

Studio Legale
Avv. Bice Antonelli
C.so Garibaldi 108
e-mail: bice.antonelli@gmail.com
Tel. 0865/220714
86170 Isernia

TRIBUNALE DI ISERNIA
SEZIONE FALLIMENTARE
Procedura fallimentare n. 10/2012 Reg. Fall.
Avviso di vendita

L'avv. Bice Antonelli, con studio in Isernia al C.so Garibaldi 108, curatore del fallimento in epigrafe, tale nominata con decreto del 29.06.2022, in esecuzione del programma di liquidazione approvato in data 19.07.2023 ed integrato con approvazione del G.D. in data 27.05.2024,

AVVISA

che il giorno 6.03.2025, alle ore 11.00, presso il suo studio in Isernia al C.so Garibaldi 108, avrà luogo la vendita fallimentare senza incanto del bene immobile costituito da un fabbricato ad uso produttivo, identificato in catasto fabbricati al Foglio n. 22, Part. n. 1151, sub nn. 1-2, intestato alla "MOLISTAFF S.r.L.", con sede a Macchiagodena (IS), C.F. e P. IVA 00820020949, proprietà per 1000/1000, ed ubicato a Macchiagodena (IS), in Località Brecciarà s.n.c., consistente in un capannone adibito alla lavorazione di ferro tondo per armatura del cemento armato, completo di uffici, locale mensa-spogliatoio e servizi igienici posti ai piani terreno e primo, dotato all'esterno di area cortilizia per spazio di manovra e posti auto, unitamente ai beni mobili strumentali in esso contenuti; il tutto come ai lotti di seguito descritti.

Lotto n. 1, costituito da:

- STAFFATRICE AUTOMATICA del 2003 marca SCHNELL mod. PRIMA 12/VG;
- un CENTRO MULTIFUNZIONE del 2003 marca SCHNELL mod. Bar - Wiser S/22 con pannello di comando;
- un BANCALE RACCOGLIBARRE del 2003 marca SCHNELL mod. BW-9 T=1000;
- una FERRIERA TRASLANTE del 2003 marca SCHNELL mod. BW-9 T=1000.

Si precisa che la staffatrice automatica è ingombrante e complessa da rimuovere, oltre che molto specifica per il suo uso; la sua eventuale rimozione ed il successivo trasporto saranno ad esclusivo carico dell'acquirente.

Valore stimato del lotto n. 1: € 18.000,00 oltre iva come per legge

Lotto n. 2, costituito da:

- banco piegaferro MESSERSI' tipo PT26;
- formatrice di gabbie cilindriche manuale mod. fgc 1200/12;
- PESAFERRO A BASCULA manuale;
- culla da applicare ad un automezzo per il trasporto di fasci lunghi di ferro tondo.
- Saldatrice manuale a filo continuo CEBORA MIG 805.

Valore stimato del lotto n. 2: € 6'550,00 oltre iva come per legge

Lotto n. 3, costituito da:

- Capannone industriale, destinato precedentemente alla lavorazione di ferro tondo per armatura del cemento armato, sito a Macchiagodena (IS), Località Brecciarà s.n.c., censito in catasto fabbricati al foglio n. 22, part. 1151, sub 1 e sub 2, Piani Terra -1, Cat. D/1, compreso di area cortilizia, corpo uffici - mensa e w.c., impianto fotovoltaico e gru a ponte bitrave della portata di 6300 Kg. Si precisa che l'immobile di che trattasi, realizzato su terreno ricadente in Area P.I.P. (Piano degli Insediamenti Produttivi) di Macchiagodena, Lotto n. 8, è stato regolarmente autorizzato con Permesso di Costruire n. 5 del 26/02/2004; che

durante l'esecuzione dei lavori sono state apportate alcune modifiche al progetto assentito mai regolarizzate; che tuttavia trattasi di modifiche non sostanziali e pertanto sanabili; che dalla descrizione puntuale delle irregolarità fatta dal tecnico *omissis* si evince che occorre sia la sanatoria urbanistica che quella paesaggistico-ambientale riguardando alcune irregolarità l'aspetto esteriore dell'immobile; che risulta la perfetta corrispondenza tra la planimetria catastale in essere e lo stato di fatto dell'immobile, a meno di piccole irregolarità giudicate ininfluenti ai fini della classazione del bene e che, pertanto, si esclude la necessità della presentazione di una nuova scheda catastale.

Valore stimato del Lotto n. 3 € 510'000,00 oltre iva come per legge

Si precisa: a) che i macchinari, installati presumibilmente nel 2005, come da maschera del carro ponte, sono antecedenti al Decreto Leg.vo 27/01/2010 n. 17 di recepimento della Nuova Direttiva Macchine 2006/42/CE e, pertanto, sono da ritenersi non a norma relativamente ai requisiti odierni di sicurezza; b) che i dati urbanistici e catastali, nonché relativi alle condizioni di fatto dell'immobile e dei beni mobili strumentali innanzi descritti, sono stati estratti dalla perizia tecnica di stima redatta in data 23.11.2012 dall'esperto stimatore incaricato dal Tribunale di Isernia nella procedura esecutiva immobiliare n. 74/2011, geom. (*omissis*), e dalla perizia tecnica di aggiornamento della stima in sede fallimentare redatta in data 19.04.2024 dall'esperto stimatore arch. *omissis* e dall'esperto coadiutore tecnico ing. meccanico *omissis*, tutte depositate agli atti delle procedure esecutive riunite nn. 49 e 74/2011 RGE e della presente procedura fallimentare.

CONDIZIONI DI VENDITA

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni 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. Eventuali adeguamenti alle prescrizioni di legge o al contenuto di atti e regolamenti emanati dalle autorità preposte alla loro osservanza saranno ad esclusivo carico dell'aggiudicatario.

La vendita fallimentare 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 ed oneri di varia natura non pagati dalla fallita, 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.

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina di cui all'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.

I beni vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura. La sopra indicata descrizione sintetica è meramente indicativa di ciò che viene posto in vendita: i beni posti in vendita sono individuati e meglio e più esattamente descritti in ogni parte - ivi compresi i dati catastali ed i confini che qui s'intendono integralmente riportati - nelle perizie in atti, che fanno fede per l'esatta individuazione dei beni stessi e per la loro situazione di fatto e di diritto. Gli elaborati peritali relativi alla stima e valutazione degli immobili e dei mobili posti in vendita sono disponibili per la consultazione presso lo studio del curatore fallimentare e sul sito internet portale www.astalegale.net e sul sito del Tribunale www.tribunalediisernia.net. La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali e dall'accertare il regime fiscale applicabile all'acquisto. Il presente avviso non costituisce offerta al pubblico ex art. 1336 C.C. né sollecitazione del pubblico risparmio ai sensi delle leggi vigenti. Il presente avviso non costituisce obbligo per gli organi della procedura fallimentare o impegno di alienazione nei confronti di eventuali offerenti. Per tutto quanto non riportato nel presente avviso, si applicano le vigenti disposizioni di legge.

MODALITA' DELLA VENDITA SENZA INCANTO

Prezzo base dei lotti:

Lotto n. 1: € 18.000,00 (diciottomila/00), oltre iva come per legge;

Lotto n. 2: € 6.550,00 (seimilacinquecentocinquanta/00), oltre iva come per legge;

Lotto n. 3: € 510.000,00 (cinquecentodiecimila/00), oltre iva come per legge.

Modalità di presentazione dell'offerta

Le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa, personalmente o a mezzo di procuratore legale, presso lo studio del curatore fallimentare indicato nel presente avviso in ogni giorno lavorativo dalle ore 10.00 alle ore 13.00, fino alle ore 13.00 del giorno precedente la data fissata per il loro esame e per la vendita, escluso il sabato. Sulla busta dovrà essere indicato un motto o uno pseudonimo dell'offerente che consenta a lui solo di riconoscere la busta, con la data della vendita. Nessuna altra indicazione - né numero o nome della procedura né il lotto per cui è stata fatta l'offerta né l'ora della vendita o altro - deve essere apposta sulla busta; il curatore provvederà a datare, numerare e firmare la busta, apponendo su apposito registro la data della vendita e lo pseudonimo (o il motto) apposti sulla busta e rilascerà ricevuta dell'avvenuta presentazione dell'offerta, utilizzando un registro che riprenda le modalità certificative dei registri delle somme in deposito.

Contenuto dell'offerta

L'offerta dovrà contenere:

- a) il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto cui andranno intestati l'immobile e/o i beni mobili di cui ai lotti in vendita (non sarà possibile effettuare l'intestazione a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). Se l'offerente è coniugato e 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 lotto per il quale l'offerta è proposta;

- c) l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un quarto al valore d'asta indicato nel presente avviso di vendita;
- d) il termine di pagamento del prezzo e degli oneri accessori, che non potrà comunque essere superiore a 60 giorni dalla data di aggiudicazione (termine soggetto a sospensione nel periodo feriale);
- e) l'espressa dichiarazione di aver preso visione delle perizie di stima e di aggiornamento.

Documentazione da allegare all'offerta

Nella busta contenente l'offerta di acquisto, da depositarsi in bollo, dovranno essere inseriti:

- una copia del documento di identità dell'offerente e del coniuge in comunione legale dei beni;
- originale della procura speciale o copia autentica della procura generale, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale, cioè di avvocato;
- copia semplice della visura camerale della società attestante i poteri del legale rappresentante della persona giuridica offerente, risalente a non più di tre mesi, ovvero copia della delibera assembleare che autorizzi un soggetto interno alla società alla partecipazione alla vendita in luogo del legale rappresentante ed originale della procura speciale o copia autentica della procura generale rilasciate da questi attestanti i poteri del soggetto delegato.

Modalità di versamento della cauzione

All'offerta di acquisto dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità dell'offerente, nonché esclusivamente un assegno circolare non trasferibile di agenzia operante in Italia, intestato a: "Tribunale di Isernia - Curatela fallimentare n. 10/2012 Reg. Fall.", di importo pari almeno al 10 (dieci) per cento del prezzo offerto per ciascun lotto, a titolo di cauzione.

Saranno dichiarate inefficaci ex art. 571, co. 2, c.p.c.:

- a) le offerte pervenute oltre il termine fissato nell'avviso di vendita;
- b) le offerte inferiori di oltre un quarto al prezzo di vendita del lotto o dei lotti come determinato dagli esperti stimatori ed indicati nel presente avviso di vendita;
- c) le offerte non accompagnate da cauzione prestata per l'importo e con le modalità indicate.

Irrevocabilità dell'offerta

L'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile, salvo i casi previsti dall'art. 571 c.p.c.. Il lotto o i lotti sarà/saranno aggiudicato/i all'unico offerente la cui offerta sia pari o superiore al valore dell'immobile come determinato dagli esperti stimatori, anche in caso di mancata sua presentazione nel giorno fissato per valutare le offerte. Qualora sia presentata una sola offerta inferiore in misura non superiore ad un quarto al prezzo del lotto o dei lotti determinato dagli esperti d'ufficio e di cui al presente avviso, la stessa verrà accolta se il curatore fallimentare riterrà che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita (art. 572 comma 3 c.p.c.; solo nel caso in cui vi siano elementi per ritenere opportuna una nuova vendita, il delegato rimetterà gli atti al G.D. per la decisione).

Svolgimento della vendita

Le buste contenenti le offerte saranno aperte, alla presenza dei soli offerenti,

delle parti e dei loro avvocati, il giorno 6.03.2025.

Qualora per l'acquisto del lotto o dei lotti siano presentate più offerte valide, si procederà a gara tra gli offerenti sulla base dell'offerta più alta, con rilanci minimi da effettuarsi nel termine di sessanta secondi dall'offerta precedente, compreso il primo, obbligatorio, non inferiori al 2% del prezzo base, con arrotondamento all'unità di euro superiore. Il bene verrà definitivamente aggiudicato dal curatore fallimentare a chi avrà effettuato l'offerta più alta.

Se la gara non può aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il curatore fallimentare disporrà la vendita a favore del migliore o primo offerente, salvo che il prezzo offerto sia inferiore al valore d'asta stabilito nell'avviso di vendita; all'offerente che non risulterà aggiudicatario la cauzione sarà immediatamente restituita.

Nel caso in cui la vendita senza incanto dia esito negativo per mancanza di offerte o per la presentazione di offerte inefficaci ai sensi dell'art. 571, co. 2 c.p.c., non si procederà alla vendita con incanto, dal momento che non si ritengono sussistere elementi per risolvere in termini positivi la valutazione di cui all'art. 503 comma 2 c.p.c., in quanto non si ritiene che, mediante le modalità di vendita con incanto applicata alla presente procedura e tenuto conto delle caratteristiche del compendio pignorato, sia probabile che la vendita possa aver luogo ad un prezzo superiore della metà rispetto al valore del bene determinato a norma dell'art. 568 c.p.c. nonché, nel caso dei beni mobili, ai sensi degli artt. 518 e 540 bis c.p.c..

Termini per il saldo prezzo

In caso di aggiudicazione, l'offerente è tenuto al versamento del saldo prezzo e degli oneri, diritti e spese di vendita, unitamente all'ammontare delle imposte di registro, ipotecarie e catastali di legge, nella misura posta a suo carico e parimenti comunicata dal curatore fallimentare, nel termine di 60 giorni dall'aggiudicazione (termine non soggetto a sospensione feriale). L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita.

In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata dal Giudice e l'aggiudicatario perderà le somme versate per la cauzione a titolo di multa; verrà quindi disposta una nuova vendita e, se il prezzo da essa ricavato, unito alla cauzione confiscata, risulterà inferiore a quello della vendita precedente, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza (art. 587 IV co. c.p.c.).

Offerta per persona da nominare

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

Disposizioni relative al pagamento del prezzo e degli oneri accessori

Il versamento del prezzo di vendita dovrà aver luogo con le seguenti modalità:

- 1) il saldo del prezzo di aggiudicazione (pari al prezzo di aggiudicazione dedotta la cauzione prestata) dovrà essere versato mediante bonifico sul conto corrente di pertinenza della procedura fallimentare entro il termine indicato nell'offerta, ovvero, qualora sia stato indicato un termine superiore, entro il termine massimo di 60 giorni dalla data di

- vendita;
- 2) qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo faccia ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, le somme dovranno essere erogate nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo, direttamente dall'istituto di credito mutuante, con le modalità indicate dal curatore, mediante bonifico sul conto corrente di pertinenza della procedura esecutiva, anche nell'ipotesi di cui al punto precedente. L'aggiudicatario dovrà quindi consegnare al curatore fallimentare l'atto di assenso ad iscrizione di ipoteca con la relativa nota di iscrizione e ricevuta di avvenuta registrazione dell'atto. Contestualmente alla presentazione del decreto sottoscritto per la trascrizione, il delegato presenterà al Conservatore dei Registri Immobiliari anche la nota di iscrizione di ipoteca. In caso di revoca dell'aggiudicazione, e sempre che l'Istituto mutuante ne abbia fatto espressa richiesta con atto ritualmente depositato in cancelleria e trasmesso in copia al curatore, le somme erogate potranno essere restituite direttamente all'Istituto di credito senza aggravio di spese per la procedura;
 - 3) nel medesimo termine fissato per il versamento del saldo del prezzo, l'aggiudicatario è tenuto anche al pagamento degli oneri fiscali e tributari conseguenti all'acquisto dei beni: l'importo complessivo di tali oneri accessori sarà tempestivamente comunicato dal curatore successivamente all'aggiudicazione. Il curatore, unitamente al deposito della minuta del decreto di trasferimento, depositerà apposita certificazione relativa all'esatto e tempestivo versamento da parte dell'aggiudicatario delle spese e degli oneri accessori. Le somme a qualunque titolo versate dall'aggiudicatario saranno preventivamente imputate al pagamento degli oneri accessori e delle spese e, quindi, al pagamento del saldo del prezzo. Il decreto di trasferimento sarà emesso dal Giudice Delegato dopo il pagamento del saldo prezzo e degli accessori. Gli oneri fiscali (imposta di registro/Iva, ipotecarie e catastali, bolli) e tutte le altre spese relative alla vendita (eventuali spese notarili, trascrizione in conservatoria del decreto di trasferimento, voltura catastale e compenso al tecnico incaricato, bolli su copie autentiche) sono a carico dell'acquirente fatta eccezione esclusivamente per le spese di cancellazione dei gravami e i relativi bolli che sono a carico della procedura fallimentare.

Pubblicità della vendita

Le formalità di pubblicità saranno compiute mediante:

- 1) inserimento sul Portale delle vendite pubbliche dell'avviso di vendita e dell'ordinanza di delega;
- 2) affissione per tre giorni consecutivi all'Albo del Tribunale;
- 3) inserimento, almeno 45 giorni prima dell'udienza per l'esame delle offerte ex artt. 571 e 572 c.p.c., del testo integrale dell'avviso di vendita e della perizia di stima sul sito www.astalegale.net e sul sito del Tribunale www.tribunalediisernia.net;
- 4) pubblicazione per estratto sulla pagina locale (Isernia) di un quotidiano di informazione a diffusione locale;
- 5) pubblicazione per estratto sul free press Newspaper Aste Tribunale di Isernia.

Studio Legale
Avv. Bice Antonelli
C.so Garibaldi 108
e-mail: bice.antonelli@gmail.com
Tel. 0865/220714
86170 Isernia

Detti adempimenti, ad eccezione di quello di cui al punto n. 2), saranno curati da Astalegale.net s.p.a..

Si avvisa che tutte le attività che, a norma degli artt. 576 e segg. c.p.c., devono essere compiute dinanzi al Giudice Delegato o presso la Cancelleria Fallimentare, saranno espletate dal curatore fallimentare presso il suo studio in Isernia al C.so Garibaldi 108. Ulteriori informazioni e chiarimenti potranno essere richiesti presso il curatore (3663669829; 0865/220714; bice.antonelli@gmail.com; avv**ice**.antonelli@pecavvocatiisernia.it) o sui siti internet innanzi indicati, ove sono pubblicati, per esteso, il presente avviso, le relazioni di stima e gli allegati di esse.

Isernia, 8 ottobre 2024

Il Curatore Fallimentare
Avv. Bice Antonelli