



Tribunale di Campobasso
Sezione Procedure Concorsuali

FALLIMENTO 6/2022

GIUDICE DELEGATO: dott.ssa Claudia Carissimi

CURATORE DEL FALLIMENTO: dott.ssa Lorenza Brienza

SOGGETTO SPECIALIZZATO (ex art. 107/1 l.f.): ITAsset Advisory Services

AVVISO DI VENDITA AL **II^ ESPERIMENTO DI GARA** ed al **I^ ESPERIMENTO DI GARA (PER IL LOTTO 3)**
PROCEDURA COMPETITIVA **ASINCRONA TELEMATICA**

La sottoscritta **Lorenza Brienza** con studio in Campobasso Via Folchi n. 1, nella propria qualità di curatore nella procedura concorsuale intestata,

P R E M E S S O

- che, con sentenza emessa in data 10 ottobre 2022 dal tribunale di Campobasso è stata dichiarata fallita la società "Galasso Appalti e Costruzioni Lorenzo e Maurizio s.r.l.";
- che, la predetta società è piena proprietaria di asset immobiliari siti nei comuni di Campobasso, di Vinchiaturò (Cb) e di Pietrabbondante (Is). I predetti beni sono dettagliatamente descritti nelle perizie di stima corredate di allegati, redatte dall'esperto stimatore, ingegnere Addolorata Cristofano datate 16 febbraio 2024; perizie di stima alle quali, per quanto qui non menzionato si fa espresso e completo rinvio;
- che, la procedura concorsuale, con provvedimento emesso dal giudice delegato al fallimento dottoressa Claudia Carissimi in data 10 novembre 2022, ha nominato l'Istituto Vendite Giudiziarie del Molise custode dei beni immobili intestati alla società fallita;
- che, la procedura ha deciso di avvalersi di un soggetto specializzato che ausilierà la predetta e la platea degli interessati all'acquisto, mediante una serie coordinata di servizi, oltre alla fornitura della piattaforma telematica (conforme al decreto del Ministero Giustizia n. 32 del 26.2.2015 ed iscritta nel registro dei gestori della vendita telematica) per la gestione della vendita **asincrona telematica**;



Tribunale di Campobasso
Sezione Procedure Concorsuali

- che vengono messi a disposizione dell'utenza recapiti diretti del custode giudiziario individuato nell'Istituto Vendite Giudiziarie del Molise (Campobasso Via Galanti n. 19) al fine di fornire informazioni utili per la partecipazione alla gara di vendita, alla visione degli immobili:

- aste@ivgmolise.it
- ivgmolise@pec.aliseo.it
- 0874.416150 (telefono fisso ufficio dell'I.V.G. Molise)
- 339.5274210 dott. Andrea Petreni (referente soggetto specializzato)

- che, i beni oggetto della vendita potranno essere visionati, previa semplice richiesta all'indirizzo mail o telefonando al numero sopra indicato¹;

- che il trasferimento del bene subastato avverrà mediante atto di compravendita a ministero di un notaio scelto dagli organi della procedura, il cui onere sarà a carico dell'aggiudicatario;

- che la partecipazione alla procedura di gara anzidetta, implica, la previa consultazione, nonché integrale accettazione del presente **avviso di vendita**, delle **condizioni generali di vendita**, delle **perizie di stima** oltre allegati, reperibili sul portale internet www.itasset.it.

Tutto ciò premesso,

ESPERIMENTO DI VENDITA

Giovedì 17 aprile 2025 ore 10:30

- all'interno del portale internet www.spazioaste.it, per gli offerenti con **modalità telematica**,

si procederà **all'apertura delle buste** contenenti le offerte irrevocabili di acquisto ed a dare avvio alla consequenziale gara di vendita giudiziaria, senza incanto, con **modalità asincrona telematica** (ex art. 24 del D.M. Giustizia n. 32/2015) del bene sotto descritto, alle condizioni e modalità indicate nel presente avviso di vendita.

S T A B I L I S C E

Gli interessati all'acquisto dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto esclusivamente in via telematica, utilizzando necessariamente ed integralmente il modulo

¹ Considerato che, il fine della procedura è quello di perseguire il miglior realizzo nell'interesse dei creditori, le richieste di visita dei beni in vendita potranno essere gestite anche se pervenute al di fuori del "portale delle vendite pubbliche" e i beni oggetto della vendita potranno essere visionati, previa semplice richiesta all'indirizzo mail o telefonando al numero sopra indicato.



Tribunale di Campobasso

Sezione Procedure Concorsuali

web “Offerta Telematica” fornito dal Ministero della Giustizia (all’interno del portale <http://pvp.giustizia.it> seguendo le indicazioni riportate e contenute nel “manuale utente” consultabile all’indirizzo <http://pst.giustizia.it>, sezione “documenti”, sottosezione “portale delle vendite pubbliche) a cui si accede dal portale gestore della vendita www.spazioaste.it². Utilizzando i filtri di ricerca presenti nella home page del suddetto portale e cliccando sulla sezione immobili è possibile impostare i parametri di ricerca desiderati ed individuare l’immobile (lotto) di interesse cliccando il pulsante “cerca”, nonché visionare la scheda di dettaglio cliccando poi su “anteprima”. Nella scheda dell’immobile è presente il modulo web “Offerta Telematica” con il quale redigere l’offerta di acquisto. Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari, il portale consentirà la generazione dell’offerta telematica, che dovrà essere sottoscritta con firma digitale ed inviata tramite un indirizzo di posta elettronica certificata.

L’offerta di acquisto, ai fini dell’ammissibilità alla partecipazione della gara, dovrà essere fatta pervenire in via telematica dagli offerenti **entro e non oltre le ore 21:00 del 14 aprile 2025**. Si precisa che l’offerta si intende depositata per come previsto all’art. 14 del D.M. 26.02.2015, n. 32. In caso di mancato funzionamento dei servizi informatici si veda quanto previsto dall’art. 15 del D.M. 26.02.2015, n. 32.

Dovrà, inoltre, essere versata una cauzione a garanzia dell’offerta, non inferiore al **10%** del prezzo offerto, mediante bonifico bancario da eseguirsi in tempo utile affinché l’accredito della somma sia visibile, sul conto corrente di seguito indicato, il giorno di apertura delle buste. La valutazione delle tempistiche bancarie di trasferimento/erogazione e relativa visualizzazione della somma bonificata sul conto corrente di seguito indicato, sono ad esclusiva gestione ed onere dell’interessato; la mancata visualizzazione della cauzione sul predetto conto corrente, entro il termine previsto, comporta esclusione dell’interessato alla procedura di gara. Si precisa che, il costo del bonifico bancario è a carico dell’offerente e in caso di mancata aggiudicazione, la cauzione verrà restituita con decurtazione del predetto onere.

²**ASSISTENZA:** per ricevere assistenza per compilazione dell’offerta telematica, l’utente potrà inviare una e-mail all’indirizzo: garaimmobiliare@astalegale.net oppure contattare il call-center al n. 02.80030011 dalle ore 9:30 alle 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 17:00 dal lunedì al venerdì.



Tribunale di Campobasso
Sezione Procedure Concorsuali

L'offerente dovrà, altresì, procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (pari ad euro 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo potrà essere pagato direttamente sul portale dei servizi telematici all'indirizzo <https://pst.giustizia.it/PST/> tramite il servizio "pagamento di bolli digitali". Nell'ipotesi in cui la modalità di pagamento telematica non fosse possibile per problemi informatici, il bollo potrà essere acquistato e inserito, previa sua scansione, tra gli allegati all'offerta di acquisto e fatto pervenire il prima possibile al curatore del fallimento.

Il bonifico bancario, per il versamento della cauzione, andrà effettuato sul conto corrente intestato ad ITAsset Advisory Services in qualità di soggetto specializzato, i cui dati sono di seguito riportati:

- **IBAN:** IT18F0867314201000000921015
- **CAUSALE:** Versamento Cauzione - Fall. 6/2022 Tribunale Campobasso

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.**

F I S S A

quale prezzo base di vendita, la somma stabilita per i rispettivi lotti in vendita come di seguito indicato, oltre IVA se e ove dovuta, con offerte in aumento non inferiori a quanto indicato di seguito per ogni distinto lotto in gara.

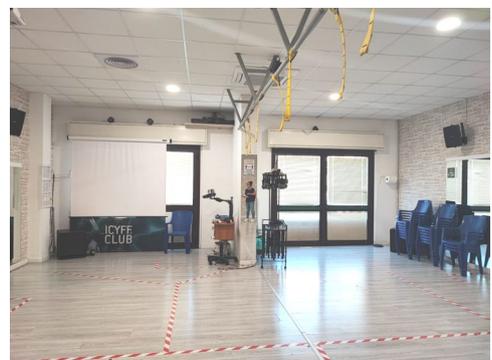
DESCRIZIONE DEI LOTTI POSTI IN VENDITA

LOTTO 1

Diritto di piena proprietà di unità immobiliare sita in Campobasso (Cb) Via M. V. Fusco n. 9, 13 e 15.

Il cespite si trova in una zona residenziale di espansione nella periferia di Campobasso, dotata di tutti i servizi essenziali, quali attività commerciali, bar pizzerie, trasporto pubblico, scuole, parcheggi pubblici, ecc.

Il lotto è composto da n. 3 unità immobiliari tutte comunicanti l'una con l'altra, perciò non dotate di autonomia funzionale, aventi





Tribunale di Campobasso
Sezione Procedure Concorsuali

impiantistica in comune, situate al piano seminterrato del condominio "Magnolia", ma autonome rispetto agli appartamenti soprastanti, con accessi indipendenti direttamente da spazio esterno comune e non da scale condominiali. Hanno un'unica destinazione d'uso, quella della palestra.

La palestra, pur essendo attività soggetta alla prevenzione incendi, in quanto rientra nell'attività n. 65.1.B ai sensi del D.P.R. 151/2011, non è a norma con le norme per la prevenzione incendi, in quanto non è presente nessun impianto rilevazione e allarme incendi e non è stato presentato nessun progetto al Comando dei Vigili del Fuoco competente.

Nello specifico il lotto è così composto:

- immobile al piano seminterrato sito al civico n. 15 di via M. V. Fusco, identificato catastalmente al foglio 67, particella 1314, sub. 149, ha un'altezza pari a 3,50 m, senza considerare il controsoffitto, catastalmente destinato ad attività di studi ed uffici, accessibile da spazio esterno comune condominiale, per una superficie catastale di metri quadrati 244. L'unità è composta da un ingresso, sei stanze per attività di riabilitazione, due rispostigli ed un gruppo bagni oltre ad un corridoio comunicante col sub 150;
- immobile al piano seminterrato sito al civico n. 15 di via M. V. Fusco, identificato catastalmente al foglio 67, particella 1314, sub. 150, ha un'altezza pari a 3,50 m, senza considerare il controsoffitto, catastalmente destinato come locale per esercizi sportivi, accessibile da spazio esterno comune condominiale. L'unità è composta da un ingresso reception, tre sale per attività di fitness, una stanza per idrokinesi terapia, una stanza per analisi posturale e lo spogliatoio uomini, oltre ad un corridoio comunicante coi sub 149 e 150;
- immobile al piano seminterrato sito al civico n. 9, 11 e 13 di via M. V. Fusco, identificato catastalmente al foglio 67, particella 1314, sub. 151, ha un'altezza pari a 3,50 m, senza considerare il controsoffitto, catastalmente destinato come locale per esercizi sportivi, accessibile da spazio esterno comune condominiale, per una superficie catastale di metri quadrati 140. L'unità è composta da una sala corsi e dallo spogliatoio donne.



Tribunale di Campobasso
Sezione Procedure Concorsuali

L'unità immobiliare nel suo complesso, come sopra descritta, ha diritti sui beni comuni costituiti dalle aree esterne.

Il compendio immobiliare risulta complessivamente di metri quadrati 947,22 di superficie commerciale.

Indicazioni catastali:

estremi catastali: Fgl. 67 Particella 1314, Subalterno 149, Categoria A/10, Classe 2, Vani 8,5, Rendita Catastale € 2.524,18;

estremi catastali: Fgl. 67 Particella 1314, Subalterno 150, Categoria D/6, Rendita Catastale € 6.560,00;

estremi catastali: Fgl. 67 Particella 1314, Subalterno 151, Categoria D/6, Rendita Catastale € 1.970,00.

Conformità catastale, edilizia ed urbanistica:

il complesso immobiliare presenta delle difformità catastali che dovranno essere allineate. I locali sono privi di certificato di agibilità ed il consulente valutatore non ha acquisito i certificati degli impianti. I subalterni 149, 150 e 151 presentano delle difformità edilizie rispetto al Permesso di costruire n. 144 del 14/12/2010, alla DIA prot. N. 1588 del 14/04/2008 e alla DIA prot. N. 2725 del 23/05/2007. Tutte le difformità riscontrate sono sanabili, previa presentazione di Permesso a costruire in sanatoria, con allegato progetto, ripristino delle destinazioni d'uso e pagamento delle dovute sanzioni amministrative.

Il lotto in questione è meglio descritto nella predetta perizia d'identificazione e di stima a firma dell'esperto stimatore, reperibile sul portale del gestore della vendita www.spazioaste.it nonché sul portale www.itasset.it.

Elaborato peritale che deve essere consultato integralmente dall'offerente ed al quale, per quanto qui non menzionato, si fa espresso e completo rinvio anche per tutto ciò che concerne l'identificazione dei beni, la loro consistenza e qualità, eventuale presenza di difformità edilizie e l'esistenza di eventuali oneri e pesi, convenzioni, servitù, atti d'obbligo a qualsiasi titolo su di essi gravanti.

Stato di occupazione:

Le tre unità immobiliari facenti parte del lotto 1 risultano così occupate:



Tribunale di Campobasso
Sezione Procedure Concorsuali

- *il sub 149* risulta locato con contratto di locazione commerciale opponibile alla presente procedura fallimentare, registrato presso l’Agenzia delle Entrate in data 15/01/2014. Il predetto contratto si è già rinnovato una volta per sei anni ed ha scadenza il 30 settembre 2025 rescindibile almeno tre mesi prima della data in cui il recesso dovrà avere esecuzione;
- *il sub 150* risulta locato con contratto di locazione commerciale opponibile alla presente procedura fallimentare, registrato presso l’Agenzia delle Entrate in data 8/01/2014. Il predetto contratto si è già rinnovato una volta per sei anni ed ha scadenza il 30 settembre 2025 rescindibile almeno tre mesi prima della data in cui il recesso dovrà avere esecuzione;
- *il sub 151* risulta locato con contratto di locazione commerciale opponibile alla presente procedura fallimentare, registrato presso l’Agenzia delle Entrate in data 15/01/2014. Il predetto contratto si è già rinnovato una volta per sei anni ed ha scadenza il 30 settembre 2025.

Attestazione di prestazione energetica:

assente.

Prezzo base di vendita euro 635.000,00

Rilancio minimo in caso di gara tra più offerenti euro 8.000,00

LOTTO 2

Diritto di piena proprietà di unità immobiliare sita in Campobasso (Cb), Via M. V. Fusco n. 3, 5 e 7.

Il cespite immobiliare è situato in una zona prettamente residenziale di espansione nella periferia di Campobasso, dotata di tutti i servizi, quali attività commerciali, bar pizzerie, trasporto pubblico, scuole, parcheggi pubblici, ecc.



L’unità immobiliare in questione è situata al piano seminterrato del condominio “Magnolia”, ma è autonomo rispetto agli appartamenti soprastanti, con accesso indipendente direttamente da spazio esterno comune e non da scale condominiali.



Tribunale di Campobasso
Sezione Procedure Concorsuali

Il lotto 2 ha autonomia funzionale in quanto è direttamente accessibile dall'esterno ed ha impianti autonomi; l'altezza interna dei locali è di 3,50 m. Si compone di una cucina, gruppo servizi igienici e 2 sale per gli ospiti.

Una porzione dell'immobile è di fatto adibito a palestra, con tutte le finiture e tutte le dotazioni impiantistiche, mentre una seconda porzione a magazzino, priva di impianti e finiture e accessibile esclusivamente dall'esterno e, infine, una terza parte è adibita a circolo sociale, con tutte le finiture e dotazioni impiantistiche.

Il compendio immobiliare risulta complessivamente di metri quadrati 781,50 di superficie commerciale.

Indicazioni catastali:

estremi catastali: Fgl. 67 Particella 1314, Subalterno 108, Categoria C/1, classe 3, rendita catastale 14.071,56

Conformità catastale, edilizia ed urbanistica:

il complesso immobiliare presenta delle difformità catastali che dovranno essere allineate. I locali sono privi di certificato di agibilità ed il consulente valutatore non ha acquisito i certificati degli impianti. Il subalterno 108 presenta delle difformità edilizie rispetto alla Denuncia Inizio Attività (D.I.A.) prot. N. 2725 del 23/05/2007. Tutte le difformità riscontrate sono sanabili, previa presentazione di Permesso a costruire in sanatoria, con allegato progetto, ripristino delle destinazioni d'uso e pagamento delle dovute sanzioni amministrative.

Il lotto in questione è meglio descritto nella predetta perizia d'identificazione e di stima a firma dell'esperto stimatore, reperibile sul portale del gestore della vendita www.spazioaste.it nonché sul portale www.itasset.it.

Elaborato peritale che deve essere consultato integralmente dall'offerente ed al quale, per quanto qui non menzionato, si fa espresso e completo rinvio anche per tutto ciò che concerne l'identificazione dei beni, la loro consistenza e qualità, eventuale presenza di difformità edilizie e l'esistenza di eventuali oneri e pesi, convenzioni, servitù, atti d'obbligo a qualsiasi titolo su di essi gravanti.

Stato di occupazione:



Tribunale di Campobasso
Sezione Procedure Concorsuali

il compendio immobiliare risulta locato con contratto di locazione commerciale opponibile alla presente procedura fallimentare, registrato presso l'Agencia delle Entrate in data 31/01/2020. Il predetto contratto è rinnovabile anno per anno, rescindibile con un preavviso di sei mesi.

Attestazione di prestazione energetica:

assente.

Prezzo base di vendita euro 520.000,00

Rilancio minimo in caso di gara tra più offerenti euro 8.000,00

LOTTO 3

Diritto di piena proprietà di un cantiere, con un edificio in corso di costruzione, di cui risultano realizzati il piano interrato, il piano seminterrato e il piano cortile situato nel centro di Campobasso in Via Roma.



Il lotto in questione è costituito dai seguenti beni (anche dal punto di vista di identificazione catastale):

- a) immobile identificato al Comune di Campobasso, foglio 120, plla 33, sub 7, categoria catastale F/1, consistenza 161 mq; piano S1, via Roma, civico n. snc; accessibile da via Roma mediante spazio esterno della plla 570, confinante frontalmente con il condominio di via Roma, 17, sulla sinistra con ex proprietà Enel (plla 570) e BCNC della plla 570, sul lato destro con plla 33 sub 2-4-5, sul lato posteriore con plla 29; tale immobile è un'area urbana di 161 mq.;
- b) immobile identificato al Comune di Campobasso, foglio 120, plla 563, plla 36 sub 6, plla 570 sub 1, plla 576 sub 5, graffate, categoria catastale A/10, classe 3, consistenza 54,5 vani,; rendita catastale 18.858,42 €, piani S2, S1, T, 1, 2, 3, via Roma, civico n. 25; accessibile sia da via Roma che da via Benevento; confinante frontalmente con via Roma, sul lato destro con le plla 33 e 535, sul lato sinistro con plla 38, sul lato posteriore con via Benevento; tale immobile è stato oggetto di demolizione, a meno della facciata su via Roma, per realizzare l'edificio in corso di costruzione;



Tribunale di Campobasso

Sezione Procedure Concorsuali

- c) immobile identificato al Comune di Campobasso, foglio 120, plla 576, sub 1 e plla 36 sub 7 graffate, categoria catastale C/6, classe 3, consistenza 82 mq; rendita catastale 419,26 €, piano S1 via Roma, civico n. snc; confinante con plla 570, 36 e 38; anche tale immobile è stato oggetto di demolizione per realizzare l'edificio in corso di costruzione;
- d) immobile identificato al Comune di Campobasso, foglio 120, plla 570, sub 2, categoria catastale C/6, classe 4, consistenza 34 mq; rendita catastale 203,69 €, piano S1, via Roma, civico n. snc; confinante con via Benevento; anche tale immobile è stato oggetto di demolizione per realizzare l'edificio in corso di costruzione.

Gli edifici sono stati oggetto di un progetto di demolizione e ricostruzione, assentito con P.C. n. 232 del 18/12/2007 e successiva variante. Attualmente, risultano realizzati:

- l'intera demolizione degli edifici preesistenti, tranne la facciata su via Roma, in quanto ne è prevista la conservazione;
- messa in sicurezza della facciata anteriore dell'edificio preesistente (non demolita);
- spostamento cabina Enel;
- la paratia di pali tirantata;
- il piano interrato con struttura con rampa di accesso da via Benevento;
- la struttura del piano seminterrato, accessibile in piano da via Benevento;
- la struttura del piano cortile, accessibile da via Roma.

La struttura portante è in acciaio, a meno del blocco scale e ascensori.

Il progetto prevede la realizzazione di ulteriori 4 livello oltre il sottotetto, con destinazione commerciale, uffici, appartamenti e box auto. Dai computi metrici ritrovati dall'esperto stimatore e redatti dall'impresa fallita, risulta che il valore delle opere realizzate è pari a:

- acquisto edificio ex Enel e suolo, incluso costi atto 1.500.000,00 euro;
- lavori realizzati: 1.955.985,00 euro.



Tribunale di Campobasso
Sezione Procedure Concorsuali

Di seguito viene riportato il calcolo della superficie commerciale potenzialmente vendibile, ricavabile dall'ultimo progetto approvato:

destinazione	sup mq	coeff	sup comm mq
Piano interrato			
Garage n. 1	35,60	100,00%	35,60
Garage n. 2	29,51	100,00%	29,51
Garage n. 3	28,36	100,00%	28,36
Garage n. 4	27,45	100,00%	27,45
Garage n. 5	28,87	100,00%	28,87
Garage n. 6	27,17	100,00%	27,17
Garage n. 7	97,65	100,00%	97,65
Garage n. 8	13,88	100,00%	13,88
Garage n. 9	15,49	100,00%	15,49
Garage n. 10	25,73	100,00%	25,73
Cantina n. 1	25,56	100,00%	25,56
Cantina n. 2	26,95	100,00%	26,95
Piano seminterrato			
Garage n. 11	45,25	100,00%	45,25
Garage n. 12	29,92	100,00%	29,92
Garage n. 13	29,24	100,00%	29,24
Garage n. 14	28,36	100,00%	28,36
Garage n. 15	27,45	100,00%	27,45



Tribunale di Campobasso
Sezione Procedure Concorsuali

Garage n. 16	28,82	100,00%	28,82
Garage n. 17	27,80	100,00%	27,80
Garage n. 18	97,58	100,00%	97,58
Garage n. 19	14,08	100,00%	14,08
Garage n. 20	15,66	100,00%	15,66
Garage n. 21	26,09	100,00%	26,09
Piano cortile			
n. 5 posti auto	62,50	100,00%	62,50
Ufficio n. 1	108,98	100,00%	108,98
Balcone dell'ufficio n. 1	6,60	25,00%	1,65
Ufficio n. 2	81,63	100,00%	81,63
Balcone dell'ufficio n. 2	7,30	25,00%	1,82
Ufficio n. 3	55,90	100,00%	55,90
Ufficio n. 4	41,54	100,00%	41,54
Ufficio n. 5	39,04	100,00%	39,04
Locale commerciale	90,67	100,00%	90,67
Piano terra			
Ufficio n. 6	81,38	100,00%	81,38
Ufficio n. 7	50,45	100,00%	50,45
Balcone dell'ufficio n. 7	6,6	25,00%	1,65
Ufficio n. 8	94,81	100,00%	94,81
Balcone dell'ufficio n. 8	7,3	25,00%	1,82
Ufficio n. 9	68,44	100,00%	68,44
Ufficio n. 10	123,83	100,00%	123,83
Piano primo			
Ufficio n. 11	131,83	100,00%	131,83
Balcone dell'ufficio n. 11	6,6	25,00%	1,65



Tribunale di Campobasso
Sezione Procedure Concorsuali

Ufficio n. 12	94,75	100,00%	94,75
Balcone dell'ufficio n. 12	7,3	25,00%	1,82
Ufficio n. 13	125,87	100,00%	125,87
Appartamento n. 1	65,47	100,00%	65,47
Balcone dell'appartamento n. 1	8,00	25,00%	2,00
Piano secondo			
Appartamento n. 2	109,37	100,00%	109,37
Balcone dell'appartamento n. 2	6,60	25,00%	1,65
Appartamento n. 3	94,75	100,00%	94,75
Balcone dell'appartamento n. 3	7,30	25,00%	1,82
Appartamento n. 4	45,38	100,00%	45,38
Balcone dell'appartamento n. 4	4,00	25,00%	1,00
Appartamento n. 5	45,54	100,00%	45,54
Balcone dell'appartamento n. 5	4,00	25,00%	1,00
Ufficio n. 14	38,10	100,00%	38,10
Ufficio n. 15	86,67	100,00%	86,67
Piano terzo			
Appartamento n. 6	148,34	100,00%	148,34
Balcone dell'appartamento n. 6	8,00	25,00%	2,00
Terrazzo dell'appartamento n. 6	143,84	35,00% fino a 25 mq,; 10% per l'eccedenza	20,63
Ufficio n. 16	151,62	100,00%	151,62

Dunque, il progetto prevede la realizzazione di **21 unità immobiliari** uso **garage** per una superficie complessiva di **699,96 mq**, **2 unità immobiliari** uso **cantina** per una superficie complessiva di **52,51 mq**, **16 unità immobiliari** uso **ufficio** per una superficie complessiva di **1.384,45 mq**, **6 unità immobiliari** uso **appartamento** per una superficie complessiva di **538,95 mq** e 1 unità immobiliare uso commerciale di **mq 90,67**.

Il garage n. 7 è vendibile previo atto notarile di svincolo e monetizzazione al Comune di Campobasso di una superficie equivalente, in quanto risulta vincolato a parcheggio pubblico.



Tribunale di Campobasso
Sezione Procedure Concorsuali

Conformità catastale, edilizia ed urbanistica:

Per riavviare il cantiere, è necessario presentare una nuova richiesta di Permesso a Costruire al Comune di Campobasso, pagando sia la parte mancante degli oneri concessori che la rivalutazione degli stessi secondo gli indici Istat, nominare un Direttore dei Lavori, un Collaudatore in Corso d'opera e un Coordinatore per la Sicurezza in fase di esecuzione, nonché un progettista degli impianti e un professionista antincendio, in quanto sia i piani garage che la centrale termica centralizzata sono soggetti a prevenzione incendi. Il calcolo strutturale può essere conservato, in quanto secondo le NTC i progetti depositati in data anteriore all'entrata in vigore delle NTC 2018 continuano ad essere realizzati con le norme precedenti fino al loro collaudo.

Trattandosi di edificio in corso di costruzione, non risulta accatastato.

Il fabbricato è stato costruito in base a:

- Permesso a Costruire n. 232 del 19/12/2007 a titolo oneroso;
- Permesso di costruire in variante n. 95 del 15/06/2009.

I piani realizzati sono conformi all'ultimo progetto approvato.

Era stata presentata un'ulteriore variante con DIA prot. N. 16658 del 23/07/2010, per la quale la Commissione edilizia aveva rilasciato parere favorevole ed erano stati chiesti gli adempimenti, tra cui il pagamento degli oneri e la monetizzazione degli standard. A novembre 2011, il comune di Campobasso sollecitava la presentazione degli adempimenti pena l'archiviazione della DIA. Gli adempimenti non sono stati più presentati e la DIA è stata archiviata.

Sulla plla 33, sub 7, grava una servitù a favore dell'Enel Distribuzione, costituita con atto rep. N. 128684/16559 del 19/11/2008 - notaio RICCIARDI

La plla 563, plla 36 sub 6, plla 570 sub 1, la plla 576 sub 5, plla 576 sub 1, plla 36 sub 7 e plla 570 sub 2 sono gravate da una servitù a favore dell'Enel Distribuzione e altre società del gruppo.

PROBELAMTICA ACQUA:

L'acqua che scorre di continuo come un rubinetto aperto dovrà essere meglio incanalata e raccolta, qualora non si dovesse riuscire ad individuarne la provenienza e risolvere la problematica a monte.



Tribunale di Campobasso
Sezione Procedure Concorsuali

VINCOLO EDILIZIO:

la società fallita aveva sottoscritto un vincolo edilizio col Comune di Campobasso nel 2008, successivamente sostituito nel 2009 con atto notarile rep. 2376/1356 del 17/03/2009 notaio Claudia Oliva.

Il lotto in questione è meglio descritto nella predetta perizia d'identificazione e di stima a firma dell'esperto stimatore, reperibile sul portale del gestore della vendita www.spazioaste.it nonché sul portale www.itasset.it.

Elaborato peritale che deve essere consultato integralmente dall'offerente ed al quale, per quanto qui non menzionato, si fa espresso e completo rinvio anche per tutto ciò che concerne l'identificazione dei beni, la loro consistenza e qualità, eventuale presenza di difformità edilizie e l'esistenza di eventuali oneri e pesi, convenzioni, servitù, atti d'obbligo a qualsiasi titolo su di essi gravanti.

Stato di occupazione:

Il compendio immobiliare risulta libero da persone e nella disponibilità del custode giudiziario. I beni in vendita risultano occupati da mobilia, rifiuti ed attrezzature edili anche di nessun valore commerciale il cui onere di sgombero e smaltimento sarà a carico/cura ed onere dell'aggiudicatario.

Attestazione di prestazione energetica:

assente.

Prezzo base di vendita euro 1.400.000,00

Rilancio minimo in caso di gara tra più offerenti euro 10.000,00

LOTTO 8

Diritto di piena proprietà di unità immobiliare sita in Vinchiaturò (Cb), C.da Vonzi snc.

Il cespite immobiliare dista 1,20 km dal comune di Vinchiaturò e circa 8,5 km dalla città di Campobasso. I servizi, quali scuole, ufficio postale, negozi, uffici comunali





Tribunale di Campobasso
Sezione Procedure Concorsuali

ecc. sono ubicati nel centro abitato di Vinchiaturo, raggiungibile in tre minuti mediante la strada provinciale n. 53.

Nello specifico il lotto è così composto:

- immobile costituito dalla metà sinistra di una villetta bifamiliare sito in C.da Vonzi snc, identificato catastalmente al foglio 16, particella 1008, sub. 1-2, ha un'altezza pari a 2,70 m. Si sviluppa su due livelli, il piano terra è composto da un porticato, dal quale si accede ad un'ampia e luminosa sala da pranzo soggiorno, una cucina, un servizio igienico e un ripostiglio lavanderia, mentre il piano primo è composto da 3 camere da letto, due servizi igienici e due balconi, di cui uno parzialmente coperto. I piani sono tra loro collegati da una scala interna in cemento armato, rifinita, che consente di raggiungere anche il piano seminterrato, destinato a garage. Tutti gli ambienti sono illuminati e aerati naturalmente. L'accesso avviene direttamente dalla strada di lottizzazione. L'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia a condensazione con accumulo, con impianto a radiatori, alimentato anche da fonti rinnovabili quali collettori solari installati sulla copertura a falde. L'immobile è servito da fossa settica comune alle altre villette già realizzate. È presente anche una soffitta non rifinita, accessibile mediante botola con scala retrattile. L'impianto elettrico è da completare;
- immobile è costituito dalla metà sinistra del piano seminterrato di una villetta bifamiliare al piano seminterrato sito in C.da Vonzi snc, identificato catastalmente al foglio 16, particella 1008, sub. 3, ha un'altezza pari a 2,40 m. Si sviluppa su un unico livello destinato a garage, collegato ai piani superiori da una scala interna in cemento armato. L'accesso avviene direttamente dalla strada di lottizzazione, mediante cancello carrabile manuale che necessita di manutenzione e rampa pavimentata con betonelle. L'impianto elettrico è da completare;

Il compendio immobiliare risulta complessivamente di metri quadrati 285,54 di superficie commerciale.

Indicazioni catastali:

estremi catastali: Fgl. 16 Particella 1008, Subalterni 1-2, Categoria A/7, Classe U, Vani 7,5, Rendita catastale 658,48;



Tribunale di Campobasso

Sezione Procedure Concorsuali

estremi catastali: Fgl 16 Particella 1008, Subalterno 3, Categoria C/6, Classe 2, Rendita catastale 152,25;

Conformità catastale, edilizia ed urbanistica:

il complesso immobiliare presenta delle difformità catastali che dovranno essere allineate. L'immobile presenta delle difformità, in quanto l'altezza del piano seminterrato non è 2,70 m come da planimetria catastale ma di 2,40 m e non sono presenti divisori e manca l'accatastamento della soffitta. La porzione di villetta è priva di certificato di agibilità in quanto è da completare l'impianto elettrico. Il lotto presenta delle difformità rispetto al progetto originario. Tutte le difformità riscontrate sono sanabili sia urbanisticamente che a livello paesaggistico.

Il lotto in questione è meglio descritto nella predetta perizia d'identificazione e di stima a firma dell'esperto stimatore, reperibile sul portale del gestore della vendita www.spazioaste.it nonché sul portale www.itasset.it.

Elaborato peritale che deve essere consultato integralmente dall'offerente ed al quale, per quanto qui non menzionato, si fa espresso e completo rinvio anche per tutto ciò che concerne l'identificazione dei beni, la loro consistenza e qualità, eventuale presenza di difformità edilizie e l'esistenza di eventuali oneri e pesi, convenzioni, servitù, atti d'obbligo a qualsiasi titolo su di essi gravanti.

Stato di occupazione:

Il compendio immobiliare risulta libero da persone e nella disponibilità del custode giudiziario. I beni in vendita risultano occupati da mobilia, rifiuti ed attrezzature di nessun valore commerciale il cui onere di sgombero e smaltimento sarà a carico/cura ed onere dell'aggiudicatario.

Prezzo base di vendita euro 144.000,00

Rilancio minimo in caso di gara tra più offerenti euro 5.000,00



Tribunale di Campobasso
Sezione Procedure Concorsuali

LOTTO 9

Diritto di piena proprietà di terreni posizionati in una zona di lottizzazione in Vinchiaturò (Cb), Contrada Vonzi snc.

Il compendio immobiliare dista 1,20 km dal comune di Vinchiaturò e circa 8,5 km dalla città di Campobasso. I servizi, quali scuole, ufficio postale, negozi, uffici



comunali ecc. sono ubicati nel centro abitato di Vinchiaturò, raggiungibile in tre minuti mediante la strada provinciale n. 53.

Nello specifico il lotto è composto da varie particelle di terreno, nello specifico:

- immobile identificato al Comune di Vinchiaturò, foglio 16, plla 944, seminativo, classe 1, superficie 720 mq, R.D. 2,79 €, R.A. 3,16 €, C/da Vonzi, snc; confinante con le plla 575 e 966, nonché con la SS 17;
- immobile identificato al Comune di Vinchiaturò, foglio 16, plla 945, seminativo, classe 1, superficie 720 mq, R.D. 2,79 €, R.A. 3,16 €, C/da Vonzi, snc; confinante con le plla 944, 946 e 966, nonché con la SS 17;
- immobile identificato al Comune di Vinchiaturò, foglio 16, plla 946, seminativo, classe 1, superficie 910 mq, R.D. 3,52 €, R.A. 3,99 €, C/da Vonzi, snc; confinante con le plla 945 e 966, nonché con la SS 17;
- immobile identificato al Comune di Vinchiaturò, foglio 16, plla 947, seminativo, classe 1, superficie 700 mq, R.D. 2,71 €, R.A. 3,07 €, C/da Vonzi, snc; confinante con le plla 948 e 966;
- immobile identificato al Comune di Vinchiaturò, foglio 16, plla 948, seminativo, classe 1, superficie 650 mq, R.D. 2,52 €, R.A. 2,85 €, C/da Vonzi, snc; confinante con le plla 947, 949 e 966;



Tribunale di Campobasso

Sezione Procedure Concorsuali

- immobile identificato al Comune di Vinchiaturò, foglio 16, plla 949, seminativo, classe 1, superficie 640 mq, R.D. 2,48 €, R.A. 2,81 €, C/da Vonzi, snc; confinante con le plla 948 e 966;
- immobile identificato al Comune di Vinchiaturò, foglio 16, plla 950, seminativo, classe 1, superficie 956 mq, R.D. 3,70 €, R.A. 4,20 €, C/da Vonzi, snc; confinante con le plla 951, 954, 1006 e 966;
- immobile identificato al Comune di Vinchiaturò, foglio 16, plla 951, seminativo, classe 1, superficie 675 mq, R.D. 2,61 €, R.A. 2,96 €, C/da Vonzi, snc; confinante con le plla 950, 952, 954, 955 e 966;
- immobile identificato al Comune di Vinchiaturò, foglio 16, plla 952, seminativo, classe 1, superficie 735 mq, R.D. 2,85 €, R.A. 3,23 €, C/da Vonzi, snc; confinante con le plla 951, 955, 956 e 966;
- immobile identificato al Comune di Vinchiaturò, foglio 16, plla 954, seminativo, classe 1, superficie 653 mq, R.D. 2,53 €, R.A. 2,87 €, C/da Vonzi, snc; confinante con le plla 950, 951, 955, 1006 e 966;
- immobile identificato al Comune di Vinchiaturò, foglio 16, plla 955, seminativo, classe 1, superficie 653 mq, R.D. 2,53 €, R.A. 2,87 €, C/da Vonzi, snc; confinante con le plla 951, 952, 954, 956 e 966;
- immobile identificato al Comune di Vinchiaturò, foglio 16, plla 956, seminativo, classe 1, superficie 687 mq, R.D. 2,66 €, R.A. 3,02 €, C/da Vonzi, snc; confinante con le plla 952, 955 e 966;
- immobile identificato al Comune di Vinchiaturò, foglio 16, plla 958, seminativo, classe 1, superficie 668 mq, R.D. 2,59 €, R.A. 2,93 €, C/da Vonzi, snc; confinante con le plla 959, 962, 1008 e 966;
- immobile identificato al Comune di Vinchiaturò, foglio 16, plla 959, seminativo, classe 1, superficie 668 mq, R.D. 2,59 €, R.A. 2,93 €, C/da Vonzi, snc; confinante con le plla 958, 960, 962, 963 e 966;



Tribunale di Campobasso

Sezione Procedure Concorsuali

- immobile identificato al Comune di Vinchiaturò, foglio 16, plla 960, seminativo, classe 1, superficie 668 mq, R.D. 2,59 €, R.A. 2,93 €, C/da Vonzi, snc; confinante con le plla 959, 963 e 966;
- immobile identificato al Comune di Vinchiaturò, foglio 16, plla 962, seminativo, classe 1, superficie 731 mq, R.D. 2,83 €, R.A. 3,21 €, C/da Vonzi, snc; confinante con le plla 958, 959, 963, 1007 e 966;
- immobile identificato al Comune di Vinchiaturò, foglio 16, plla 963, seminativo, classe 1, superficie 1031 mq, R.D. 3,99 €, R.A. 4,53 €, C/da Vonzi, snc; confinante con le plla 959, 960, 962 e 966;
- immobile identificato al Comune di Vinchiaturò, foglio 16, plla 964, seminativo, classe 1, superficie 1020 mq, R.D. 3,95 €, R.A. 4,48 €, C/da Vonzi, snc; confinante con le plla 648 e 966;
- immobile identificato al Comune di Vinchiaturò, foglio 16, plla 965, seminativo, classe 1, superficie 1370 mq, R.D. 5,31 €, R.A. 6,01 €, C/da Vonzi, snc; confinante con le plla 959, 973, 1001 e 966;
- immobile identificato al Comune di Vinchiaturò, foglio 16, plla 966, seminativo, classe 1, superficie 6422 mq, R.D. 24,88 €, R.A. 28,20 €, C/da Vonzi, snc; confinante con le plla 975, 967, 796, 944, 945, 946, 947, 948, 949, 950, 951, 952, 954, 955, 956, 1006, 1008, 958, 959, 960, 964, 648, 1001, 962, 963 e 965 e 975;
- immobile identificato al Comune di Vinchiaturò, foglio 16, plla 967, seminativo, classe 1, superficie 80 mq, R.D. 0,31 €, R.A. 0,35 €, C/da Vonzi, snc; confinante con le plla 969 e 966;
- immobile identificato al Comune di Vinchiaturò, foglio 16, plla 968, seminativo, classe 1, superficie 1160 mq, R.D. 4,49 €, R.A. 5,09 €, C/da Vonzi, snc; confinante con le plla 575, 969, 1031 e 975;
- immobile identificato al Comune di Vinchiaturò, foglio 16, plla 969, seminativo, classe 1, superficie 1160 mq, R.D. 4,49 €, R.A. 5,09 €, C/da Vonzi, snc; confinante con le plla 968, 796, 967 e 975;



Tribunale di Campobasso

Sezione Procedure Concorsuali

- immobile identificato al Comune di Vinchiaturò, foglio 16, plla 970, seminativo, classe 1, superficie 4170 mq, R.D. 16,15 €, R.A. 18,30 €, C/da Vonzi, snc; confinante con le plla 1030, 1031 e 975;
- immobile identificato al Comune di Vinchiaturò, foglio 16, plla 973, seminativo, classe 1, superficie 880 mq, R.D. 3,41 €, R.A. 3,86 €, C/da Vonzi, snc; confinante con le plla 965, 974 e 975;
- immobile identificato al Comune di Vinchiaturò, foglio 16, plla 974, seminativo, classe 1, superficie 1330 mq, R.D. 5,15 €, R.A. 5,84 €, C/da Vonzi, snc; confinante con le plla 973 e 975, nonché con la SP Appula Sannita;
- immobile identificato al Comune di Vinchiaturò, foglio 16, plla 975, seminativo, classe 1, superficie 2639 mq, R.D. 10,22 €, R.A. 11,60 €, C/da Vonzi, snc; confinante con le plla 966, 968, 969, 1031, 970, 974, 973, 1007, nonché con la SP Appula Sannita;
- immobile identificato al Comune di Vinchiaturò, foglio 16, plla 649, pascolo, classe 1, superficie 470 mq, R.D. 0,34 €, R.A. 0,19 €, C/da Vonzi, snc; confinante con le plla 648, 1001 e 966.

Tutti i terreni attualmente si presentano incolti e sono privi delle opere di urbanizzazione primaria, quali strade, fognature, elettricità, acquedotto, che sono stati realizzati solo in minima parte.

Come si evince dal certificato di destinazione urbanistica, i terreni ricadono in area tutti in Zona G "Aree destinate alla realizzazione di impianti e attrezzature turistiche ed a residenze connesse", tranne le plla 970, 975, 974 e 649 che ricadono in zona E Agricola.

Il piano di lottizzazione prevede la realizzazione di n. 19 villette bifamiliari/triple, oltre le 3 già realizzate, e n. 1 attività alberghiera-commerciale.

La convenzione con il Comune di Vinchiaturò, rinnovata da ultimo con D.C.C. n. 4/2015, è scaduta il 28/06/2022, per cui la potenziale impresa acquirente dovrà chiedere il rinnovo della convenzione per la lottizzazione, presentando nuova polizza fidejussoria, anch'essa scaduta, a garanzia della realizzazione delle opere di urbanizzazione.

La superficie complessiva dei terreni della lottizzazione è pari a metri quadrati 33.166.

Indicazioni catastali:



Tribunale di Campobasso

Sezione Procedure Concorsuali

estremi catastali: foglio 16, plla 944, seminativo, classe 1, superficie 720 mq, R.D. 2,79, R.A. 3,16;

estremi catastali: foglio 16, plla 945, seminativo, classe 1, superficie 720 mq, R.D. 2,79, R.A. 3,16;

estremi catastali: foglio 16, plla 946, seminativo, classe 1, superficie 910 mq, R.D. 3,52, R.A. 3,99;

estremi catastali: foglio 16, plla 947, seminativo, classe 1, superficie 700 mq, R.D. 2,71, R.A. 3,07;

estremi catastali: foglio 16, plla 948, seminativo, classe 1, superficie 650 mq, R.D. 2,52, R.A. 2,85

estremi catastali: foglio 16, plla 949, seminativo, classe 1, superficie 640 mq, R.D. 2,48, R.A. 2,81

estremi catastali: foglio 16, plla 950, seminativo, classe 1, superficie 956 mq, R.D. 3,70, R.A. 4,20;

estremi catastali: foglio 16, plla 951, seminativo, classe 1, superficie 675 mq, R.D. 2,61, R.A. 2,96;

estremi catastali: foglio 16, plla 952, seminativo, classe 1, superficie 735 mq, R.D. 2,85, R.A. 3,23;

estremi catastali: foglio 16, plla 954, seminativo, classe 1, superficie 653 mq, R.D. 2,53, R.A. 2,87;

estremi catastali: foglio 16, plla 955, seminativo, classe 1, superficie 653 mq, R.D. 2,53, R.A. 2,87;

estremi catastali: foglio 16, plla 956, seminativo, classe 1, superficie 687 mq, R.D. 2,66, R.A. 3,02;

estremi catastali: foglio 16, plla 958, seminativo, classe 1, superficie 668 mq, R.D. 2,59, R.A. 2,93;

estremi catastali: foglio 16, plla 959, seminativo, classe 1, superficie 668 mq, R.D. 2,59, R.A. 2,93;

estremi catastali: foglio 16, plla 960, seminativo, classe 1, superficie 668 mq, R.D. 2,59, R.A. 2,93;



Tribunale di Campobasso

Sezione Procedure Concorsuali

estremi catastali: foglio 16, plla 962, seminativo, classe 1, superficie 731 mq, R.D. 2,83, R.A. 3,21;

estremi catastali: foglio 16, plla 963, seminativo, classe 1, superficie 1031 mq, R.D. 3,99, R.A. 4,53;

estremi catastali: foglio 16, plla 964, seminativo, classe 1, superficie 1020 mq, R.D. 3,95, R.A. 4,48;

estremi catastali: foglio 16, plla 965, seminativo, classe 1, superficie 1370 mq, R.D. 5,31, R.A. 6,01;

estremi catastali: foglio 16, plla 966, seminativo, classe 1, superficie 6422 mq, R.D. 24,88, R.A. 28,20;

estremi catastali: foglio 16, plla 967, seminativo, classe 1, superficie 80 mq, R.D. 0,31, R.A. 0,35;

estremi catastali: foglio 16, plla 968, seminativo, classe 1, superficie 1160 mq, R.D. 4,49, R.A. 5,09;

estremi catastali: foglio 16, plla 969, seminativo, classe 1, superficie 1160 mq, R.D. 4,49, R.A. 5,09;

estremi catastali: foglio 16, plla 970, seminativo, classe 1, superficie 4170 mq, R.D. 16,15, R.A. 18,30;

estremi catastali: foglio 16, plla 973, seminativo, classe 1, superficie 880 mq, R.D. 3,41, R.A. 3,86;

estremi catastali: foglio 16, plla 974, seminativo, classe 1, superficie 1330 mq, R.D. 5,15, R.A. 5,84;

estremi catastali: foglio 16, plla 975, seminativo, classe 1, superficie 2639 mq, R.D. 10,22, R.A. 11,60;

estremi catastali: foglio 16, plla 649, pascolo, classe 1, superficie 470 mq, R.D. 0,34, R.A. 0,19.

Conformità catastale, edilizia ed urbanistica:

I beni risultano regolarmente accatastati e frazionati secondo la planimetria della lottizzazione approvata dal Comune di Vinchiaturò.



Tribunale di Campobasso
Sezione Procedure Concorsuali

Il lotto in questione è meglio descritto nella predetta perizia d'identificazione e di stima a firma dell'esperto stimatore, reperibile sul portale del gestore della vendita www.spazioaste.it nonché sul portale www.itasset.it.

Elaborato peritale che deve essere consultato integralmente dall'offerente ed al quale, per quanto qui non menzionato, si fa espresso e completo rinvio anche per tutto ciò che concerne l'identificazione dei beni, la loro consistenza e qualità, eventuale presenza di difformità edilizie e l'esistenza di eventuali oneri e pesi, convenzioni, servitù, atti d'obbligo a qualsiasi titolo su di essi gravanti.

Stato di occupazione:

Il compendio immobiliare risulta libero da persone e nella disponibilità del custode giudiziario. Qualora i beni in vendita risultino occupati da mobilia, rifiuti (anche speciali) ed attrezzature, l'onere di sgombero e smaltimento sarà a carico/cura ed onere dell'aggiudicatario.

Prezzo base di vendita euro 120.000,00

Rilancio minimo in caso di gara tra più offerenti euro 5.000,00

LOTTO 10

Diritto di piena proprietà di terreni siti in una zona in agro di Pietrabbondante (Is).

Trattasi di terreni i quali distano 1,20 km dal centro abitato di Pietrabbondante, ubicati sulla destra della strada provinciale, giungendo al centro del paese a circa 400 m dal cimitero e circa 800 m dalla famosa area archeologica.



Nello specifico il lotto è composto da due differenti particelle di terreni agricoli attualmente incolti.

Con delibera del Consiglio Comunale del comune di Pietrabbondante n. 8 del 04/04/2005 veniva approvato il progetto per la realizzazione di una residenza turistico-alberghiera, in deroga al piano urbanistico: autorizzazione, insieme ad altre, confluite nel Provvedimento conclusivo del Suap Trigno Sinello n. 567 del 03/02/2006. I lavori non sono mai iniziati, sebbene fosse stata inviata una comunicazione di incatieramento. Successivamente, il



Tribunale di Campobasso
Sezione Procedure Concorsuali

comune di Pietrabbondante con deliberazione del consiglio comunale n. 13 in data 23/04/2007 prendeva atto della deliberazione di giunta regionale n. 307 del 19/03/2027 di approvazione della variante generale al Programma di Fabbricazione che prevede la zona agricola per i terreni in questione. Il certificato di destinazione urbanistica attesta che i terreni sono in Zona Agricola. Dall'esame effettuato dal valutatore, i terreni non ricadono in area a pericolosità di frana o alluvioni. Il progetto Iffi non evidenzia frane sui terreni in oggetto. Gli stessi sono attraversati da elettrodotto di media tensione.

La superficie complessiva dei terreni agricoli è pari a metri quadrati 10.550.

Indicazioni catastali:

estremi catastali: Fgl 32, Particella 1, qualità seminativo, classe 2, superficie 4.700 mq; R.D. 9,71 € R.A. 4,85 €, partita 2796; confinante con strada provinciale con un fronte strada di circa 80 m, sul lato destro con la particella 2, sul lato posteriore con le particelle 4 e 5 e sul lato sinistro con la particella 9;

estremi catastali: Fgl 32, Particella 2, qualità seminativo, classe 2, superficie 5.850 mq; R.D. 12,09 € R.A. 6,04 €, partita 2796; confinante con strada provinciale con un fronte strada di circa 80 m, sul lato destro con la particella 3, sul lato posteriore con le particelle 4 e 5 e sul lato sinistro con la particella 1.

Conformità catastale, edilizia ed urbanistica:

non sono presenti difformità, pertanto i beni sono correttamente accatastati. Il lotto in questione è meglio descritto nella predetta perizia d'identificazione e di stima a firma dell'esperto stimatore, reperibile sul portale del gestore della vendita www.spazioaste.it nonché sul portale www.itasset.it.

Elaborato peritale che deve essere consultato integralmente dall'offerente ed al quale, per quanto qui non menzionato, si fa espresso e completo rinvio anche per tutto ciò che concerne l'identificazione dei beni, la loro consistenza e qualità, eventuale presenza di difformità edilizie e l'esistenza di eventuali oneri e pesi, convenzioni, servitù, atti d'obbligo a qualsiasi titolo su di essi gravanti.

Stato di occupazione:

Il compendio immobiliare risulta libero da persone e nella disponibilità del custode giudiziario. Qualora i beni in vendita risultino occupati da mobilia, rifiuti (anche speciali)



Tribunale di Campobasso
Sezione Procedure Concorsuali

ed attrezzature, l'onere di sgombero e smaltimento sarà a carico/cura ed onere dell'aggiudicatario.

Prezzo base di vendita euro 14.300,00

Rilancio minimo in caso di gara tra più offerenti euro 2.000,00

D E T E R M I N A

1 - Termine e modalità di deposito dell'offerta

Per partecipare alla procedura competitiva di vendita, ciascun interessato dovrà depositare un'offerta di acquisto per il lotto, come meglio sopra individuato, che intende acquistare ad un prezzo pari o superiore al prezzo base di vendita. Non saranno ritenute validamente effettuate le eventuali offerte che siano subordinate, in tutto o in parte, a condizioni di qualsiasi genere.

La gara si svolgerà nella modalità **telematica asincrona** così come definita dall'art. 2 lettera h) del D.M. 32/2015 che prevede che i rilanci possano essere formulati "....*esclusivamente in via telematica, in un lasso temporale predeterminato....*".

L'esame delle offerte irrevocabili di acquisto sarà effettuato il giorno **17 Aprile 2025 alle ore 10:30** tramite il portale del gestore della vendita telematica (www.spazioaste.it) attraverso collegamento operato dal soggetto specializzato ITAsset Advisory Services.

La partecipazione degli offerenti alla vendita avrà luogo tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute, almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita.

Nel giorno e nell'ora fissati per l'esame delle offerte, il soggetto specializzato, verificate sul portale del gestore della vendita telematica le offerte formulate, la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti, l'effettivo accredito dell'importo della cauzione nei termini sopra indicati, procederà ad abilitare i partecipanti per l'eventuale gara tramite l'area riservata del sito internet sopra indicato.

La **gara avrà inizio** nel momento in cui il soggetto specializzato avrà completato le verifiche di ammissibilità delle offerte ed **avrà termine ore 16:00 del giorno (venerdì) 18 aprile 2025**. Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 (quindici) minuti prima del predetto



Tribunale di Campobasso

Sezione Procedure Concorsuali

termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di 15 (quindici) minuti per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci, e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento.

Entro il giorno successivo alla scadenza della gara (con esclusione del sabato e dei giorni festivi), comprensiva degli eventuali prolungamenti, ITAsset Advisory Services in qualità di soggetto specializzato procederà all'aggiudicazione provvisoria del bene subastato, redigendo apposito verbale di vendita. Il predetto verbale verrà inoltrato agli organi della procedura e all'offerente resosi aggiudicatario provvisorio del bene in gara.

Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di gara (dimostrando così la mancata volontà di ogni offerente di aderire alla gara), l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati (in ordine di priorità):

- maggior importo del prezzo offerto;
- a parità di importo del prezzo offerto, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

L'offerta irrevocabile di acquisto, per la cui compilazione il presentatore deve avvalersi della procedura guidata del predetto modulo web, che consente l'inserimento dei dati e dell'eventuale documentazione necessaria, deve contenere:

- i dati del presentatore (dati anagrafici, residenza, domicilio, stato civile);
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni, nonché un recapito di telefonia mobile;
- i dati dell'offerente (se diverso dal presentatore) e relativi dati di partecipazione (a titolo personale, a nome di società, procura, in comproprietà con altri soggetti, per persona da nominare, in qualità di legale tutore), dati anagrafici (nome, cognome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, domicilio, stato civile, regime patrimoniale) ed i contatti. Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i dati del coniuge, invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179, del codice civile, allegandola all'offerta; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente e trasmessa dai genitori, previa autorizzazione del giudice tutelare; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta



Tribunale di Campobasso

Sezione Procedure Concorsuali

deve essere sottoscritta e trasmessa dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare. Qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015

- l'indicazione del prezzo offerto, che non può essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore a quanto indicato per ogni singolo lotto sopra indicato (seguito dalla seguente dicitura: oltre imposte di legge, tasse, oneri di trasferimento e cancellazione gravami, spese per i servizi resi dal soggetto specializzato e compenso del notaio rogante);
- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo (dati catastali) del lotto;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il versamento del saldo prezzo (oltre le consequenziali imposte, tasse, oneri, spese e compensi), che dovrà essere effettuato mediante bonifico bancario intestato alla procedura/soggetto specializzato, entro il termine perentorio di **giorni 75** (settantacinque) dalla data di aggiudicazione provvisoria (termine non soggetto a sospensione feriale);
- l'importo versato a titolo di cauzione (non inferiore al **10%** del prezzo offerto);
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma versata a titolo di cauzione;
- il codice IBAN del conto corrente sul quale si richiede che venga restituita la cauzione versata (qualora il bene non venga aggiudicato);
- dichiarazione espressa - e pertanto già ottenuta e formalizzata con la compilazione ed il deposito dell'offerta irrevocabile di acquisto - di aver preso completa ed integrale visione delle relazioni estimative (oltre che, degli allegati alla stessa)



Tribunale di Campobasso

Sezione Procedure Concorsuali

relativa al compendio immobiliare oggetto di vendita, ovvero del lotto prescelto per la formalizzazione dell'offerta irrevocabile di acquisto e di ben conoscere lo stato di fatto e di diritto dello stesso, avendolo preventivamente ricognito;

- dichiarazione espressa - e pertanto già ottenuta e formalizzata con la compilazione ed il deposito dell'offerta irrevocabile di acquisto - di aver preso completa visione dell'avviso di vendita e delle condizioni generali di vendita e di accettarne integralmente il contenuto e le condizioni, nonché le modalità ivi indicate;
- dichiarazione espressa - e pertanto già ottenuta e formalizzata con la compilazione ed il deposito dell'offerta irrevocabile di acquisto - di dispensare la procedura concorsuale dalla produzione ed allegazione dell'attestato di prestazione energetica e delle certificazioni in materia di conformità degli impianti ed attrezzatura strumentale/macchinari alla normativa vigente in materia di sicurezza;
- dichiarazione espressa - e pertanto già ottenuta e formalizzata con la compilazione ed il deposito dell'offerta irrevocabile di acquisto - di non trovarsi in uno stato di fallimento, liquidazione giudiziale, di liquidazione coatta amministrativa, di concordato preventivo, né di essere assoggettato a qualsiasi tipo di procedura, regolata dall'ordinamento italiano o estero, che denoti uno stato di insolvenza o di crisi;

All'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del presentatore e del soggetto offerente (in corso di validità) se non coincidente (e degli eventuali co-offerenti);
- la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) sul conto corrente del soggetto specializzato, dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa") salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione, ma prima, del versamento del saldo prezzo;



Tribunale di Campobasso

Sezione Procedure Concorsuali

- se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge;
- se il soggetto offerente è minorenni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica: visura camerale aggiornata (non oltre 15 giorni), copia del documento di identità di chi ha sottoscritto l'offerta in rappresentanza legale della società e copia dell'atto da cui risultino i relativi poteri, ovvero la procura o l'atto di nomina o la delibera - verbale dell'organo che ne attribuisce i poteri;
- il permesso di soggiorno qualora l'offerente sia cittadino di stato non appartenente all'unione europea od all'EFTA;
- la procura speciale (come indicato successivamente) redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata, rilasciata ai sensi dell'art. 12/4, del D.M. 26.02.2015 n. 32, quando l'offerta è presentata da più persone e quando il presentatore è un procuratore legale non offerente;
- copia **dell'avviso di vendita** e copia delle **condizioni generali di vendita** (pubblicati sul sito www.itasset.it) siglati in ogni pagina e sottoscritti per esteso nell'ultima pagina con l'espressa indicazione "*per accettazione integrale delle condizioni ivi previste*".

Il formato ammesso degli allegati è PDF o P7M, con dimensione massima totale degli allegati pari a 25 MB.

L'offerta deve essere sottoscritta dall'offerente con la propria firma digitale e trasmessa, o dal medesimo offerente, o da un terzo in qualità di "presentatore", a mezzo di casella di posta elettronica certificata.



Tribunale di Campobasso

Sezione Procedure Concorsuali

Il "presentatore" potrà essere esclusivamente: l'offerente (in caso di offerta formulata da unico soggetto, anche in qualità di legale rappresentante di società o altro ente giuridico, di tutore di minore o di incapace); uno dei co-offerenti (in caso di offerta formulata da più soggetti); un procuratore legale (avvocato, munito di procura) ai sensi dell'art. 571 c.p.c.; un avvocato in caso di offerta per persona da nominare ai sensi dell'art. 579/3 c.p.c.

Qualora l'offerta venga formulata da più persone alla stessa deve essere allegata (anche in copia per immagine) un'apposita procura rilasciata dagli altri offerenti al co-offerente presentatore (munito di pec e di dispositivo di firma digitale); tale procura deve essere redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata, così come prevede l'art. 12/4, del D.M. 26.02.2015, n. 32, e deve riportare, a pena di esclusione, le rispettive quote di partecipazione.

Di analoga procura (rilasciata dall'offerente e/o dagli eventuali co-offerenti) deve in ogni caso essere munito, a pena di esclusione, anche il presentatore procuratore legale se non coincidente con l'offerente (e parimenti l'avvocato che offre per persona da nominare).

2 - Apertura delle buste ed eventuale gara tra gli offerenti

Nel giorno e nell'orario previsto per l'apertura della gara, gli offerenti interessati a partecipare all'eventuale gara telematica dovranno collegarsi al portale www.spazioaste.it e, seguendo le indicazioni riportate nel "*manuale utente*" disponibile all'interno del portale stesso, risultare "*online*". Le buste presentate con modalità telematica, saranno aperte attraverso il portale stesso e rese visibili agli offerenti.

Entro un congruo termine, il soggetto specializzato provvederà alla restituzione delle cauzioni per le offerte telematiche ricevute dagli offerenti non aggiudicatari mediante bonifico bancario, il cui costo rimarrà a carico degli stessi offerenti non aggiudicatari.

L'aggiudicazione si deve comunque intendere provvisoria (anche alla stregua degli artt. 107/4 e 108/1 l.f.) e non produrrà alcun effetto traslativo sino al trasferimento del bene a ministero di un notaio individuato dagli organi della procedura.

3 - Trasferimento del bene

Il trasferimento del lotto subastato avverrà mediante atto notarile di compravendita che sarà stipulato nelle ordinarie forme privatistiche, con termine a favore della procedura, a



Tribunale di Campobasso
Sezione Procedure Concorsuali

ministero di notaio individuato dal curatore del fallimento il cui onere sarà a carico dell'aggiudicatario.

Il trasferimento del lotto avverrà comunque dopo la corresponsione del saldo prezzo ed il versamento, da parte dell'aggiudicatario, dell'importo comunicato, quale spese, diritti, imposte, compensi, commissioni ed oneri conseguenti al trasferimento.

In caso di rifiuto dell'aggiudicatario a stipulare la compravendita entro il termine indicato dal curatore, ovvero di sua mancata comparizione nella data prevista per la stipula innanzi al notaio, l'aggiudicazione si intenderà revocata automaticamente e la cauzione a corredo dell'offerta sarà trattenuta integralmente e definitivamente dalla procedura a titolo di penale, salvo il risarcimento dei maggiori danni.

Il curatore del fallimento a suo insindacabile giudizio - e senza che sorga alcun diritto in capo all'aggiudicatario, anche a titolo di risarcimento del danno - può interrompere, sospendere o revocare la procedura anche a seguito della aggiudicazione e, in caso di revoca, qualora il saldo prezzo sia stato già incassato, la stessa provvederà alla restituzione all'aggiudicatario.

Il saldo prezzo, detratto quanto già versato a titolo di cauzione, dovrà essere versato nelle mani del soggetto specializzato, ovvero del curatore, a mezzo assegni circolari non trasferibili intestati alla procedura, entro il termine perentorio di **75 giorni** (termine non soggetto a sospensione feriale) dalla data di aggiudicazione provvisoria.

Nello stesso termine e con le stesse modalità, dovranno essere versate dall'aggiudicatario tutte le spese, gli oneri fiscali ed i tributi occorrenti per perfezionare il trasferimento del bene oggetto della presente vendita, le quali saranno comunicate dal curatore e/o dal soggetto specializzato.

Si precisa che non è concessa la rateizzazione del prezzo in 12 mensilità di cui all'art. 107 l.f. e art. 569 c.p.c., ritenuto che essa non corrisponda alle esigenze di celerità del processo ed agli interessi delle parti, interessi che sopravanzano - in un doveroso bilanciamento - quelli dei potenziali aggiudicatari a conseguire una modesta dilazione del termine per il versamento del prezzo.

Se l'aggiudicatario intenderà, sussistendone i presupposti, beneficiare delle agevolazioni per la cosiddetta "prima casa" o di altre agevolazioni previste dalla legge, dovrà dichiararlo



Tribunale di Campobasso
Sezione Procedure Concorsuali

all'atto dell'aggiudicazione provvisoria o mediante apposita dichiarazione scritta contenente l'attestazione della sussistenza dei requisiti di legge, da comunicare al soggetto specializzato e/o al curatore del fallimento, nei cinque giorni successivi l'aggiudicazione provvisoria.

Il versamento del saldo prezzo e delle spese occorrenti per il perfezionamento del trasferimento, potranno essere effettuate anche a mezzo bonifico, sul conto corrente della procedura e/o del soggetto specializzato.

In caso di rifiuto o inadempimento, da parte dell'aggiudicatario all'obbligo del versamento suddetto, nel termine indicato di **75 giorni**, l'aggiudicazione si intenderà revocata automaticamente e la cauzione a corredo dell'offerta sarà trattenuta dalla procedura concorsuale a titolo di penale per l'inadempimento, salvo il risarcimento del maggior danno.

In tale caso, il curatore potrà, a suo insindacabile giudizio, indire un nuovo esperimento di vendita ovvero dar luogo all'aggiudicazione a favore del soggetto che abbia presentato la seconda offerta di importo più elevato rispetto a quella formulata dall'aggiudicatario decaduto.

Il custode giudiziario individuato nell'Istituto Vendite Giudiziarie del Molise, essendo nella disponibilità dei beni immobili oggetto di vendita (quelli non locati), procederà alla consegna dei beni subastati al legittimo aggiudicatario solo a seguito dell'avverarsi dell'atto traslativo a ministero del notaio individuato dalla curatela del fallimento.

4 - Principali condizioni della vendita

Si indicano di seguito, a titolo non esaustivo e con riserva di eventuali modifiche e/o integrazioni, le principali condizioni contrattuali della vendita immobiliare che sarà conclusa con l'aggiudicatario:

- la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova, anche in relazione alla Legge n. 47/1985 e s.m.i. nonché ai sensi dell'articolo 46 T.U. del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e s.m.i., nonché ai sensi del D.M. 22 gennaio 2008 n. 37 e s.m.i., come dettagliatamente descritto nella perizia di stima redatte dall'esperto valutatore della procedura concorsuale di cui in premessa. Il bene (compendio immobiliare) viene venduto nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore ed attualizzata alla data di elaborazione. L'aggiudicatario non è esonerato dal fare visure e/o verifiche sul bene prima



Tribunale di Campobasso

Sezione Procedure Concorsuali

della presentazione dell'offerta di acquisto. La vendita è a corpo e non a misura, eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo. Si evidenzia, altresì, che:

- eventuali iscrizioni relativi ai diritti di prelazione, nonché le trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi e di ogni altro vincolo gravanti sull'immobile saranno cancellate tempestivamente, dopo l'atto di compravendita, a cura e spese dell'aggiudicatario;

- l'esistenza di eventuali vizi, difetti, mancanza di qualità o difformità dell'immobile venduto, oneri di qualsiasi genere per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati nella/e perizia/e di cui sopra o emersi dopo la compravendita, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento anche in deroga all'art. 1490 e 1494 c.c., indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nell'elaborazione del prezzo a base d'asta, e in relazione agli stessi, l'acquirente dichiara di aver rinunciato con la stessa presentazione dell'offerta e con la partecipazione alla gara, a qualsiasi futura azione risolutoria, risarcitoria e/o indennitaria nei confronti del liquidatore, ausiliari e organi della procedura;

- eventuali adeguamenti degli immobili e dei suoi impianti alle norme in materia di tutela ecologica, ambientale, energetica nonché, in generale, alle disposizioni di legge vigenti, sono a carico esclusivo dell'acquirente; sarà inoltre onere dell'acquirente, a propria cura e spese, la dotazione della certificazione tecnico/amministrativa prevista dalle vigenti normative, dispensando espressamente la procedura, della produzione ed allegazione (es. attestato prestazione energetica, conformità impianti e macchinari). Si ricorda che l'attestato di prestazione energetica, nonché il certificato di destinazione urbanistica, qualora mancanti o scaduti, saranno a totale carico dell'aggiudicatario il quale dovrà produrli e depositarli al liquidatore entro il termine perentorio stabilito per il saldo prezzo.

Sono ad esclusivo carico dell'acquirente tutte le spese, gli oneri fiscali, commissioni e costi di assistenza alla vendita ed i tributi occorrenti per perfezionare il trasferimento del bene oggetto della presente vendita (quali I.V.A., imposta di registrazione/ipotecaria/catastale, costi di trascrizione, onorario notarile e quant'altro occorrente), nonché le spese per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli esistenti. Saranno a carico dell'aggiudicatario



Tribunale di Campobasso
Sezione Procedure Concorsuali

i costi necessari alle regolarizzazioni catastali/urbanistiche/edilizie, come, e se evidenziato, nella perizia estimativa.

Sarà posto a carico dell'offerente/aggiudicatario il costo di assistenza alla vendita, dovuto al soggetto specializzato, secondo i seguenti scaglioni progressivi ad aliquote decrescenti (in sommatoria di scaglioni): fino ad euro 200.000,00 il 5%; da euro 200.000,01 ad euro 500.000,00 il 4%; oltre euro 500.000,01 il 3% (oltre iva), sul valore di aggiudicazione per ciascun lotto in vendita.

5 - Avvertimenti e disposizioni generali

Non sarà possibile intestare il cespite aggiudicato a persona fisica o giuridica diversa da quella che sottoscrive l'offerta.

Ai sensi dell'art. 571 c.p.c., tutti, tranne il debitore, sono ammessi a presentare offerte irrevocabili di acquisto del lotto in vendita del presente avviso di vendita. L'offerta di acquisto può essere formulata personalmente dalla persona fisica o dal legale rappresentante della persona giuridica ovvero da avvocato previamente munito di procura speciale notarile ovvero da avvocato per persona da nominare art. 579 c.p.c.

Nel caso di offerta per persona da nominare, l'aggiudicatario provvisorio sarà tenuto ad effettuare la *electio amici* nei termini previsti dall'art. 583 c.p.c.

Se l'offerente è soggetto di diritto straniero, i documenti certificativi del potere di rappresentanza legale dovranno essere accompagnati, a pena di inefficacia, da traduzione asseverata in lingua italiana.

Per partecipare alle aste giudiziarie ed agli esperimenti di vendita non è necessario avvalersi di mediatori ed agenzie. Gli unici ausiliari della procedura concorsuale sono il curatore del fallimento, il notaio, il custode giudiziario ed il soggetto specializzato.

Si avvertono gli offerenti che ai sensi dell'art. 108 l.f., la cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli sarà ordinata dal giudice delegato al fallimento, una volta eseguita la vendita e riscosso interamente il prezzo. Non potrà però procedersi alla cancellazione dei sequestri disposti dal giudice penale, né alle domande giudiziali, per le quali sarà necessario rivolgersi al giudice competente.

Ai sensi dell'art. 46 comma 5 d.p.r. 380/2001 l'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria (cfr. anche art.



Tribunale di Campobasso

Sezione Procedure Concorsuali

40/6 capo IV della legge 28 febbraio 1985 n. 47), dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla vendita.

Si precisa che la liquidazione del complesso immobiliare è da intendersi effettuata alla condizione “visto e piaciuto nello stato di fatto in cui si trova” e l’aggiudicatario non potrà muovere obiezione alcuna sui beni acquistati, successivamente all’aggiudicazione dichiarandosi, con la stessa presentazione dell’offerta e con la partecipazione alla gara, edotto e ben informato su quanto oggetto del presente avviso di vendita e di aver preso visione della perizia e dei suoi allegati. Gli organi della procedura concorsuale si riservano, a proprio insindacabile giudizio e senza obbligo di motivazione, di poter sospendere ovvero interrompere definitivamente la procedura di aggiudicazione in qualsiasi momento. Quindi, nel caso in cui, per qualsiasi motivo, non sia possibile effettuare l’aggiudicazione definitiva, nessun tipo di risarcimento o spesa verrà riconosciuto agli offerenti sia dalla procedura che dagli ausiliari.

Si precisa che saranno altresì ritenute inefficaci, le offerte:

- depositate oltre il termine previsto nel presente avviso;
- formulate per importi inferiori all'ammontare del valore d'asta indicato nel presente avviso;
- accompagnate da cauzioni di ammontare inferiore al dieci per cento del prezzo offerto, ovvero accluse con modalità diverse da quelle indicate.

6 - Foro competente

Per ogni e qualsiasi controversia relativa al presente avviso di vendita, alla sua interpretazione, esecuzione, validità o efficacia, nonché per ogni altra controversia comunque connessa al medesimo e/o alla presente procedura competitiva sarà competente in, via esclusiva, il foro di Campobasso.

7 - Pubblicazione e pubblicità

Il curatore del fallimento indica le seguenti forme di pubblicazione e pubblicità:

- pubblicazione obbligatoria (almeno 30 giorni prima del termine di scadenza della presentazione delle offerte irrevocabili art. 107 l.f.) , ai sensi del decreto del 27 giugno 2015, n. 83 (che ha modificato l'art. 490 c.p.c.), mediante pubblica notizia inserita sul portale



Tribunale di Campobasso

Sezione Procedure Concorsuali

<https://pvp.giustizia.it/pvp/> dei servizi telematici del Ministero della Giustizia denominato "portale delle vendite pubbliche";

- pubblicazione sul portale nazionale www.itasset.it (portale autorizzato dal Ministero della Giustizia con p.d.g. del 10.3.2023 alla pubblicità delle aste immobiliari, sezione "A" dell'elenco dei siti gestiti dai soggetti in possesso dei requisiti professionali di cui agli art. 3 e 4 del d.m. 31 ottobre 2006);

- pubblicazione su almeno un altro portale indicato dalla legge n. 80 del 14.5.2005 e successive modifiche ed elencato nella sezione "A" contenente l'elenco siti internet gestiti da soggetti in possesso dei requisiti professionali di cui agli art. 3 e 4 del d.m. 31 ottobre 2006;

- pubblicazione, solo per estratto, su altri portali commerciali on-line scelti a discrezione del soggetto specializzato, in quanto soggetto qualificato alla valutazione delle strategie pubblicitarie più opportune alla promozione della vendita ed atte a favorire la più ampia partecipazione degli interessati.

A V V E R T E N Z E

Il curatore del fallimento potrà sospendere, interrompere o modificare i termini e le modalità della presente procedura di vendita, qualunque sia il relativo grado di avanzamento, senza onere alcuno di risarcimento o di indennizzo a favore degli offerenti.

Inoltre, resta salva ogni altra facoltà prevista dall'art. 107/4 e art. 108/1 legge fallimentare³.

Il presente bando non costituisce un invito ad offrire, né un'offerta al pubblico ex art. 1336 c.c. né una sollecitazione del pubblico risparmio ex art. 94 e s.s. del D. Lgs 58/1998 (TUF).

Il trattamento dei dati indicati dai soggetti interessati si svolgerà in conformità alle disposizioni del Regolamento Europeo n. 679/2016; il trattamento dei dati personali avverrà per finalità e con modalità e tempi strettamente necessari o strumentali a consentire

³ *L'aggiudicazione dei beni è da intendersi provvisoria, rimarrà infatti impregiudicata la facoltà del curatore del fallimento di sospendere la vendita, ove pervenga, entro le ore 12.00 del 10° giorno lavorativo successivo alla data della vendita, offerta irrevocabile di acquisto migliorativa, ai sensi dell'art. 107/4 l.f. per un importo non inferiore al 10% del prezzo offerto dal contraente individuato. In tal caso la vendita relativa al lotto oggetto di offerta migliorativa verrà sospesa ed il contraente individuato ed i nuovi offerenti saranno invitati ad una nuova gara, con data e luogo da indicarsi a cura della procedura. Subito dopo il decorso dei predetti termini, il curatore informerà il giudice delegato del definitivo esito della gara, secondo il disposto di cui all'art. 107/5 l.f., al fine di far decorrere i termini di cui all'art. 108 l.f.*



Tribunale di Campobasso
Sezione Procedure Concorsuali

l'accertamento dell'inidoneità dei soggetti a partecipare alla procedura di vendita, nonché il corretto svolgimento della medesima.

I titolari del trattamento saranno gli organi della procedura concorsuale.

Campobasso, 17 gennaio 2025

Il curatore del fallimento

dottorssa Lorenza Brienza

Lorenza Brienza

Allegato:

- condizioni generali di vendita

- CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA -

Le condizioni generali di vendita regolamentano i termini, le condizioni ed i vincoli inerenti alla partecipazione alla vendita giudiziaria mediante l'ausilio del soggetto specializzato (art. 107 legge fallimentare), nonché il funzionamento di ogni esperimento di vendita e la relativa partecipazione. Le condizioni generali di vendita regolano altresì il rapporto che si instaura tra il soggetto specializzato e l'utente al momento della sua manifestazione alla partecipazione nella vendita.

Le predette condizioni, di seguito elencate, sono sempre valide e dichiarate accettate dall'utente aggiudicatario con la stessa presentazione dell'offerta e con la partecipazione alla gara di vendita, sia per le aste online (sincrona telematica, asincrona telematica, sincrona con modalità mista) che offline (tradizionali)

➤ **Art. 1 - definizioni**

1.1 Utente: il soggetto fruitore.

1.2 Asta: attività processuale per mezzo della quale il giudice, a seguito di un'esecuzione mobiliare, immobiliare o di una procedura concorsuale, dispone la vendita forzata di uno o più beni mobili o immobili di proprietà dell'esecutato, al fine di ottenere una liquidità con la quale soddisfare, in tutto o in parte, i creditori intervenuti nel processo.

1.3 Condizioni generali di vendita: il presente documento che disciplina il funzionamento di ogni esperimento di vendita e regola l'utilizzo dei servizi erogati all'utente dal soggetto specializzato.

1.4 Avviso di vendita: è il documento redatto dal professionista delegato o dal suo ausiliario, contenente le informazioni sull'asta giudiziaria e le formalità da rispettare ai fini della corretta partecipazione alla gara di vendita.

1.5 Perizia di stima: è la consulenza tecnica che permette di reperire tutte le informazioni sul lotto che va all'asta giudiziaria (ubicazione, descrizione completa dell'immobile, stato di manutenzione, stima e criterio utilizzato per determinare il valore, stato occupazionale, informazioni relative alla regolarità urbanistica/edilizia/catastale e ad eventuali difformità da

sanare, oltre molti altri dati indispensabili alla valutazione).

1.6 Acquirente: l'utente che si aggiudica il lotto in gara.

1.7 Lotto: il bene posto in vendita attraverso l'asta/gara di vendita giudiziaria.

1.8 Time Extension: metodologia di gestione della fase d'asta che opera nel caso in cui un offerente partecipante alla gara, nel corso dell'asta, rilanci con offerta durante gli ultimi 15 minuti di gara; tale metodica, prevenendo un ulteriore prolungamento del "timer" per ulteriori 15 minuti, dà modo agli altri offerenti partecipanti di rilanciare. Per tale ragione, non è possibile stabilire un orario di chiusura certo per le aste.

1.9 Aggiudicazione provvisoria: indica l'aggiudicazione del lotto in favore del maggior offerente, dichiarato all'esito dell'apertura delle buste contenenti le offerte irrevocabili di acquisto, ovvero dello svolgimento della gara di vendita. L'esito dell'aggiudicazione è in ogni caso soggetto alla condizione sospensiva unilaterale dell'assenza di offerte migliorative presentate ai sensi dell'art. 107/4 l.f.; nel caso di ricevimento di offerte migliorative potrà essere autorizzato un successivo esperimento d'asta con nuova gara al rialzo.

1.10 Cauzione: indica l'importo corrispondente al 10% del prezzo offerto, che dovrà essere versato dall'offerente a garanzia dell'adempimento degli obblighi assunti nella procedura competitiva, a mezzo di uno o più assegni circolari (ovvero bonifico qualora, come nel caso di specie, l'offerta sia solo telematica), a corredo dell'offerta irrevocabile di acquisto.

1.11 Prezzo base d'asta: indica il prezzo di partenza dell'asta, previsto per ciascun lotto.

1.12 Sopralluoghi: saranno consentiti sopralluoghi agli immobili telefonando al custode giudiziario indicato dal Giudice Delegato al Fallimento ed individuato nell'Istituto Vendite Giudiziarie del Molise.

1.13 Soggetto specializzato: l'ausiliario ITAsset Advisory Services s.r.l. all'uopo autorizzato dagli organi della procedura, mette a disposizione della platea di interessati all'acquisto una serie di servizi integrati ed attività necessarie alla perfetta comprensione delle dinamiche della vendita giudiziaria, utili affinché il contesto entro cui deve maturare la determinazione degli interessati in ordine all'acquisto si avvicini sostanzialmente a quello del normale mercato immobiliare, ovvero nello specifico (a mero titolo esemplificativo e non esaustivo): dettagliata repertazione fotografica con relativa gestione pubblicitaria sia istituzionale che commerciale, informazioni telefoniche disponibili mediante l'utilizzo di numerazione

telefonica dedicata; informazioni tecnico/legali inerenti la comprensione dei documenti a sostegno della vendita giudiziaria; informazioni circa le modalità di compilazione delle offerte di acquisto, nonché di partecipazione alle gare di vendita; visualizzazione e decifrazione della documentazione valutativa peritale; informazioni specifiche circa le spese, imposte e tassazioni inerenti all'acquisto; sostegno legale informativo in caso di occupazione dei cespiti da parte di terzi; ausilio nelle operatività post-aggiudicazione al fine della predisposizione delle pratiche di compravendita; fornitura della piattaforma telematica per la presentazione di offerte telematiche. L'onere per le operazioni sopra descritte, calcolato in percentuale sul valore di aggiudicazione, verrà determinato in conformità con quanto autorizzato dagli organi della procedura e meglio specificato al punto n. 4 dell'avviso di vendita.

➤ **Art. 2 - contratto con l'utente**

2.1 Il contratto con l'utente si formalizza al momento del deposito dell'offerta irrevocabile di acquisto mediante la sottoscrizione del modulo web ministeriale "offerta telematica" accessibile tramite apposita funzione "invia offerta" presente all'interno dell'annuncio pubblicato sul portale www.spazioaste.it.

Con il deposito dell'offerta, l'utente accetta le presenti condizioni generali di vendita. Il contratto con l'utente non è trasferibile. L'onere, come sopra pattuito, non è da considerarsi compenso per prestazione di intermediazione, non essendo quest'ultima attività esercitata.

2.2 È vietato all'utente riprodurre il sito web www.itasset.it o qualsiasi parte dello stesso o metterlo a disposizione di terzi (tramite deep-link o in altro modo), senza previa autorizzazione scritta.

➤ **Art. 3 - descrizione dei lotti in vendita**

3.1 Ogni lotto in vendita viene pubblicato sul portale www.itasset.it mediante una descrizione sintetica con indicati l'ubicazione geografica, i dati catastali, il regime di proprietà, il prezzo base d'asta, il valore minimo di aumento, la data ed il luogo della vendita.

3.2 Inoltre, vengono specificati: i dati del referente ausiliario che può essere contattato (anche nei giorni festivi) per avere maggiori informazioni.

3.3 Ogni altra indicazione pubblicata sul sito è fornita a fini puramente

informativi/obiettivamente descrittiva; gli eventuali interessati dovranno constatare personalmente la consistenza, la qualità, lo stato di manutenzione, la destinazione d'uso dei beni ed ogni elemento utile ai fini della formulazione dell'offerta sotto la propria responsabilità, accedendo agli atti in possesso della procedura concorsuale, sperando sopralluoghi presso l'immobile oggetto dell'offerta e raccogliendo tutte le informazioni necessarie cosicché le offerte e le manifestazioni di interesse presentate abbiano in tali verifiche il proprio fondamento valutativo, con esonero di ITAsset Advisory Services da ogni responsabilità al riguardo.

3.4 Il compendio immobiliare in gara viene posto in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova alla data di redazione della perizia di stima, con la precisazione che sono esclusi dalla vendita - se non diversamente ed espressamente indicato nel bando d'asta - eventuali oggetti di arredo, di mobilio e/o beni, attrezzature ed impianti/macchinari ivi presenti, non intrinsecamente parte integrante dell'unità immobiliare ovvero non indicati in perizia di stima come direttamente afferenti alla medesima unità.

➤ **Art. 4 - sito web www.itasset.it**

4.1 ITAsset Advisory Services declina ogni responsabilità per qualsiasi danno che possa derivare agli utenti o a terzi dall'uso del sito web www.itasset.it.

In particolare, non è responsabile per eventuali danni derivanti da: impossibilità di utilizzare il sito web (in qualsiasi parte) e/o qualsiasi altro guasto e/o malfunzionamento al sito; mancata corrispondenza dei lotti in vendita alle specifiche tecniche o descrizioni indicate nel sito web; informazioni non corrette, incomplete o non aggiornate contenute nel sito web; difetti nel software del sito web; uso illecito dei sistemi informatici.

➤ **Art. 5 - efficacia delle condizioni**

5.1 Le disposizioni contenute nelle condizioni generali di vendita per le aste online devono ritenersi applicabili unitamente alle norme del codice di procedura civile.

5.2 Qualora le disposizioni contenute nelle condizioni generali di vendita e quelle contenute nell'avviso di vendita, siano in reciproco conflitto, quanto stabilito nell'avviso di vendita prevale su quanto stabilito nelle condizioni generali di vendita.

5.3 In caso di controversia riguardanti l'applicazione delle condizioni generali di vendita è

competente, in via esclusiva, il foro di Siena.