **social network** di maggiore utilizzo;
- pubblicazione di appositi **banner ad alta visibilità** in Home page sui portali facenti parte del network gruppo Edicom regolarmente iscritti nell'elenco ministeriale www.asteannunci.it, www.asteavvisi.it, www.canaleaste.it, www.rivistastegiudiziarie.it e sui portali dedicati alle procedure competitive telematiche www.astemobili.it – www.garavirtuale.it e www.doauction.it - in doppia lingua (ITA – ENG) per almeno 30 gg prima dell'inizio dell'asta;
- pubblicazione sul **portale con vetrina permanente 365 giorni: www.immobiliaretribunali.it**;
- pubblicazione sul quindicinale **La Rivista delle Aste Giudiziarie - edizione digitale**,
- Realizzazione di una **brochure descrittiva** della struttura con le foto e le indicazioni preliminari per la partecipazione alla vendita, sarà inviata tramite mail/pec a: società, gruppi industriali, società di investimento che potenzialmente potrebbero essere interessate all'acquisto del compendio individuate dal Gruppo Edicom su scala nazionale ed internazionale;
- Pubblicazione per estratto sui quotidiani nazionali di economia "**Sole24ore**" e "**Milano Finanza**";
- pubblicazione per estratto su "**il Quotidiano del Sud** " a tiratura regionale;

In ogni caso rimane a carico del curatore l'onere di curare il corretto e tempestivo espletamento degli adempimenti pubblicitari

- La pubblicazione sui quotidiani avrà ad oggetto un estratto dell'avviso di vendita e dovrà riportare sintetiche informazioni: numero di ruolo della procedura; nome del Giudice Delegato; nome del Curatore ed indicazione del recapito telefonico; diritto reale oggetto della vendita (proprietà piena o nuda; quota indivisa; usufrutto; superficie); l'ubicazione (comune; quartiere, frazione o località; via o piazza e numero civico; piano); la tipologia (es. appartamento, villa, terreno, locale commerciale); le dimensioni (espresse in mq. e/o in numero di vani); le eventuali pertinenze (es. box, cantina, posto auto, giardino, terrazzi); notizie ex art 173 quater disp. att. cpc; lo stato di occupazione (libero, locato con titolo opponibile o non opponibile), nonché il valore ex art.568 c.p.c. e il prezzo base dell'incanto, se stabilito in diverso ammontare; la misura del rilancio o aumento minimo; il termine e il luogo di presentazione delle offerte; la data, il luogo e l'ora per l'esame delle offerte; il sito Internet dove è pubblicata la presente ordinanza, l'avviso di vendita e le relazioni di stima (con i relativi allegati); il luogo dove possono acquisirsi altre informazioni (Cancelleria fallimentare e



studio del Curatore).

- Andranno omessi, in ogni caso, dall' estratto pubblicato sui quotidiani, il nome del fallito, nonchè i dati catastali ed i confini del bene.
- **La curatela curerà di diffondere agli enti istituzionali pubblici e privati, che possano avere interesse all'acquisto del sito e/o, comunque, che possano essere interessati all'utilizzazione produttiva del sito, una composta brochure, rappresentativa dello stato attuale dei luoghi, con indicazioni degli strumenti urbanistici di riferimento e dello stato dell'inquinamento, alla luce degli accertamenti e delle analisi sin qui condotte, aggiornata sulla base dell'avvenuta eliminazione di strutture ferrose, lana di roccia ed altri materiali residuali degli impianti preesistenti.**
- La curatela notificherà, entro il termine di trenta giorni, un estratto della presente ordinanza a ciascuno dei creditori ammessi al passivo con diritto di prelazione sull'immobile, nonchè ai creditori ipotecari iscritti.
- Della prova della pubblicità elettronica e a mezzo stampa, da depositarsi in cancelleria almeno 2 giorni prima della vendita, sia fatto carico alla Curatela fallimentare che dovrà anche dare tempestivo avviso ai gestori del sito internet dell'eventuale esito positivo della vendita.

Crotone, il 12 agosto 2020

Il Giudice Delegato

Dott. Emmanuele Agostini

