

Tribunale di Campobasso
Sezione Fallimentare

Fallimento: [REDACTED] - n. 1/2021 RG Fall.
Giudice Delegato: Dott.ssa Claudia Carissimi

**Istanza informativa del Curatore al Giudice Delegato in merito alla
vendita di Beni Immobili in esecuzione del Programma di Liquidazione**

.-=0O0=-

Ill.mo Sig. Giudice Delegato,

il sottoscritto curatore del Fallimento indicato in epigrafe,

rappresenta quanto segue.

PREMESSO CHE

1.1 Con sentenza n. 1/2021 del 26.01.2021, depositata in Cancelleria e comunicata in data 27.01.2021, il Tribunale di Campobasso ha dichiarato il Fallimento di [REDACTED]

n.° 131/P, nominando giudice delegato la dott.ssa [REDACTED] successivamente sostituita dalla S.V. Ill.ma e Curatore lo scrivente. Il Fallimento è stato dichiarato in esito alla risoluzione per inadempimento del concordato preventivo n.6/2013, omologato dal Tribunale di Campobasso in data 03.06.2016.

1.2 In data 08.07.2021 lo scrivente Curatore ha presentato al Giudice Delegato, in assenza del comitato dei creditori, il Programma di Liquidazione ai sensi dell'art. 104 *ter* della Legge Fall., sottoponendo al vaglio del magistrato criteri e modalità della liquidazione dei beni immobili secondo lo schema della vendita competitiva senza incanto con riserva, in merito a ciascuna di essa, di utilizzare o escludere la disciplina delle aste telematiche di cui all'art. 569 c.p.c. (**doc.1**).

1.3 Con provvedimento in data 24.08.2021, l'Ill.mo Giudice Delegato, in assenza del comitato dei creditori, ha approvato il Programma di Liquidazione, autorizzando il Curatore all'esecuzione degli atti ad esso conformi (**doc.2**).

1.4 Nel Programma di Liquidazione, si è dato atto,

- che la Società è proprietaria, tra gli immobili facenti parte del proprio patrimonio, dell'edificio acquisito all'attivo del Fallimento tramite trascrizione della sentenza



dichiarativa del 03.02.2021 (numero di formalità RP 856 e RG 1023), oggetto di perizia di stima depositata dal perito della procedura di concordato preventivo in data 23.10.2013:

- (i) Fabbricato sito in Campobasso alla Via Cipriano Facchinetti, riportato al Catasto Urbano nel Comune di Campobasso, Foglio 130, Particella 213, sub 4-5 (parti comuni), 6-8- 9-10 e
- (ii) Terreni identificati nel Nuovo Catasto Terreni del Comune di Campobasso, Foglio 130, Particelle 185, 186 e 187 (i mappali 186 e 187 sono di proprietà per la sola quota di $\frac{6}{9}$),
lotto stimato nell'ambito del piano concordatario proposto in **euro 11.910.141,00**.

1.5 In conformità a quanto previsto dal suddetto Programma di Liquidazione e con l'intento di procedere alla vendita del compendio immobiliare ivi descritto mediante procedura telematica c.d. "sincrona mista", in data 25.05.2023 lo scrivente ha depositato istanza diretta alla Ill.ma S.V. volta al compimento dell'atto di vendita, già previsto nel Programma di Liquidazione. Tale istanza è stata successivamente integrata con nota di deposito dello stesso giorno. A tal fine, il Curatore ha inteso avvalersi del soggetto specializzato Astalegale.net S.p.A. per la gestione della vendita telematica, nonché per le attività materiali connesse alla pubblicazione degli avvisi di vendita. È stata, altresì, prevista l'apertura di un apposito conto corrente dedicato esclusivamente alla ricezione delle offerte telematiche, gare da espletarsi con oneri di trasferimento e accessori a carico esclusivo dell'aggiudicatario (**docc.4, 5**).

1.6 Con provvedimento del 03.06.2023, l'Ill.mo Giudice Delegato, ha invitato il Curatore a fornire ulteriore riscontro in ordine alla titolarità ultraventennale del bene nonché a procedere ad un aggiornamento della stima in atti (**doc.6**).

1.7 In ottemperanza a quanto disposto, con istanza depositata in data 01.12.2023, lo scrivente Curatore ha richiesto ed ottenuto l'autorizzazione alla nomina di un esperto stimatore, al fine di eseguire gli accertamenti peritali ritenuti opportuni nella persona dell'Ing. [REDACTED] (**docc.7, 8**).

1.8 In data 22.04.2025 sono stati ultimati i lavori peritali relativi al compendio immobiliare



oggetto di futura alienazione. Ad oggi, sono state dunque acquisite tutte le informazioni necessarie per procedere alla liquidazione del bene (**doc.9**).

1.9 In particolare, la perizia di stima identifica integralmente gli immobili oggetto della vendita e, per quanto di rilievo,

(i) In punto di descrizione:

“Il lotto n.1 è costituito dagli immobili siti in Campobasso (CB) di seguito riportati:

- ✓ FG.130 p.lla 213 Sub. nn. 4-5-8-9-10 – di proprietà della [redacted] per la quota 1/1;
- ✓ FG.130 P.lle n. 185 di proprietà della [redacted] per la quota 1/1;
- ✓ FG.130 P.lle n. 186 di proprietà della [redacted] per la quota 6/9;
- ✓ FG.130 P.lle n. 187 di proprietà della [redacted] per la quota 6/9.

Si precisa che i sub. 1-2-3 e 7 sono stati soppressi mentre il sub. 6 che costituisce parte del piano terra dell'edificio risulta di proprietà della [redacted] e pertanto non oggetto di valutazione.

Il sub 6 risulta comunicante con il sub. 9-5-4, inoltre gli impianti, elettrico, idrico sanitario e di riscaldamento sono unici per tutti i subalterni 9-10 e 6, ovvero sia per la parte di edificio di proprietà [redacted] e sia per la parte di proprietà della [redacted]

“Le particelle 186 e 187 sono gravate da servitù di passaggio pedonale e carrabile.

L'immobile si presenta in buone condizioni salvo la necessità di effettuare degli interventi di manutenzione straordinaria esterni al fabbricato il cui importo totale è stato stimato in € 200.000,00.

L'immobile presenta piccole difformità delle tramezzature, sanabili con una spesa totale di €5.000,00”.

(ii) In punto di difformità edilizie:

“Gli immobili oggetto di perizia consistono in terreni e fabbricati. Dalle indagini effettuate, allo stato attuale l'immobile presenta alcune difformità, tutte situate al piano terra nei pressi dell'ingresso. Più precisamente esse consistono in:

- mancanza di un muro divisorio che dovrebbe esserci dall'ingresso al corpo scala centrale, e dal corpo scala al laboratorio di informatica, atto a separare l'ala nord-est dall'ala sud-ovest;
- presenza di un muro di chiusura nel primo ufficio ad est dell'ingresso nord, che invece dovrebbe avere un lato aperto;
- l'ufficio informazioni che risulta completamente chiuso sui 4 lati, dovrebbe essere parzialmente aperto;
- il muro che circonda l'ingresso nord, sul lato est, è prolungato oltre i portoni di accesso, verso l'interno, mentre dovrebbe terminare in corrispondenza dei serramenti.

Detti abusi – di modeste entità- sono sanabili con una spesa complessiva (sanzione, diritti di segreteria, variazione catastale e spese tecniche) pari ad € 5.000,00”.

(iii) Sullo stato di possesso:

“Gli immobili sono locati [redacted] ed utilizzati come sede dal Liceo Scientifico - A. Romita”

(iv) Sulla provenienza:

Al ventennio

L'odierno edificio è stato realizzato dalla società [redacted] su un suolo in catasto terreno individuato al Foglio 130 p.lle 188-189-157 (successivamente sopresse e costituita in catasto urbano la p.lla 213).

- quanto alle particelle 188-189-157, all'epoca distinte al NCT Foglio 130, dette porzioni di terreno pervengono alla [redacted] per la quota di 1/1 ciascuno di piena proprietà, in forza dell'atto di compravendita a rogito notaio



dott. [REDACTED] i Campobasso del **16.10.2006**, repertorio 19031/7287, trascritto a Campobasso il 10.11.2006 al n°9524, dai Sigg.r [REDACTED]

- quanto alle particelle **188-189** (derivanti dal frazionamento del mappale **118**), all'epoca distinte al NCT **Foglio 130**, dette porzioni di terreno erano state acquistate dai Sigg.ri [REDACTED] [REDACTED] per la **quota di 1/1** ciascuno di piena proprietà, in forza dell'atto di compravendita a rogito notaio dott. [REDACTED] del **05.07.2005**, repertorio 201175/46874, trascritto a Campobasso il 02.08.2005 al n°5865, dal Sig. [REDACTED]
- quanto alla particella **118**, all'epoca distinta al NCT **Foglio 130**, era stata acquistata dal Sig. [REDACTED] per la **quota di 1/1** di piena proprietà in forza dell'atto di compravendita a rogito notaio dr. [REDACTED] del **23.03.1973**, repertorio 83966/8353, successivamente rettificato per atto per notaio dott. [REDACTED] in data 05.07.2005, repertorio 201174/46873, dai Sigg.ri [REDACTED]
- quanto alla particella **157**, all'epoca distinta al NCT **Foglio 130**, era stata acquistata dai Sigg.r [REDACTED] [REDACTED] per la **quota di 1/1** ciascuno di piena proprietà, in forza dell'atto di compravendita a rogito notaio [REDACTED] del **10.02.2005**, repertorio 197582, dai Sigg. [REDACTED]
- la stessa particella **157** del **Foglio 130**, era pervenuta [REDACTED] [REDACTED] per la **quota di 1/1** di piena proprietà, in virtù di atto di compravendita per notaio dott. [REDACTED] di Campobasso in data **10.10.1988**, repertorio 106790, dai Sigg. [REDACTED] [REDACTED]
- quanto alla particella **185** (frazionamento **118**), all'epoca distinta al NCT **Foglio 130**, detta porzione di terreno perviene alla [REDACTED] per la **quota di 1/1**



ciascuno di piena proprietà, in forza dell'atto di compravendita a rogito notaio dott. [redacted] Campobasso del **16.10.2006**, repertorio 19031/7287, trascritto a Campobasso il 10.11.2006 al n°9524, dai Sigg.ri [redacted]

- la stessa particella **185 Foglio 130**, era stata acquistata dai Sigg.ri [redacted] per la **quota di 1/1** ciascuno di piena proprietà, in forza dell'atto di compravendita a rogito notaio [redacted] el **05.07.2005**, repertorio 201175/46874, trascritto a Campobasso il 02.08.2005 al n°5865, dal Sig. [redacted]
- la **particella 185 Foglio 130** che deriva dal frazionamento della **118**, era stata acquistata dal Sig. [redacted] la **quota di 1/1** di piena proprietà in forza dell'atto di compravendita a rogito notaio [redacted] del **23.03.1973**, repertorio 83966/8353, successivamente rettificato per atto per notaio dott. [redacted] in data 05.07.2005, repertorio 201174/46873, dai Sigg.ri [redacted]
- quanto alle particelle **185-186**, all'epoca distinte al NCT **Foglio 130**, dette porzioni di terreno prevengono alla [redacted], per la **quota di piena proprietà in ragione di 6/9**, in forza dell'atto di compravendita a rogito notaio dott. [redacted] di Campobasso del **16.10.2006**, repertorio 19031/7287, trascritto a Campobasso il 10.11.2006 al n°9524, dai Sigg.ri [redacted]
- le stesse particelle **185-186 Foglio 130**, erano state acquistate dai Sigg.ri [redacted] per la **quota di 2/3** di piena proprietà, in forza dell'atto di compravendita a rogito notaio dott. [redacted] ale del **05.07.2005**, repertorio 201175/46874, trascritto a Campobasso il 02.08.2005 al n°5865, dal [redacted]
- le **particelle 185-186 Foglio 130** che derivano dal frazionamento della **118**, erano stata acquistate dal Sig. [redacted] per la **quota di 1/1** di piena proprietà in forza dell'atto di compravendita a rogito nota [redacted]



[redacted] del **23.03.1973**, repertorio 83966/8353, successivamente rettificato per atto per notaio dott. [redacted] in data 05.07.2005, repertorio 201174/46873, dai Sigg. [redacted]

L'atto ultraventennale è rimesso in allegato alla perizia di stima unitamente alle visure storiche (**doc.10.1**, **10.2** e **10.3**).

(v) Sulla valutazione:

"Il più probabile valore di mercato del lotto n.1 è risultato pari ad €5.460.000,00".

*** **

E' pertanto intenzione dello scrivente Curatore, salvo diverso avviso, procedere con il primo esperimento di vendita del compendio immobiliare descritto, in attuazione del Programma di Liquidazione approvato con provvedimento del 24.08.2021 già recante l'autorizzazione al compimento degli atti ad esso conformi e, in vista dell'avvio delle vendite del bene acquisito all'attivo fallimentare, come individuato e valorizzato nella perizia dell'esperto stimatore [redacted] ("**Lotto 1**"), predisporre e pubblicare l'avviso di vendita alle condizioni meglio specificate nel medesimo e nel disciplinare di gara riportati in calce alla presente istanza, avvalendosi della piattaforma specializzata Astalegale.net S.p.A. (C.F.11761551008), per eseguire tutti gli adempimenti pubblicitari e informativi previsti dalla legge.

Di quanto sopra, poiché le vendite rientrano nel perimetro delle attività già approvate nel Programma di Liquidazione, si informa l'Ill.mo Sig. Giudice Delegato.

Per le ragioni innanzi espresse:

- si rende necessario procedere, laddove previsto, alla notifica dell'avviso di vendita ai soggetti interessati, come individuati ai sensi dell'art. 107 L.F. e/o risultanti da verifiche ipocatastali;
- si ritiene opportuno procedere a tali notifiche mediante posta elettronica certificata (PEC), laddove disponibile e risultante da pubblici registri, così da garantire maggiore celerità, economicità e tracciabilità delle comunicazioni;
- risulta altresì necessario procedere all'apertura di un rapporto di conto corrente bancario dedicato e c.d. "oscurato", per la gestione delle operazioni di vendita



telematica, in particolare per la ricezione delle cauzioni e/o delle offerte cauzionate da parte dei partecipanti alle aste.

Tanto premesso, il Curatore

chiede altresì

che l'Ill.mo Sig. Giudice Delegato voglia:

1. autorizzare lo scrivente a procedere alle notifiche dell'avviso di vendita a mezzo PEC, ove disponibili attraverso le modalità ritenute più opportune;
2. autorizzare l'apertura, presso l'istituto di credito convenzionato Banca Popolare delle Province Molisane, di un rapporto di conto corrente bancario dedicato e "oscurato", intestato all'Ufficio Fallimentare e vincolato all'ordine del Giudice Delegato, destinato esclusivamente alla gestione delle vendite telematiche.

Con deferenti Ossequi.

Campobasso Li, 20 maggio 2025

Il Curatore Fallimentare



AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE
FALLIMENTO N.1/2021 R.FALL.
1^esperimento di vendita

Il sottoscritto Dott. Giulio Santoro, curatore del fallimento in epigrafe, con studio in Campobasso, via Sant'Antonio dei Lazzari n. 5, tel./fax 087 97641, e-mail giuliosantorodotcom@libero.it, PEC giulio.santoro@legalimail.it,

premessi che

- il bene immobile è stato oggetto di valutazione da parte del perito estimatore nominato nella procedura in epigrafe che ha depositato il proprio elaborato peritale in data 22 aprile 2025;
- la perizia di stima identifica il bene oggetto della vendita e deve qui considerarsi integralmente richiamata e data per letta da tutti i soggetti interessati all'acquisto;
- visto il Programma di Liquidazione ex art. 104-ter L.F. approvato e agli atti della procedura;

il sottoscritto Curatore rende noto che sono in vendita, ai sensi dell'art. 107 L.F., i beni più avanti descritti con la forma della vendita senza incanto con modalità telematica sincrona mista fissata per il giorno (), alle ore (), presso la sala aste dell'intestato Tribunale, predisposta dal Consiglio dell'Ordine degli Avvocati di Campobasso, alla Piazza Vittorio Emanuele II n.2,

1- Lotto 1

Edificio sito in Campobasso alla via Cipriano Facchinetti, con relative pertinenze, in cui risiede attualmente il "Liceo Scientifico A. Romita", riportato in catasto fabbricati al **FG.130 p.lla 213 Sub. nn. 4-5-8-9-10-** per la quota 1/1; terreni riportati al NCT al **FG.130 P.lla n. 185** per la quota 1/1; **FG.130 P.lla nn. 186 e 187** per la quota 6/10.

L'edificio (**FG. 130 p.lla 213**) è composto da tre piani fuori terra: un piano terra, un primo piano con parcheggi esterni e un secondo piano, quest'ultimo dotato di un ampio terrazzo calpestabile. L'immobile comprende anche un locale contatore, un locale pompe e un locale Enel al piano terra. Il locale Enel (**sub 10**) è di proprietà, con servitù a favore dell'Enel per l'installazione e manutenzione delle apparecchiature elettriche, inclusa la fornitura di energia. Il complesso è interamente dedicato all'attività scolastica e si articola su tre livelli, **piano terra:** è costituito dall'atrio principale, da corridoi, da spazi didattici come aule e laboratori e da locali accessori. Sono presenti anche una sala per le riunioni, un'area riservata ai docenti, gli uffici amministrativi, la presidenza, un deposito archivi e i servizi igienici. Il piano terra è suddiviso in parti uguali e simmetriche. Il parcheggio sul lato ovest, unitamente alla striscia di terreno sul lato nord adibita ad aiuola, costituisce il **sub 5**, mentre la rampa di accesso e parte del terreno prospiciente l'edificio sul lato sud costituiscono il **sub 4** e rappresentano beni comuni non censibili; **piano primo:** include ulteriori aule scolastiche, percorsi interni e servizi igienici, tutte facenti parte del **sub 9**. All'esterno è presente un parcheggio ad uso esclusivo dell'edificio, che costituisce il **sub 8** direttamente accessibile dalla strada comunale. Il parcheggio svolge anche la funzione di copertura a terrazza per il piano inferiore; **piano secondo:** **sub 9** ospita altre aule, corridoi e servizi igienici. Il piano è dotato inoltre di un ampio terrazzo praticabile, che costituisce parte della copertura del piano inferiore. L'edificio ha una struttura portante realizzata con elementi prefabbricati in calcestruzzo armato tipiche di edifici commerciali. Le pareti perimetrali sono costituite da pannelli prefabbricati in calcestruzzo all'altezza dei solai con sovrapposta parete strutturale vetrata. I solai sono realizzati con elementi prefabbricati in



calcestruzzo armato alveolare, tipo “spiroll”, mentre le coperture dei vari piani presentano una conformazione a terrazzo, calpestabili. Le tramezzature interne sono in cartongesso, con un isolamento termo-acustico, in dettaglio sono costituite da n. 3 lastre di cartongesso per lato, con interposta lana di roccia, montanti di cm 5, il tutto dello spessore di circa 12 cm. Le pareti della zona scala sono state eseguite in muratura con finitura ad intonaco. L’accesso ai tre piani è garantito tramite una scala interna centrale, rivestita in marmo, o mediante l’ascensore. L’edificio è dotato anche di due scale antincendio esterne, poste all’estremità dell’edificio. La facciata esterna presenta un rivestimento misto, con parti in marmo e pannellature prefabbricate tinteggiate. Gli infissi e le pareti strutturali vetrate sono in alluminio anodizzato a taglio termico, mentre le porte interne sono realizzate in legno tamburato. Gli impianti tecnologici sono integrati sottotraccia e nel controsoffitto. I pavimenti sono di tipo industriale, con finitura in resina bicomponente, la stessa utilizzata per i rivestimenti dei bagni. L’impianto di riscaldamento è basato su una pompa di calore, ed è presente anche un sistema di climatizzazione e un impianto antincendio, impianti dotati tutti di certificazione. Allo stato attuale l’immobile presenta un buono stato di conservazione, salvo la presenza di piccole infiltrazioni di acqua nei solai al piano primo in corso di evoluzione e provenienti dal tetto a terrazzo sovrastante. Si precisa che la pavimentazione della copertura a terrazzo non risulta in buone condizioni e necessita di interventi urgenti di manutenzione. I servizi igienici a disposizione degli alunni sono privi di qualche lavabo, apparentemente divelti dagli alunni stessi. Gli infissi e le pavimentazioni sono in buono stato, fatta eccezione di piccole lesioni della pavimentazione del piano terra e del piano primo. Anche le facciate mostrano segni di usura delle pitture di rivestimento. Da una stima sommaria la spesa presunta per una manutenzione dell’edificio comprendente il ripristino della pavimentazione danneggiata, il ripristino delle facciate e l’eliminazione delle infiltrazioni ammonta a circa € 200.000,00.

L’intera proprietà è circondata da una corte comune completamente asfaltata, con una strada di accesso asfaltata (*p.lla 186 proprietà 6/9*), avente una superficie di 1.630 m². Vi è inoltre una piccola area verde (*p.lla 187 proprietà 6/9*) di 110 m², situata al confine con la strada di accesso, e un terreno agricolo non asfaltato (*p.lla 185 proprietà 100/100*) utilizzato come parcheggio, che si estende su 1.290 m². L’intero lotto è recintato con pannelli tipo Orso grill e dotato di due accessi carrabili.

Il fabbricato è stato realizzato a seguito di Permesso di Costruire n. 149 del 06.08.2007 e variante a sanatoria n.5 del 20.01.2010 che prevedeva la destinazione artigianale, commerciale, espositiva ed uffici. Con successiva SCIA presentata in data 29.03.2012 prot.6833 è stata cambiata la destinazione urbanistica dell’edificio ed è stato trasformato ad uso scolastico. Il certificato di agibilità definitivo del fabbricato ad uso scolastico è stato rilasciato in data 25.10.2012. Il certificato di collaudo statico dell’edificio è stato emesso in data 12.01.2010, mentre il certificato di collaudo statico delle due scale di sicurezza è stato emesso in data 09.02.2010. Risulta attestata anche la conformità sismica in data 16.02.2010. Il fabbricato è dotato di certificato di prevenzione incendi in corso di validità con scadenza il 17.04.2028, in quanto nello stesso edificio sono presenti due attività, una “scuola” e una “centrale termica” che per le loro caratteristiche rientrano nelle categorie di attività soggette a prevenzione incendi. L’edificio è dotato anche di certificato “superamento barriere architettoniche” ai sensi dell’art.77 del DPR 380/2001 e dell’art. 11 del DM LL.PP. n.236 del 14.06.89. Dalle indagini effettuate dal perito stimatore, allo stato attuale l’immobile presenta alcune difformità, tutte situate al piano terra nei pressi dell’ingresso. Più precisamente esse consistono in: mancanza di un muro divisorio che dovrebbe esserci dall’ingresso al corpo scala centrale, e dal corpo scala al laboratorio di informatica, atto a separare l’ala nord-est dall’ala sud-ovest;



presenza di un muro di chiusura nel primo ufficio ad est dell'ingresso nord, che invece dovrebbe avere un lato aperto; l'ufficio informazioni che risulta completamente chiuso sui 4 lati, dovrebbe essere parzialmente aperto; il muro che circonda l'ingresso nord, sul lato est, è prolungato oltre i portoni di accesso, verso l'interno, mentre dovrebbe terminare in corrispondenza dei serramenti. Detti abusi – di modeste entità – sono sanabili con una spesa complessiva (sanazione, diritti di segreteria, variazione catastale e spese tecniche) pari **ad € 5.000,00**.

L'edificio è locato ed utilizzato come sede di istituzione scolastica.

Si precisa che il sub. 6 non costituisce parte del presente bando in quanto di proprietà di terzi. Il sub. 6 risulta comunicante con il sub. 9-5-4, inoltre gli impianti, elettrico, idrico sanitario e di riscaldamento sono unici per tutti i subalterni 9-10 e 6.

Prezzo base **Euro 5.460.000,00 (cinque milioni e quattrocentosessantamila,00) oltre IVA di legge**

cauzione: **10% del prezzo offerto**

rilanci in caso di gara: **Euro 109.200,00 (centonovemiladuecento,00)**

stato di occupazione dell'immobile: OCCUPATO

L'immobile risulta occupato con Contratto di affitto ad uso transitorio della durata di 12 mesi, il tutto come meglio descritto negli elaborati peritali in atti il cui contenuto è da intendersi integralmente richiamato ed ai quali si rinvia per ogni ulteriore aspetto ed approfondimento.

DETERMINA

le seguenti modalità di vendita senza incanto:

1. **MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA**: le offerte di acquisto degli offerenti, in regola con il bollo, dovranno pervenire entro le **ore () del giorno (),** sia per le domande di partecipazione in forma cartacea sia per le domande di partecipazione in forma telematica

2. **OFFERTA TELEMATICA**: L'offerta deve essere redatta utilizzando il **Modulo web ministeriale “Offerta Telematica”**:

- accessibile tramite apposita funzione “INVIA OFFERTA” presente all'interno dell'annuncio pubblicato sul portale www.spazioaste.it. Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari, il portale consentirà la generazione dell'offerta telematica che dovrà essere inviata ad un apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it, in alternativa accedendo al portale delle vendite pubbliche gestito dal Ministero della Giustizia (<https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>).

Nella pagina web iniziale Modulo web ministeriale “Offerta Telematica” è disponibile il “Manuale utente” messo a disposizione del Ministero della Giustizia contenente le indicazioni per la compilazione e l'invio dell'offerta telematica.

L'offerta, a pena d'inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità. In alternativa, è possibile trasmettere le offerte ed i documenti allegati a mezzo di “casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica” appositamente rilasciata da un gestore PEC. L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

L'offerta di acquisto mediante modalità telematica (bollo € 16,00) dovrà contenere:

1) i dati identificativi dell'offerente il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale e della partita IVA, il domicilio eletto per le comunicazioni nel Comune nel quale ha sede il Tribunale (in mancanza le comunicazioni saranno effettuate presso



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

2) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura, l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;

3) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta, la descrizione del bene;

4) l'indicazione del referente della procedura;

5) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;

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

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

8) l'importo versato a titolo di cauzione e della somma di € 16,00 per marca da bollo, mediante bonifico bancario recante la causale "*versamento cauzione*" sul conto corrente della procedura acceso presso la Filiale di Campobasso della BANCA POPOLARE DELLE PROVINCE MOLISANE, intestato a Fallimento n.1/2021 R.FALL. Tribunale di Campobasso, di cui **all'IBAN ()**. La cauzione, a pena d'inefficacia dell'offerta, dovrà risultare accreditata sul conto, il giorno fissato per la vendita e dovrà essere di importo pari almeno al **10%** del prezzo offerto;

9) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;

10) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;

11) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni;

12) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni;

All'offerta telematica dovranno essere allegati la fotocopia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente, in caso di società, fotocopia del documento di identità del legale rappresentante della stessa ed un certificato aggiornato del registro imprese da cui risulti i poteri del legale rappresentante; la copia della contabile del bonifico eseguito a titolo di cauzione, subito dopo la gara, la stessa cauzione sarà accreditata sul conto corrente degli offerenti non aggiudicatari, al netto di eventuali oneri bancari. Le comunicazioni per via telematica saranno eseguite all'indirizzo di posta elettronica certificata comunicato dal soggetto partecipante e nell'area messaggi personale disponibile sul portale del gestore della vendita. Onde evitare la non completa e quindi mancata trasmissione della documentazione è consigliabile iniziare il processo di inserimento della stessa con largo anticipo rispetto al termine fissato.

Le offerte presentate sono IRREVOCABILI, 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 dal portale stesso in modo segreto.

Le spese derivanti dal trasferimento del bene imposta di registro, imposta sul valore aggiunto ove dovuta, imposte ipotecarie e catastali sono a carico dell'acquirente. A tal ultimo fine, l'aggiudicatario dovrà depositare, contestualmente al saldo del prezzo, una somma pari al 15% del prezzo di aggiudicazione: ove detta somma dovesse risultare insufficiente, l'aggiudicatario sarà tenuto a integrarla nella misura comunicatagli entro il termine di quindici giorni dalla predetta comunicazione pena la decadenza dall'aggiudicazione.



3) **OFFERTE CARTACEE IN BUSTA CHIUSA:** Le offerte di acquisto in bollo (€ 16,00) dovranno essere presentate in busta chiusa, entro la data e l'orario indicati nel presente avviso di vendita, presso la **Cancelleria Fallimentare del Tribunale di Campobasso**. Sulla busta dovrà essere indicato il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può essere persona diversa dall'offerente), la data di vendita, il nome del Curatore, anche un nome o una sigla di fantasia che consenta all'offerente di identificare la propria busta durante l'espletamento delle operazioni di gara; nessuna altra indicazione - **né numero o nome della procedura né il bene per cui è stata formulata l'offerta né altro** - dovrà essere apposta sulla busta.

L'offerta deve contenere:

- 1) per le persone fisiche il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio e recapito telefonico dell'offerente, per le società la ragione sociale, partita IVA, domicilio e recapito telefonico;
- 2) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- 3) l'indicazione del prezzo offerto;
- 4) il termine, che non potrà superare 120 giorni dall'aggiudicazione, di versamento del saldo del prezzo nonché degli ulteriori oneri, diritti e spese dovuti in conseguenza del trasferimento. In mancanza del termine di pagamento o in caso di indicazione di un termine superiore a 120 giorni, si intenderà che l'integrale pagamento del prezzo e degli altri oneri, diritti e spese dovrà essere eseguito entro e non oltre 120 giorni dalla data dell'aggiudicazione. In caso di inottemperanza l'aggiudicazione sarà revocata con perdita della cauzione versata, salvo il risarcimento del maggior danno ai sensi dell'art. 587 c.p.c.

All'offerta dovrà essere allegato un assegno circolare non trasferibile intestato a «*Tribunale di Campobasso - Cancelleria Fallimentare sentenza n.1/2021 R.Fall.*», per un importo pari a 10% del prezzo offerto a titolo di cauzione. In caso di mancata aggiudicazione entrambi gli assegni saranno immediatamente restituiti dopo l'udienza.

Salvo quanto previsto dall'art.571 c.p.c., l'offerta è irrevocabile per la durata di 120 giorni dalla sua presentazione salvo che prima di tale data sia disposta dal professionista la gara tra gli offerenti di cui all'art. 573 c.p.c. ovvero sia ordinato, sempre dal medesimo, l'incanto.

Le spese derivanti dal trasferimento del bene imposta di registro, imposta sul valore aggiunto ove dovuta, imposte ipotecarie e catastali sono a carico dell'acquirente. A tal ultimo fine, l'aggiudicatario dovrà depositare, **contestualmente al saldo del prezzo, una somma pari al 15% del prezzo di aggiudicazione:** ove detta somma dovesse risultare insufficiente, l'aggiudicatario sarà tenuto a integrarla nella misura comunicatagli entro il termine di quindici giorni dalla predetta comunicazione pena la decadenza dall'aggiudicazione.

4. **SVOLGIMENTO DELLA VENDITA:** le buste saranno aperte, alla presenza dei soli offerenti, presso la sala vendite del Tribunale di Campobasso alla data ed all'orario resi noti nell'Avviso di Vendita. L'offerta, nel caso di unico offerente, dà diritto all'acquisto del bene se è pari o superiore al valore dell'immobile determinato a norma dell'art. 568 c.p.c. Sono consentite offerte inferiori rispetto al valore dell'immobile determinato a norma dell'art. 568 c.p.c. in misura non superiore ad un quarto.

In caso di pluralità di offerte:

- a) Nel caso di più adesioni, si procederà alla gara sull'offerta più alta con aggiudicazione in favore del maggiore offerente, e la gara sarà così disciplinata:
 - 1) le offerte in aumento non potranno essere inferiori al 2% del prezzo-base fissato per ciascun lotto;
 - 2) allorché siano trascorsi 3 (tre) minuti dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore, il Lotto sarà aggiudicato all'ultimo offerente;



b) in caso di mancata adesione alla gara da parte degli offerenti, si procederà all'aggiudicazione a favore di colui che abbia fatto la migliore offerta, e ai fini dell'individuazione della migliore offerta si terrà conto:

- dell'entità del prezzo offerto;
- delle cauzioni prestate;
- delle forme, dei modi e dei tempi del pagamento;
- nonché di ogni altro elemento utile che sia stato espressamente precisato nell'offerta già depositata.

5. **TERMINI PER IL SALDO PREZZO:** Il saldo del prezzo della vendita e dei tributi dovranno essere versati nel termine indicato nell'offerta presentata dall'aggiudicatario prima della gara; ove nell'offerta non sia indicato alcun termine, il saldo dovrà avvenire entro 120 giorni dalla data dell'aggiudicazione. In caso di mancato versamento nei termini, la vendita sarà revocata e l'aggiudicatario inadempiente perderà la cauzione versata, salvo il risarcimento del maggior danno ai sensi dell'art. 587 c. p. c.; si disporrà, quindi, una nuova vendita e se il prezzo che se ne ricava, unito alla cauzione confiscata, risulterà inferiore a quello della vendita precedente, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza (combinato disposto artt. 587 c.p.c. 176 e 177 att. c.p.c.).

Il trasferimento dei beni avverrà con decreto del Giudice Delegato ai fallimenti presso il Tribunale di Campobasso

7. DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ:

Della vendita sarà data pubblica notizia mediante:

A) inserimento della documentazione di rito sul portale del Ministero della Giustizia nell'area denominata "portale delle vendite pubbliche";

B) inserzione sui seguenti siti Internet: WWW.ASTALEGALE.NET, WWW.PORTALEASTE.IT, WWW.IVGMOLISE.IT e sui principali portali privati immobiliari, nonché (nei soli casi in cui tale mezzo di pubblicità deve essere esperito), a mezzo di pubblici manifesti (da affiggersi nel centro abitato del Comune in cui sono situati gli immobili oggetto della vendita);

C) notifica della data fissata per l'espletamento delle incombenze di vendita, ai creditori che hanno un diritto di prelazione risultante dai pubblici registri immobiliari.

Le attività materiali finalizzate alla pubblicazione degli avvisi di vendita sono affidate alla società Astalegale.net Spa, corrente alla Piazza Risorgimento 1, Carate Brianza (MB), C.F. 11761551008.

Ai sensi dell'art. 107 comma 4 L.F., il Curatore potrà sospendere la vendita ove pervenga offerta irrevocabile d'acquisto migliorativa per un importo non inferiore al 10% del prezzo offerto.

In tal caso si procederà a nuova gara, invitando gli interessati a competere sulla nuova offerta in aumento, con il medesimo rilancio minimo previsto in avviso di vendita. Ove nessuno degli offerenti intenda partecipare alla relativa gara, il bene verrà aggiudicato a favore del soggetto che ha depositato l'offerta migliorativa contenente l'aumento sopra indicato.

A mente dell'art. 108 c.1 L.F., il Giudice delegato potrà sospendere le operazioni di vendita qualora ricorrano gravi e giustificati motivi, o impedire il perfezionamento della vendita stessa quando il prezzo offerto risulti notevolmente inferiore a quello giusto, tenuto conto delle condizioni di mercato.

RENDE NOTO

a) che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, eventuali servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La presente vendita forzata non è



soggetta alla norme concernenti la garanzia per i vizi o mancanza di qualità né potrà essere risolta 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 necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti- per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e non conoscibili, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;

b) che gli immobili sono venduti franco e liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti, la cui cancellazione sarà espressamente ordinata con il decreto di trasferimento e sarà eseguita, compresa la trascrizione, a spese e a cura dell'aggiudicatario;

c) che ogni onere, diritto, tributo e spesa derivanti a qualsiasi titolo dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario compresa l'acquisizione dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE) di cui al D.lgs. 19 agosto 2005 n.192 e successive modificazioni;

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

e) che per tutto quanto non previsto si applicano le vigenti norme di legge;

f) che la partecipazione alla vendita presuppone l'integrale conoscenza della relazione di stima alle quali si fa espresso rinvio, con conseguente accettazione ed espressa assunzione di responsabilità esclusiva da parte dell'offerente. La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali;

g) che maggiori informazioni possono essere fornite dal curatore a chiunque vi abbia interesse.

Il Curatore Fallimentare

*** **

INFORMATIVA ORDINANZA DI VENDITA

1. I beni immobili verranno posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia di stima sopra richiamata.
2. I beni immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti; se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni saranno cancellate a spese dell'aggiudicatario.
3. Saranno a carico dell'aggiudicatario le imposte di legge, compresa l'IVA se dovuta, gli oneri di trasferimento così come le spese di esecuzione previste per legge (registrazione, trascrizione, volture catastali), nonché tutte le spese accessorie alla vendita.
4. L'individuazione dell'acquirente e quindi la cessione dei beni immobili verrà svolta ricorrendo ad una procedura competitiva.
5. Il sistema della vendita sarà quello della "*vendita competitiva senza incanto*" con richiamo, laddove compatibili e non diversamente disciplinati dal presente capitolato, a quanto previsto dagli artt. 570-574 c.p.c. e con la possibilità discrezionale per il Curatore di decidere, in merito alla singola vendita, se utilizzare o escludere la disciplina delle vendite telematiche di cui all'art. 569 c.p.c., da eseguirsi nel rispetto della normativa regolamentare a mente dell'art. 161-ter delle disposizioni per l'attuazione c.p.c.
6. Il prezzo base di vendita è determinato nella misura sopra specificata e, successivamente, dal valore raggiunto dal bene per i ribassi operati nella misura massima fino ad un ¼, a seguito dei tentativi di vendita precedentemente andati



deserti.

7. Il Curatore potrà altresì porre in vendita gli immobili unitariamente o suddivisi in lotti funzionali oppure secondo le esigenze di miglior realizzo della Procedura nel caso pervenissero offerte irrevocabili o manifestazioni d'interesse per l'acquisto di uno o più immobili congiuntamente, con contestuale riproporzionamento dei valori di perizia.
8. Nel caso si rendesse necessario vendere beni che appartengono pro quota a soggetti o a procedure differenti, ovvero, pervenissero offerte irrevocabili unitarie per i lotti appartenenti a soggetti o a procedure diverse, il Curatore è autorizzato a porre in vendita i predetti beni definendo l'imputazione di valore dei singoli beni per quote di spettanza a ciascun soggetto e/o a ciascuna procedura sulla base dei valori di perizia e delle dovute proporzioni.
9. Il Curatore potrà consentire offerte ridotte del 25%.
10. Il termine per depositare offerte di acquisto è fissato alle ore 13.00 del giorno feriale precedente all'adunanza di apertura delle buste ed eventuale gara, con esclusione del sabato. Eventualmente utilizzata la disciplina delle vendite telematiche, il suddetto termine è fissato alle ore 13.00 del terzo giorno feriale precedente all'adunanza di apertura delle buste ed eventuale gara.
11. L'offerta di acquisto costituisce a tutti gli effetti offerta irrevocabile ex art. 1329 c.c. Ogni offerente personalmente o a mezzo di procuratore legale (avvocato iscritto all'albo) anche a norma dell'art. 579 ultimo comma c.p.c., esclusi il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita, dovrà formulare un'offerta di acquisto, in regola con il bollo, da presentare in busta chiusa indirizzata alla Cancelleria Fallimentare del Tribunale di Campobasso, entro le ore 13 del giorno precedente la data fissata per il loro esame e per la vendita, ad eccezione del sabato e dunque, entro le ore 13 del venerdì immediatamente precedente la data fissata per il loro esame e per la vendita, se detta data coincide con il lunedì. Nel caso di vendita telematica, il suddetto termine è fissato alle ore 13.00 del terzo giorno feriale precedente la data fissata per la vendita.
12. Sulla busta dovranno essere indicati un nome o una sigla di fantasia che consenta all'offerente di identificare la propria busta in sede di apertura, la data fissata per l'esame delle offerte e il nome del curatore a norma dell'art 591 c.p.c.
13. Nessuna altra indicazione - né numero o nome della procedura né il bene per cui è stata fatta l'offerta né altra- dovrà essere esposta sulla busta. Il Cancelliere ricevente annoterà sulla busta il nome, previa identificazione, della persona che materialmente provvede al deposito della busta e controllerà l'esattezza e la completezza delle altre indicazioni previste dall'art. 571, ultimo comma, c.p.c.
14. Le buste, custodite in Cancelleria, saranno consegnate il giorno indicato per la vendita.
15. L'offerta deve contenere:
 - 1) per le persone fisiche il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio e recapito telefonico dell'offerente, per le società la ragione sociale, partita IVA, domicilio e recapito telefonico;
 - 2) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
 - 3) l'indicazione del prezzo offerto;
 - 4) il termine, che non potrà superare 120 giorni dall'aggiudicazione, di versamento del saldo del prezzo nonché degli ulteriori oneri, diritti e spese dovuti in conseguenza del trasferimento.
16. In mancanza del termine di pagamento o in caso di indicazione di un termine superiore a 120 giorni, si intenderà che l'integrale pagamento del prezzo e degli altri oneri, diritti e spese dovrà essere eseguito entro e non oltre 120 giorni dalla data



dell'aggiudicazione.

17. In caso di inottemperanza l'aggiudicazione sarà revocata con perdita della cauzione versata, salvo il risarcimento del maggior danno ai sensi dell'art. 587 c.p.c.
18. All'offerta dovrà essere allegato un assegno circolare non trasferibile intestato a «*Tribunale di Campobasso - Cancelleria Fallimentare sentenza n.1/2021 R.Fall.*», per un importo pari a 10% del prezzo offerto a titolo di cauzione ed un assegno circolare non trasferibile intestato a «*Tribunale di Campobasso - Cancelleria Fallimentare sentenza n.1/2021 R.Fall.*» per un importo pari a 15% del prezzo offerto a titolo di copertura approssimativa delle spese di vendita e salvo conguaglio da versare in prosieguo; in caso di mancata aggiudicazione entrambi gli assegni saranno immediatamente restituiti dopo l'udienza;
19. Salvo quanto previsto dall'art.571 c.p.c., l'offerta è irrevocabile per la durata di 120 giorni dalla sua presentazione salvo che prima di tale data sia disposta dal professionista la gara tra gli offerenti di cui all'art. 573 c.p.c. ovvero sia ordinato, sempre dal medesimo, l'incanto.
20. Le buste saranno aperte, alla presenza dei soli offerenti, presso lo studio del Curatore o, all'occorrenza, presso altra sede utile all'espletamento degli incumbenti in rassegna, alla data ed all'orario resi noti nell'Avviso di Vendita.
21. Nel caso di vendita telematica:

22. **Modalità di presentazione telematica dell'offerta**

L'offerta deve essere redatta utilizzando il Modulo web ministeriale "Offerta Telematica":

-accessibile tramite apposita funzione "INVIA OFFERTA" presente all'interno dell'annuncio pubblicato sul portale www.spazioaste.it. Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari, il portale consentirà la generazione dell'offerta telematica che dovrà essere inviata ad un apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it, in alternativa accedendo al portale delle vendite pubbliche gestito dal Ministero della Giustizia (<https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>).

Nella pagina web iniziale Modulo web ministeriale "Offerta Telematica" è disponibile il "Manuale utente" messo a disposizione del Ministero della Giustizia contenente le indicazioni per la compilazione e l'invio dell'offerta telematica.

L'offerta, a pena d'inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità. In alternativa, è possibile trasmettere le offerte ed i documenti allegati a mezzo di "casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica" appositamente rilasciata da un gestore PEC. L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

L'offerta di acquisto mediante modalità telematica (bollo € 16,00) dovrà contenere

1) i dati identificativi dell'offerente il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale e della partita IVA, il domicilio eletto per le comunicazioni nel Comune nel quale ha sede il Tribunale (in mancanza le comunicazioni saranno effettuate presso la Cancelleria), lo stato civile, ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta); se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge; se l'offerente è minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare;



- 2) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura, l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- 3) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta, la descrizione del bene;
- 4) l'indicazione del referente della procedura;
- 5) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- 6) l'indicazione del prezzo offerto che può essere inferiore al prezzo base, purché nei limiti di un quarto;
- 7) il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari che non potrà essere superiore al termine massimo di giorni 120 dalla data di aggiudicazione
- 8) l'importo versato a titolo di cauzione e della somma di € 16,00 per marca da bollo, mediante bonifico bancario recante la causale “*versamento cauzione*” sul conto corrente della procedura che all'occorrenza sarà acceso per detta finalità. La cauzione, a pena d'inefficacia dell'offerta, dovrà risultare accreditata sul conto, il giorno fissato per la vendita e dovrà essere di importo pari almeno al **10%** del prezzo offerto;
- 9) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- 10) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- 11) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni;
- 12) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni;

All'offerta telematica dovranno essere allegati

la fotocopia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente, in caso di società, fotocopia del documento di identità del legale rappresentante della stessa ed un certificato aggiornato del registro imprese da cui risulti i poteri del legale rappresentante; la copia della contabile del bonifico eseguito a titolo di cauzione, subito dopo la gara, la stessa cauzione sarà accreditata sul conto corrente degli offerenti non aggiudicatari, al netto di eventuali oneri bancari.

Le comunicazioni per via telematica saranno eseguite all'indirizzo di posta elettronica certificata comunicato dal soggetto partecipante e nell'area messaggi personale disponibile sul portale del gestore della vendita. Onde evitare la non completa e quindi mancata trasmissione della documentazione è consigliabile iniziare il processo di inserimento della stessa con largo anticipo rispetto al termine fissato.

Le offerte presentate sono IRREVOCABILI, 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 dal portale stesso in modo segreto.

Le spese derivanti dal trasferimento del bene imposta di registro, imposta sul valore aggiunto ove dovuta, imposte ipotecarie e catastali sono a carico dell'acquirente. A tal ultimo fine, l'aggiudicatario dovrà depositare, contestualmente al saldo del prezzo, una somma pari al 15% del prezzo di aggiudicazione: ove detta somma dovesse risultare insufficiente, l'aggiudicatario sarà tenuto a integrarla nella misura comunicatagli entro il termine di quindici giorni dalla predetta comunicazione pena la decadenza dall'aggiudicazione.

23. In caso di unica offerta pari o superiore al prezzo base sopra indicato si procederà senz'altro ad aggiudicazione all'unico offerente;
24. In caso di pluralità di offerte:
Nel caso di più adesioni, si procederà alla gara sull'offerta più alta con



aggiudicazione in favore del maggiore offerente, e la gara sarà così disciplinata:

- 1) le offerte in aumento non potranno essere inferiori al 2% del prezzo-base fissato per ciascun lotto;
 - 2) allorché siano trascorsi 3 (tre) minuti dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore, il Lotto sarà aggiudicato all'ultimo offerente;
25. in caso di mancata adesione alla gara da parte degli offerenti, si procederà all'aggiudicazione a favore di colui che abbia fatto la migliore offerta, e ai fini dell'individuazione della migliore offerta si terrà conto:
- dell'entità del prezzo offerto;
 - delle cauzioni prestate;
 - delle forme, dei modi e dei tempi del pagamento;
 - nonché di ogni altro elemento utile che sia stato espressamente precisato nell'offerta già depositata.
26. Il saldo del prezzo della vendita e dei tributi dovranno essere versati nel termine indicato nell'offerta presentata dall'aggiudicatario prima della gara; ove nell'offerta non sia indicato alcun termine, il saldo dovrà avvenire entro 120 giorni dalla data dell'aggiudicazione.
27. Il tutto con le stesse modalità previste per il versamento della cauzione ma con l'aggiunta del numero della procedura fallimentare (assegno circolare non trasferibile intestato a «*Tribunale di Campobasso - Cancelleria Fallimentare sentenza n.1/2021 R.Fall.*»); in caso di mancato versamento nei termini, la vendita sarà revocata e l'aggiudicatario inadempiente perderà la cauzione versata, salvo il risarcimento del maggior danno ai sensi dell'art. 587 c. p. c.; si disporrà, quindi, una nuova vendita e se il prezzo che se ne ricava, unito alla cauzione confiscata, risulterà inferiore a quello della vendita precedente, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza (combinato disposto artt. 587 c.p.c. 176 e 177 att. c.p.c.).
28. Il trasferimento dei beni avverrà con decreto del Giudice Delegato ai fallimenti presso il Tribunale di Campobasso con la possibilità discrezionale per il Curatore di decidere, all'occorrenza, la possibilità di ricorrere per l'incombente descritto, ad atto pubblico notarile a seguito dell'integrale versamento del prezzo e dell'importo dovuto per le spese di aggiudicazione. L'atto sarà trascritto nei registri immobiliari a cura della parte interessata, ovvero, del notaio, a spese dell'aggiudicatario (comprese spese notarili) unitamente alla cancellazione dei gravami di cui all'art. 108, comma 2, L.F.
29. Il Curatore fisserà un nuovo termine per le successive adunanze al fine di formulare offerte con le modalità sopraindicate.
30. Laddove a seguito di successivi tentativi di vendita (almeno 5 cinque) i beni rimanessero invenduti, il Curatore è autorizzato a procedere alla vendita fermo il prezzo dell'ultimo ribasso con eventuale indicazione del medesimo prezzo al di sotto del quale non verranno comunque ritenute valide le offerte.
31. Tutte le spese inerenti alle operazioni di vendita e al trasferimento di proprietà, ivi comprese quelle relative alla cancellazione dei gravami, saranno poste a carico dell'acquirente.
32. Della vendita sarà data pubblica notizia mediante:
- A) inserimento della documentazione di rito sul portale del Ministero della Giustizia nell'area denominata "portale delle vendite pubbliche";
 - B) inserzione sui seguenti siti Internet: WWW.ASTALEGALE.NET, WWW.PORTALEASTE.IT, WWW.IVGMOLISE.IT e sui principali portali privati immobiliari - nonché (nei soli casi in cui tale mezzo di pubblicità deve essere esperito), a mezzo di pubblici manifesti (da affiggersi nel centro abitato del Comune in cui sono situati gli immobili oggetto della vendita);



C) notifica almeno quindici giorni liberi prima della data fissata per l'espletamento delle incombenze di vendita, ai creditori che hanno un diritto di prelazione risultante dai pubblici registri immobiliari.

Le attività materiali finalizzate alla pubblicazione degli avvisi di vendita saranno affidate alla società Astalegale.net Spa, corrente alla Piazza Risorgimento 1, Carate Brianza (MB), C.F. 11761551008.

33. Ai sensi dell'art. 107 comma 4 L.F., il Curatore potrà sospendere la vendita ove pervenga offerta irrevocabile d'acquisto migliorativa per un importo non inferiore al 10% del prezzo offerto.
34. In tal caso si procederà a nuova gara, invitando gli interessati a competere sulla nuova offerta in aumento, con il medesimo rilancio minimo previsto in avviso di vendita. Ove nessuno degli offerenti intenda partecipare alla relativa gara, il bene verrà aggiudicato a favore del soggetto che ha depositato l'offerta migliorativa contenente l'aumento sopra indicato.
35. A mente dell'art. 108 c.1 L.F., il Giudice delegato potrà sospendere le operazioni di vendita qualora ricorrano gravi e giustificati motivi, o impedire il perfezionamento della vendita stessa quando il prezzo offerto risulti notevolmente inferiore a quello giusto, tenuto conto delle condizioni di mercato. A mente dell'art. 107 comma 3, prima del completamento delle operazioni di vendita dovrà essere data notizia, mediante notificazione da parte del curatore, a ciascuno dei Creditori ipotecari o comunque muniti di privilegio.

Il Curatore Fallimentare

