

**TRIBUNALE DI LARINO**  
**Giudice Delegato**  
**Dott. Michele RUSSO**

**AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO**  
( artt. 490 -570 e segg. c.p.c. )

**VENDITA CON MODALITA' TELEMATICA**

Promossa da: CURATELA DEL FALLIMENTO ATHENA S.r.l. In Liquidazione sentenza n. 14/2012, in persona del Curatore fallimentare dott. Ernesto D'Elisa

Il sottoscritto dott. Ernesto D'Elisa, Curatore fallimentare nella Procedura n. 14/2012 in essere presso il Tribunale di Larino, giusta autorizzazione del Giudice delegato dott. Rinaldo D'Alonzo, visti gli artt. 569 e seguenti c.p.c.

**RENDE NOTO**

che il giorno **10.02.2025 alle ore 12.00**, è fissato il termine ultimo per la presentazione delle offerte di acquisto ai sensi dell'art. 571 c.p.c. per la vendita **senza incanto**, e che il giorno **12.02.2025, alle ore 12.00 e seguenti**, il Curatore procederà all'esame delle offerte ed all'eventuale gara tra gli offerenti ai sensi dell'art. 573 c.p.c., **con modalità telematica**, come di seguito descritte, della seguente unità immobiliare:

**DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

**LOTTO I – proprietà 1000/1000:**

Diritto di piena proprietà di terreni con destinazione catastale prettamente agricola, siti nel Comune di Mafalda (Cb) in C.da Piano del Mulino Canzano s.n.c., aventi una superficie totale complessiva di mq 15.220,00.

Identificazione catastale: Fg. 1 Part.lle 15, 76, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120 e 121 (UTE di Campobasso),

Coerenze:

1) Fg. 1 P.lle 121, 120, 119, 118, 15, 117, 116, 115, 112, 113, 114, 111 e 110 (tutte contigue), proprietà

[REDACTED];

2) Fg. 1 P.la 76, proprietà

[REDACTED].

Stato di possesso: I terreni in esame, da una verifica eseguita dal CTU, non sono condotti da alcuno e sono lasciati totalmente incolti.

### SITUAZIONE URBANISTICA:

secondo il “Certificato di destinazione urbanistica” rilasciato dal Comune di Mafalda in data 29.06.2021 (allegato alla CTU), i terreni censiti al Foglio 1 Part.lle 15, 76, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120 e 121 ricadono, secondo il P.d.F. vigente dello stesso Comune di Mafalda, nella Zona omogenea “E - Zona Agricola”.

Sul compendio pignorato risultano le seguenti formalità pregiudizievoli:

-Atto giudiziario, decreto di ammissione di concordato preventivo (cod. atto 603) a favore di Concordato preventivo Athena S.r.l. in liquidazione, contro ATHENA S.r.l. in liquidazione, C. F. 00066400706, per la quota di possesso di 1/1 dell'intero per il diritto di proprietà, stipulato dal Tribunale di Larino in data 09/05/2012 con numero di repertorio n. 509 e trascritto presso l'Ufficio di Pubblicità Immobiliare in data 05.06.2012 al n. 5751 del Reg. generale ed al n. 4669 del Reg. particolare, inerente i terreni censiti al Fg. 1 P.lla 15, 76, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120 e 12 del Comune di Mafalda;

-Sentenza dichiarativa di fallimento (cod. atto 617) a favore di Massa Creditori ATHENA S.r.l. in liquidazione, contro ATHENA S.r.l. in liquidazione, C. F. 00066400706, per la quota di possesso di 1/1 dell'intero per il diritto di proprietà, dichiarata con atto giudiziario del Tribunale di Larino in data 14.12.2012 con numero di repertorio n° 14 e trascritta presso l'Ufficio di Pubblicità Immobiliare in data 29.01.2013 al n° 1125 del Reg. generale ed al n° 886 del Reg. particolare, inerente i terreni censiti al Fg. 1 P.lla 15, 76, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120 e 12 del Comune di Mafalda.

Le predette formalità saranno cancellate a cura e spese della Procedura.

**PREZZO BASE: € 7.465,00 (Euro settemilaquattrocentosessantacinque/00)**

**OFFERTA MINIMA: € 5.598,00 (Euro cinquemilacinquecentonovantotto/00)**

**(pari al prezzo base ridotto di un quarto)**

Nei casi di gara le offerte in aumento non potranno essere inferiori al 2% del prezzo indicato dal miglior offerente arrotondato a discrezione del Curatore.

**Per quanto non precisato nel presente avviso di vendita ed in merito alla descrizione dei beni immobili sopraindicati, alla situazione di fatto e di diritto, alla regolarità urbanistica, alla divisibilità dei beni, all'esistenza di formalità vincoli od oneri, ecc., si richiama quanto esposto dal C.T.U. nella relazione depositata agli atti che qui si intende per integralmente richiamata e trascritta ed in visione sui siti [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), [www.asteimmobili.it](http://www.asteimmobili.it), [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it), [www.portaleaste.com](http://www.portaleaste.com), [www.publicomonline.it](http://www.publicomonline.it), [www.tribunaledilarino.it](http://www.tribunaledilarino.it), [www.pvp.giustizia.it](http://www.pvp.giustizia.it) e presso il Curatore fallimentare.**

### **Modalità di presentazione delle offerte per la vendita senza incanto**

La vendita con modalità telematica avverrà con il sistema delle offerte di acquisto ex art. 571 c.p.c. e ss, alle condizioni riportate nell'allegato 1 “Modalità di partecipazione alla vendita telematica” che, allegato al presente avviso di vendita, ne costituisce parte integrante.

1) Ogni offerente – tranne il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita - dovrà far pervenire, ai sensi dell'art. 571 c.p.c., **entro le 12.00 del giorno 10.02.2025**, offerta di acquisto. Le offerte di acquisto, anche al fine della partecipazione alla gara, dovranno essere presentate esclusivamente con modalità telematica e redatte mediante il Modulo Web ministeriale “offerta telematica” accessibile tramite apposita funzione “INVIA OFFERTA” presente all'interno

dell'annuncio pubblicato sui portali [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it), [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), [www.asteimmobili.it](http://www.asteimmobili.it), [www.portaleaste.com](http://www.portaleaste.com). Dopo aver inserito i dati e i documenti necessari, il portale consentirà la generazione dell'offerta telematica che dovrà essere inviata all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia ([offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it)) per il tramite di casella di **“posta elettronica certificata per la vendita telematica”** rilasciata in conformità a quanto previsto dal D.M. n.32 del 2015, oppure in mancanza di tale apposito indirizzo, dovrà essere sottoscritta con firma digitale ed inviata tramite un normale indirizzo di posta elettronica certificata. L'invio dell'offerta a mezzo PEC dovrà essere necessariamente effettuato entro il termine di presentazione delle offerte.

Per le modalità di compilazione dell'offerta occorrerà far riferimento al "Manuale utente" disponibile nella pagina web iniziale Modulo Web ministeriale “offerta telematica” accessibile tramite apposita funzione “INVIA OFFERTA” presente all'interno dell'annuncio pubblicato sul portale [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it) e sul Portale Nazionale delle Vendite pubbliche <https://pvp.giustizia.it/pvp>.

Ai fini della partecipazione alla gara, entro il termine sopra indicato, ciascun offerente dovrà far pervenire esclusivamente in via telematica, seguendo le indicazioni riportate qui di seguito e contenute nel “manuale utente” disponibile all'interno del portale, offerta di acquisto nonché la documentazione allegata; le offerte dovranno essere presentate per ciascun lotto per il quale si intende partecipare alla vendita e contenere:

- Per le persone fisiche: cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio e residenza, recapito telefonico dell'offerente, e in caso di persona fisica coniugata, il regime patrimoniale prescelto, con indicazione delle generalità del coniuge - vanno allegate nella busta telematica copie fotostatiche del documento di identificazione in corso di validità e del tesserino di codice fiscale ed eventuale procura conferita ad un avvocato;
- In caso di dichiarazione presentata da più soggetti, dovrà essere indicato quello, tra questi, che abbia l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento;
- Nell'ipotesi in cui l'offerente sia una persona giuridica, occorre indicare i dati identificativi, inclusa la partita IVA o il codice fiscale, accludendone fotocopia, nonché allegare alla busta telematica il certificato della Camera di Commercio competente aggiornato (non più di dieci giorni) dal quale risulti la costituzione della società o ente ed i poteri di rappresentanza conferiti all'offerente validi per la partecipazione in udienza, nonché fotocopia di un documento d'identità del o dei rappresentanti legali.
- Se l'offerta viene presentata in nome e per conto di un minore dovrà essere allegata alla busta telematica la prescritta autorizzazione del Giudice Tutelare.
- In caso di partecipazione di cittadino di altro stato non appartenente alla Comunità Europea, nella busta telematica deve essere allegato il certificato di cittadinanza ed eventualmente permesso o carta di soggiorno in corso di validità, al fine della verifica delle condizioni di reciprocità;
- In caso di offerta presentata a mezzo di procuratore speciale, la procura dovrà essere conferita per atto pubblico o scrittura privata autenticata. L'autentica della sottoscrizione non potrà essere eseguita dall'avvocato.
- Gli offerenti dovranno, anche a mezzo di procuratore speciale, altresì dichiarare la propria residenza nel circondario del Tribunale di Larino o eleggere domicilio in Larino, pena l'effettuazione delle comunicazioni presso la cancelleria dello stesso ufficio;
- La dichiarazione di aver letto la relazione di stima e di averne compreso il contenuto e, inoltre, di conoscere lo stato dell'immobile.

## 2) L'offerta, inoltre, dovrà contenere:

- a) L'indicazione del prezzo che si intende offrire (che, a pena di inefficacia, non può essere inferiore al prezzo base ridotto di un quarto);
- b) La data della vendita e della procedura esecutiva cui si riferisce;

- c) L'indicazione circa il tempo (comunque non superiore a centoventi giorni dall'aggiudicazione, - termine sottoposto al regime della sospensione feriale dei termini processuali ma non prorogabile), ed il modo del pagamento, ed ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;
- d) L'indicazione della volontà di avvalersi, ove ne sussistono i presupposti, dei benefici/regimi fiscali vigenti.
- e) Copia della contabile di versamento della cauzione versata mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura indicato nella scheda di vendita del bene e sul presente avviso di vendita (si veda "versamento della cauzione" in Allegato 1).
- f) La dichiarazione di aver versato la cauzione di importo non inferiore al 10% del prezzo offerto.

3) L'offerta presentata da più soggetti a favore dei quali dovrà essere intestato il bene, deve riportare l'indicazione delle quote e dei diritti che ciascuno intende acquistare.

4) Dovrà essere versata una cauzione a garanzia dell'offerta non inferiore al 10% del prezzo offerto cui va aggiunto l'importo di €. 16,00 a titolo di imposta di bollo mediante bonifico bancario con causale "**versamento cauzione**". La copia della contabile di versamento dovrà essere allegata alla busta telematica contenente l'offerta.

**Il bonifico bancario andrà effettuato sul conto corrente bancario intestato alla procedura i cui dati sono di seguito riportati:**

**ATHENA S.r.l. Tribunale di Larino Proc. Fall. 14/2012;**

**Banca Popolare delle Province Molisane, Filiale di Campobasso, IBAN IT51V050330380000000108162.**

Al fine di evitare il ritardato accredito del bonifico e la mancata trasmissione della documentazione è consigliato effettuare tutte le operazioni prescritte per la partecipazione alla vendita con largo anticipo rispetto al termine ultimo fissato.

Una volta trasmessa la busta digitale non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta d'asta e la relativa documentazione che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate dallo stesso in modo segreto. **Le offerte presentate sono irrevocabili.**

L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata, da parte del gestore di posta elettronica certificata del ministero, la ricevuta completa di avvenuta consegna. Ai fini della tempestività del deposito rileva la data e l'ora in cui questa ricevuta viene generata.

**ASSISTENZA:** per ricevere assistenza l'utente potrà inviare una e.mail all'indirizzo [garaimmobiliare@astalegale.net](mailto:garaimmobiliare@astalegale.net) oppure contattare il call-center al n. 848 780013 dalle ore 9:30 alle ore 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 17:00 dal lunedì al venerdì esclusi i festivi.

Il giorno e nell'orario previsto per l'apertura dei plichi gli offerenti interessati a partecipare all'eventuale gara dovranno collegarsi al portale e dunque risultare "on line". Entro trenta minuti dall'orario previsto, ove il delegato non sia in grado di procedere all'esame delle offerte (poiché non si è ancora conclusa la gara tra gli offerenti prevista quello stesso giorno per una diversa procedura o per un diverso lotto di vendita) lo comunicherà tramite la messaggistica del portale e dandone atto nel verbale di vendita agli offerenti ed agli interessati che si siano registrati per assistere alle operazioni di vendita, indicando il nuovo orario previsto. In ogni caso, anche qualora all'orario previsto, per qualunque ragione, l'offerente non riceva comunicazione alcuna, l'offerta rimane irrevocabile ai sensi e nei termini di cui all'art. 571 c.p.c.

Almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita la Astalegale.net invia all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta un invito a connettersi al proprio portale. Un estratto di tale invito sarà trasmesso dal gestore, a mezzo SMS, al recapito di telefonia mobile eventualmente indicato nell'offerta di acquisto.

Il Curatore fallimentare, all'udienza del **12.02.2025, ore 12.00 e seguenti** procederà, previa apertura dei plichi telematici, all'esame delle offerte ed all'eventuale gara tra gli offerenti con modalità "sincrona telematica".

Il professionista delegato provvederà altresì alla redazione del verbale delle operazioni di vendita che dovrà contenere le circostanze di luogo e di tempo nelle quali le stesse si svolgono, le generalità degli utenti connessi, la descrizione delle attività svolte la dichiarazione dell'aggiudicazione provvisoria con l'identificazione dell'aggiudicatario.

Ai sensi dell'art. 572 cpc l'offerta unica è senz'altro accolta se il valore della stessa è pari o superiore al prezzo base mentre se il suo valore è inferiore in misura non superiore ad un quarto, non si procederà ad aggiudicazione nel caso in cui si ravviserà la concreta possibilità di vendere ad un prezzo maggiore di quello offerto con un nuovo tentativo di vendita.

Nel caso di più offerte valide si procederà, ai sensi dell'art. 573 c.p.c., a gara sulla base dell'offerta più alta. Essa avrà luogo sull'offerta al prezzo più alto con la modalità "sincrona telematica", secondo la definizione di cui all'art. 2, c.1 lett. F del D.M. 23/02/2015 n. 32 ed avrà inizio al termine delle operazioni per l'esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal professionista delegato al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti ammessi alla gara telematica tramite e-mail.

Nel corso della gara, le offerte minime in aumento non dovranno essere inferiori al 2% del prezzo offerto dal miglior offerente arrotondato a discrezione del professionista delegato. Tra un'offerta e l'altra potrà trascorrere il tempo massimo di tre minuti. La gara dovrà considerarsi chiusa quando saranno trascorsi **TRE MINUTI** dall'ultima offerta senza che siano stati effettuati ulteriori rilanci. L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario del bene.

Entro 48 ore lavorative dall'aggiudicazione del bene il Delegato provvederà alla restituzione delle cauzioni ricevute dai non aggiudicatari, trattenendo l'importo dell'imposta di bollo, mediante bonifico bancario. I costi delle commissioni bancarie eventualmente necessarie alla esecuzione del bonifico saranno posti a carico degli offerenti non aggiudicatari.

Alle operazioni di vendita possono assistere, oltre che gli offerenti e le parti, gli altri soggetti autorizzati dal Giudice o dal referente della procedura.

In caso di pluralità di offerte, qualora gli offerenti non intendano partecipare alla gara, il bene dovrà essere aggiudicato al miglior offerente.

Ai fini dell'individuazione dell'offerta migliore, in applicazione dell'art. 573 c.p.c., 3° c., si procederà come di seguito:

- Il prezzo più alto determina in ogni caso la prevalenza dell'offerta
- A parità di prezzo sarà preferita l'offerta a cui si accompagna la cauzione di maggiore importo indipendentemente dal termine indicato per il versamento del saldo del prezzo;
- A parità di cauzione sarà preferita l'offerta che indichi il minor termine di pagamento del saldo del prezzo;
- A parità di termine per il versamento del saldo del prezzo sarà preferita l'offerta presentata per prima. Se l'offerta è pari o superiore al prezzo base stabilito nell'ordinanza di vendita, la stessa è senz'altro accolta;

Se invece l'offerta è inferiore rispetto al prezzo base stabilito nell'ordinanza di vendita in misura non superiore ad un quarto, il Giudice può procedere all'aggiudicazione quando ritiene che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita.

L'offerta è inefficace:

- se perviene oltre il termine stabilito;
- se è inferiore al prezzo base ridotto di un quarto come sopra quantificato e stabilito;
- se l'offerente non ha prestato cauzione con le modalità e nella misura innanzi indicata;
- se l'accredito bancario di versamento della cauzione non sia ancora visibile al momento dell'esame delle offerte o con data valuta successiva al termine di presentazione delle offerte.

Ove la vendita senza incanto non abbia luogo per qualsiasi altra ragione, il Curatore provvede a fissare l'ulteriore vendita.

### Condizioni della vendita

- a) Gli immobili, meglio descritti nella relazione di stima ed integrazioni depositate in atti, che devono qui intendersi per intero richiamate e trascritte, anche con riferimento alle condizioni urbanistiche dei beni, vengono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive e diritti proporzionali sulle parti dell'edificio che devono ritenersi comuni a norma di legge.
- b) La vendita è a corpo e non a misura ed eventuali differenze non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo trattandosi di vendita forzata non soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere risolta per alcun motivo.
- c) Gli immobili sono venduti franchi e liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti, la cui cancellazione sarà espressamente ordinata con il decreto di trasferimento del bene e sarà eseguita a cura del professionista delegato.
- d) Se l'offerente non diviene aggiudicatario, la cauzione gli verrà restituita dopo la chiusura delle operazioni di vendita, salvo quanto disposto dall'art.580 cpc.
- e) sono a carico dell'aggiudicatario tutte le spese necessarie per il trasferimento della proprietà (imposta di registro, imposta sul valore aggiunto, se dovuta, imposte per la trascrizione e voltura catastale). Le spese per la cancellazione delle trascrizioni, dei sequestri conservativi ed iscrizioni gravanti sull'immobile trasferito ex art. 586 c.p.c. sono a carico della procedura.
- f) L'aggiudicatario **entro 120 giorni** dall'aggiudicazione o nel minore termine indicato nell'offerta, dovrà versare il prezzo, dedotta la cauzione, mediante assegno circolare non trasferibile intestato a: **“Tribunale di Larino Proc. Fall. 14/2012 ATHENA S.R.L.”**, unitamente al fondo per le spese presumibili di trasferimento nella misura del 20% del prezzo di aggiudicazione, mediante assegno circolare non trasferibile intestato a: **“Tribunale di Larino Proc. Fall. 14/2012 ATHENA S.R.L.”**, con avvertenza che ove esso sia insufficiente a coprire le spese di trasferimento dovrà essere integrato nei successivi 15 giorni decorrenti dalla richiesta del professionista delegato.
- g) L'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, nei termini previsti ed a proprie spese, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 del D.P.R. 380/2001 ed art. 40, comma 6, Legge 47/85, con esonero di responsabilità per la procedura.
- h) Si precisa che, ai sensi dell'art. 63 disp. att., l'acquirente dell'immobile facente parte di un condominio è obbligato, solidalmente con il precedente proprietario, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso ed a quello precedente.

Il presente avviso sarà pubblicato, in funzione della vendita ed a norma dell'art. 490 c.p.c., a cura di Astalegale.net mediante:

- inserzione dell'avviso di vendita per estratto sulla rivista “Newspaper Aste”;
- pubblicazione dell'avviso di vendita, di copia dell'ordinanza e della relazione di stima redatta dall'esperto sul sito internet [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), [www.asteimmobili.it](http://www.asteimmobili.it), [www.portaleaste.com](http://www.portaleaste.com), [www.pubblicomonline.it](http://www.pubblicomonline.it);
- Pubblicazione sul portale del Ministero della Giustizia, nell'area denominata “Portale delle vendite pubbliche” accessibile ai seguenti indirizzi: (<https://pvp.giustizia.it>; <https://venditepubbliche.giustizia.it>; <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>).

Maggiori informazioni e chiarimenti potranno essere acquisite in cancelleria o presso il Curatore fallimentare, dott. Ernesto D'ELISA, previo appuntamento presso lo studio in Campobasso alla via Crispi n. 8, tel. e fax 0874.493422.

La visita dell'immobile può essere prenotata anche tramite il Portale delle Vendite Pubbliche

(<https://pvp.giustizia.it>) ove, nel dettaglio dell'annuncio riferito all'immobile, è presente la funzione "PRENOTA VISITA IMMOBILE". In sede di prenotazione occorre compilare obbligatoriamente i campi "Cognome", "Nome", "email", "Conferma email", "Telefono". Dopo aver letto l'informativa e acconsentito al trattamento dei dati personali, la richiesta verrà inoltrata al Curatore fallimentare.

A completezza delle indicazioni precedenti e per tutte le informazioni e i chiarimenti circa le modalità di partecipazione alla vendita telematica, predisposizione ed invio dell'offerta, versamento della cauzione, assistenza, esame delle offerte, eventuale gara tra gli offerenti e aggiudicazione, mancato funzionamento dei servizi informatici e per ogni altro eventuale incombente si dovrà fare riferimento al Curatore fallimentare e all'allegato 1, (modalità partecipazione vendita telematica) che devono considerarsi parte integrante del presente avviso e che devono essere obbligatoriamente e necessariamente consultati. Per ulteriori istruzioni e indicazioni di carattere generale si rinvia altresì al "Manuale utente" disponibile all'interno del portale <http://immobiliare.spazioaste.it>. Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge. Si allega:  
Allegato 1 – Modalità partecipazione vendita telematica.

Campobasso, lì 30 ottobre 2024

Il Curatore fallimentare  
(dott. Ernesto D'ELISA)



Firmato digitalmente da:  
D'Elisa Ernesto  
Firmato il 30/10/2024 10:01  
Seriale Certificato: 3800602  
Valido dal 29/08/2024 al 29/08/2027  
InfoCamere Qualified Electronic Signature CA