

## TRIBUNALE DI CAMPOBASSO

Procedimento di “liquidazione controllata dei beni” n. 1/2023 R.G.  
(ai sensi del Codice della crisi d'impresa e dell'insolvenza Decreto Legislativo 12  
gennaio 2019, n. 14 e succ. mod. e int. e della Legge 3/2012)

\* \* \* \* \*

### AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE PRIMO ESPERIMENTO

Il sottoscritto liquidatore, ai sensi degli artt. 14 – ter e segg. Legge n. 3/2012 nel procedimento di liquidazione controllata dei beni iscritto al n. 1/2023 R.G.,

#### RENDE NOTO

che il giorno **28 gennaio 2025, alle ore 11:00, con termine di presentazione delle offerte fissato per il giorno 27 gennaio 2025, alle ore 13:00**, si svolgerà presso il proprio studio in Campobasso, alla Via Ugo Petrella, n. 22, dinanzi a sé stesso, la vendita senza incanto dei seguenti terreni:

#### LOTTO UNICO

Appezamenti di terreno ubicati alla località Marinelle del Comune di Campomarino (CB) i quali, catastalmente, risultano coltivati in parte a orto, in parte a vigneto e in parte ad incolto produttivo.

#### DATI CATASTALI:

**n. 11 Particelle di terreno** di superficie totale pari a 2.171 mq., site nel Comune di Campomarino e distinte nel N.C.T. di detto Comune, catastalmente così identificate:

- diritto di proprietà per 1/3 del foglio n. 9, particella 516, qualità orto, classe 1, superficie 174 mq., rendita dominicale €. 3,41, valore catastale €. 593,34;
- diritto di proprietà per 1/3 del foglio n. 9, particella 523, qualità incolto produttivo, classe U, superficie 45 mq., rendita dominicale €. 0,01, valore catastale €. 0,45;
- diritto di proprietà per 1/3 del foglio n. 9, particella 525, qualità vigneto, classe 1, superficie 54 mq., rendita dominicale €. 0,89, valore catastale €. 48,06;
- diritto di proprietà per 1/3 del foglio n. 9, particella 526, qualità vigneto, classe 1, superficie 27 mq., rendita dominicale €. 0,45, valore catastale €. 12,15;
- diritto di proprietà per 1/3 del foglio n. 9, particella 530, qualità incolto produttivo, classe U, superficie 41 mq., rendita dominicale €. 0,01, valore catastale €. 0,41;
- diritto di piena ed esclusiva proprietà del foglio 9, particella 527, qualità vigneto, classe 1, superficie 1 mq., rendita dominicale €. 0,02, valore catastale €. 0,02;
- diritto di piena ed esclusiva proprietà del foglio 9, particella 531, qualità incolto produttivo, classe U, superficie 31 mq., rendita dominicale €. 0,01, valore catastale €. 0,31;
- 8- diritto di piena ed esclusiva proprietà del foglio 9, particella 515, qualità orto, classe 1, superficie 295 mq., rendita dominicale €. 5,79, valore catastale €. 1.708,05;
- diritto di piena ed esclusiva proprietà del foglio 9, particella 519, qualità vigneto, classe 1, superficie 138 mq., rendita dominicale €. 2,28, valore catastale €. 314,65;
- diritto di piena ed esclusiva proprietà del foglio 9, particella 533, area rurale, superficie 23 mq.;
- diritto di piena ed esclusiva proprietà del foglio 9, particella 521, qualità incolto produttivo, classe U, superficie 1.342 mq., rendita dominicale €. 0,14, valore catastale €. 187,88.

Si precisa che l'accesso ai terreni avviene direttamente dalla strada comunale tramite i beni in comune, foglio di mappa n. 9 e particelle n. 516-523-525-526-530 del Comune di Campomarino.

Si segnala che, dalla relazione tecnica di stima a firma del CTU, Ingegnere Giovanni Di Domenico risulta che (estratto di perizia): “*in riferimento allo strumento urbanistico vigente, P.R.G. (piano regolatore generale), del Comune di Campomarino, tutti i beni*

ricadono nella zona "VI" aree a standards e precisamente a verde attrezzato. L'area, inoltre è assoggettata al PTPAAV dell'Area Vasta n° 1 e, in particolare, ricade in una zona classificata sensibile sotto il profilo percettivo (MV1), area non edificabile per cui non è suscettibile di edificazione". Ed ancora: "dal punto di vista urbanistico, la zonizzazione del P.R.G. vigente, l'area ricade nella zona "VI", aree finalizzate alla realizzazione degli standards prescritti dall'art. 3-4-5 del D.M. 1444/68 e quindi ritenute vincolate; mentre nel P.T.P.A.A.V. è individuata come MV1, area non edificabile per cui, allo stato, non è suscettibile di edificazione".

-PREZZO BASE D'ASTA STABILITO IN €. **13.026,00**;

-PREZZO MINIMO: €. 9.769,50;

-IN CASO DI GARA FRA GLI OFFERENTI, L'AUMENTO MINIMO DEI RILANCI VIENE FISSATO IN €. 300,00.

Allo stato, tutti i terreni sopra descritti risultano liberi, abbandonati e privi di qualsiasi coltivazione e di qualsiasi reddito.

\*\*\*

Per tutto quanto non indicato nel presente avviso, si fa espresso rinvio alla **relazione di stima allegata** al presente avviso e pubblicata sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia, sui portali privati immobiliari mediante il servizio "Rete Aste Real Estate", ossia sui portali "www.idealista.it", "www.casa.it" e "www.bakeca.it"; sul periodico "Newspaper Aste", sui portali "www.ivgmolise.it" e "www.tribunale.campobasso.it".

\*\*\*

- Data dell'asta fissata per apertura delle buste e per l'avvio della gara tra gli offerenti: **28 gennaio 2025, alle ore 11:00** presso lo studio del liquidatore in Campobasso, alla Via Ugo Petrella, n. 22.
- Termine per la presentazione delle offerte: **27 gennaio 2025, alle ore 13:00**, in busta chiusa, presso lo studio del liquidatore in Campobasso, alla Via Ugo Petrella, n. 22.
- Prezzo base d'asta ed importo dei rilanci: **così come indicati nel lotto UNICO.**
- Candela: **3 minuti.**
- Importo della cauzione: **almeno il 10% del prezzo offerto.**
- Termine per il saldo del prezzo: **non oltre 120 giorni dall'aggiudicazione.**

\*\*\*

### **MODALITA' DI PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA**

#### **OFFERTA CARTACEA.**

##### **Presentazione dell'offerta analogica (in busta chiusa).**

Per la presentazione dell'offerta, dovranno essere osservate le seguenti prescrizioni.

1) Le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa presso lo studio del liquidatore sito in Campobasso, alla Via Ugo Petrella n. 22, nella data e nell'orario che è indicato nel presente avviso di vendita e saranno ricevute dallo scrivente liquidatore.

2) Sulla busta dovrà essere indicato esclusivamente il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente), la data della vendita, il nome del liquidatore e una sigla di fantasia che consenta di individuare l'offerente in sede di apertura delle buste. Nessun'altra indicazione deve essere apposta sulla busta e, dunque, né il nome delle parti, né il numero della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro.

3) All'offerta dovrà essere allegata, nella stessa busta, una fotocopia del documento di identità dell'offerente, nonché un assegno circolare non trasferibile intestato a "Procedura di liquidazione controllata dei beni n. 1/2023 R.G. Trib. CB", per un importo pari almeno al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà immediatamente restituito dal liquidatore in caso di mancata aggiudicazione.

4) L'offerta dovrà contenere:

a) il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato

civile, ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato il bene (non sarà possibile intestare il bene a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta); se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare;

b) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;

c) l'indicazione del prezzo offerto che può essere inferiore al prezzo base, purché nei limiti di un quarto;

d) il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari che non potrà essere superiore al termine massimo di giorni 120 dalla data di aggiudicazione;

e) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima;

L'offerta dovrà essere corredata della marca da bollo come dovuta per legge (attualmente pari ad €. 16,00).

5) Salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata è irrevocabile; si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non si presenti presso il luogo di svolgimento delle operazioni di vendita alla data e all'orario stabiliti o non si colleghi al portale il giorno fissato per la vendita alla data e all'orario stabiliti.

6) Le spese e gli oneri tributari connessi al trasferimento del bene (imposta di registro, imposta sul valore aggiunto ove dovuta, imposte ipotecarie e catastali) sono a carico dell'acquirente, mentre le spese necessarie per la cancellazione delle trascrizioni e iscrizioni gravanti sui beni trasferiti sono a carico della procedura.

L'importo complessivo di tali oneri accessori sarà comunicato dal liquidatore entro venti giorni dall'esperimento di vendita.

A tal fine, l'aggiudicatario dovrà depositare, contestualmente al saldo del prezzo, una somma pari al 20% del prezzo di aggiudicazione: ove detta somma dovesse risultare insufficiente, l'aggiudicatario sarà tenuto a integrarla nella misura comunicatagli dal liquidatore, entro il termine di quindici giorni dalla predetta comunicazione (da inviarsi a mezzo pec o raccomandata a.r.), pena la decadenza dall'aggiudicazione.

7) Salvo quanto disposto nel successivo punto n. 8), l'importo del prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione prestata), dovrà essere versato, entro il termine massimo di giorni 120 dalla data di aggiudicazione ovvero entro il minor termine indicato nell'offerta, sui libretti di deposito intestati alla procedura, i cui estremi saranno comunicati all'aggiudicatario dal liquidatore.

8) In caso di richiesta *ex art. 41 T.U.B.* avanzata dal creditore fondiario (il quale dovrà depositare nota riepilogativa del credito entro il termine di quindici giorni dalla aggiudicazione), il liquidatore provvederà a calcolare approssimativamente tutte le somme necessarie per le spese della procedura (quali quelle destinate per l'eventuale definitiva liberazione del bene, ove una tale attività sia ancora da compiere); così calcolate le somme dovute alla procedura il liquidatore comunicherà quale parte del residuo prezzo dovrà essere versata dall'aggiudicatario direttamente al creditore fondiario, nel termine indicato nell'offerta, e quale parte dovrà essere versata sul conto della procedura con le modalità sopra indicate; entro i 10 giorni successivi al pagamento, l'aggiudicatario dovrà depositare presso lo studio del liquidatore, l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito.

9) In caso di mancato versamento di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo del prezzo, sia a titolo di oneri accessori) entro il termine indicato nell'offerta, il giudice dell'esecuzione (cui dovranno essere rimessi gli atti a cura del liquidatore) dichiarerà la decadenza dall'aggiudicazione con incameramento della cauzione.

10) Il liquidatore, referente della procedura, prenderà atto delle offerte presentate e le esaminerà, alla eventuale presenza delle parti e dei creditori iscritti non intervenuti, nel giorno e nell'ora indicate nell'avviso di vendita.

11) Il liquidatore provvederà a dichiarare inefficaci o inammissibili le offerte non conformi a quanto disposto in questa ordinanza.

## **DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE**

### **In caso di offerta unica.**

Qualora in uno qualsiasi degli esperimenti di vendita sia stata proposta un'unica offerta pari o superiore al prezzo base, essa è senz'altro accolta.

Nel corso del primo esperimento di vendita se l'unica offerta sia inferiore (nei limiti di un quarto) al prezzo base, si opera come segue:

- qualora specifiche circostanze consentano di ritenere che, in tal caso, ricorra una seria possibilità di aggiudicare il lotto a prezzo superiore, il liquidatore dispone, anche in presenza di istanze di assegnazione, che si proceda ad un ulteriore tentativo di vendita alle stesse condizioni della presente vendita;
- qualora non sussistano tali specifiche circostanze ed un creditore abbia proposto istanza di assegnazione del lotto unico, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;
- qualora non sussistano tali specifiche circostanze e nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione del lotto unico, esso è aggiudicato all'unico offerente.

Nel corso degli esperimenti di vendita successivi al primo, se l'unica offerta sia inferiore nei limiti di un quarto al prezzo base, si opera come segue:

- qualora un creditore abbia proposto istanza di assegnazione del lotto unico, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, esso è assegnato al creditore;
- qualora nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione del lotto unico, esso è aggiudicato all'unico offerente.

### **In caso di pluralità di offerte.**

Qualora per l'acquisto del lotto unico siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara con la partecipazione degli offerenti analogici che vi prenderanno parte comparando personalmente presso lo studio del liquidatore, sulla base della offerta più alta; nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di tre minuti dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore al rilancio minimo, come determinato nell'avviso di vendita.

Il termine di **tre minuti** per il rilancio decorrerà dal momento indicato dal liquidatore, previo accertamento della visibilità per tutti i partecipanti della precedente offerta.

È rimessa al liquidatore la valutazione dell'ordine con il quale i rilanci vengono effettuati.

Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il liquidatore dispone l'aggiudicazione a favore di colui che abbia proposto l'offerta più vantaggiosa (nell'individuare l'offerta più vantaggiosa, si terrà sempre conto del prezzo ma, a parità di prezzo, sarà prescelta l'offerta che preveda il versamento del saldo nel più breve tempo possibile, ovvero, in subordine, quella cui sia allegata la cauzione di maggiore entità).

Quando all'esito della gara tra gli offerenti, ovvero, nel caso di mancata adesione alla gara, all'esito della comparazione delle offerte depositate, l'offerta più alta ovvero la più vantaggiosa risulti pari al prezzo base, il lotto è senz'altro aggiudicato.

Se l'offerta più alta o più vantaggiosa sia inferiore al prezzo base (nei limiti di un quarto):

- qualora un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dei beni di cui al lotto unico, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;
- qualora nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dei beni di cui al lotto unico, il bene è aggiudicato al miglior offerente.

### **PRESCRIZIONI ULTERIORI**

1) In caso di aggiudicazione a seguito di gara tra gli offerenti *ex art. 573 c.p.c.*, il termine per il deposito del saldo del prezzo e delle spese sarà comunque quello sopra indicato ovvero quello minore indicato nell'offerta dall'aggiudicatario.

2) Non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della

gara.

3) Nell'ipotesi in cui il procuratore legale, cioè avvocato, abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al liquidatore nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa.

4) Il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo dovrà dichiarare al liquidatore, nei cinque giorni dal provvedimento di assegnazione, il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito il lotto unico, depositando la dichiarazione del terzo di volerne profittare, con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale e i documenti comprovanti gli eventualmente necessari poteri ed autorizzazioni. In mancanza, il trasferimento è fatto a favore del creditore.

In ogni caso, gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore.

5) Qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo intenda fare ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sui beni acquistati, egli dovrà indicare nella propria domanda di partecipazione l'istituto di credito mutuante; entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo le somme dovranno essere erogate direttamente dall'istituto di credito mutuante mediante assegno sul libretto intestato alla procedura. Conformemente a quanto previsto dall'art. 585 ultimo comma c.p.c. nel decreto di trasferimento il Giudice dell'esecuzione inserirà la seguente dizione *“rilevato che il pagamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente decreto è avvenuto mediante erogazione della somma di € ..... da parte di ..... a fronte del contratto di mutuo a rogito ..... del ..... rep. .... e che le parti mutuante e mutuataria hanno espresso il consenso all'iscrizione d'ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento, si rende noto che, conformemente a quanto disposto dall'art. 585 c.p.c., è fatto divieto al Conservatore dei Registri Immobiliari presso il Servizio di pubblicità immobiliare dell'Agenzia delle Entrate 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.

**Si rende noto, inoltre:**

a) che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni di cui al lotto unico si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380) 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;

b) che la presente vendita 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) che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della Legge n. 47/1985 come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. n. 380/2001, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;

d) che i terreni di cui al lotto unico vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri, la cui cancellazione sarà espressamente ordinata con il decreto di trasferimento e sarà eseguita a cura del liquidatore e a spese della procedura;

e) che l'elaborato peritale relativo alla stima e alla valutazione dei terreni posti in vendita è disponibile per la consultazione, unitamente all'avviso di vendita, sui siti internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.ivgmolise.it](http://www.ivgmolise.it);

f) che la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali;

g) che la proprietà, il possesso ed il godimento dei beni saranno a favore ed a carico dell'aggiudicatario dalla data del decreto di trasferimento, il quale sarà emesso dopo il versamento dell'intero prezzo e delle spese, diritti ed oneri conseguenti al trasferimento medesimo;

h) che nel presente avviso e nell'elaborato peritale è segnalata l'eventuale presenza di opere realizzate in assenza del prescritto titolo di autorizzazione, nonché le eventuali formalità esistenti sul bene che non saranno oggetto di cancellazione a seguito di acquisto da parte dell'aggiudicatario;

i) che la destinazione urbanistica dei terreni indicati nel lotto di vendita, è quella risultante dal certificato di destinazione urbanistica indicato nell'avviso ed in perizia, ai sensi dell'art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 6 Giugno 2001, n.380, nonché si richiamano le notizie di cui all'art. 46 del citato T.U. e di cui all'art. 40 della L. 28 febbraio 1985, n.47 e ss. mod.; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare la nullità di cui all'art. 46, co.1 del citato T.U., ovvero di cui all'art. 40, co.2, della citata L. 28 febbraio 1985, n. 47, con il presente avviso se ne fa espressa menzione;

- si specifica che tutte le attività che, a norma degli articoli 571 e seguenti c.p.c., devono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione o a cura del cancelliere e del giudice dell'esecuzione, sono eseguite dal liquidatore presso il suo studio ovvero nel luogo indicato nell'ordinanza di delega;

- si precisa che la partecipazione alla vendita presuppone la conoscenza integrale della relazione di stima in atti (che deve intendersi ivi per intero richiamata e trascritta) e che le domande di partecipazione alla vendita ed il verbale di deposito del saldo prezzo devono essere in regola con i bolli ed i diritti di cancelleria.

\*\*\*

Si precisa che la partecipazione alla vendita presuppone la conoscenza integrale della relazione di stima in atti e che le domande di partecipazione alla vendita ed il verbale di deposito del saldo prezzo devono essere in regola con i bolli ed i diritti di cancelleria.

Maggiori informazioni, anche relative alle generalità del debitore, potranno richiedersi presso lo studio del liquidatore Avv. Nicola Criscuoli sito in Campobasso (CB), alla via Ugo Petrella, n. 22, Tel.0874-418685.

Per tutto quanto qui non espressamente indicato, si rimanda alla perizia pubblicata unitamente con il presente avviso (si precisa che in caso di ipotesi non previste nel presente avviso, o di discordanza tra il presente avviso e queste ultime, prevalgono le norme di legge e quanto riportato nella perizia di stima).

Campobasso, 11 novembre 2024.

**Il liquidatore  
Avv. Nicola Criscuoli**