



Tribunale di Campobasso
Sezione Procedure Concorsuali

FALLIMENTO 10/2015

GIUDICE DELEGATO: dott.ssa Claudia Carissimi

CURATORE DEL FALLIMENTO: dott. Enrico Di Nucci

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

AVVISO DI VENDITA AL 8[^] ESPERIMENTO DI GARA
PROCEDURA COMPETITIVA **ASINCRONA TELEMATICA**

Il sottoscritto **Enrico di Nucci** con studio in Campobasso Via Monsignor Bologna n. 14, nella propria qualità di liquidatore giudiziale nella procedura concorsuale intestata,

P R E M E S S O

- che, con sentenza emessa in data 26 marzo 2015 dal tribunale di Campobasso è stata dichiarata fallita la società "S.A.C. Società Appalti e Calcestruzzi s.r.l.";
- che, la predetta società è piena proprietaria sia di asset mobiliari che immobiliari siti nel comune di Celenza Valfortore (Fg). I predetti beni sono dettagliatamente descritti nelle perizie di stima corredate di allegati, redatte entrambe dall'esperto stimatore, ingegnere Renato Palladini datate 30 marzo 2017 e 27 luglio 2017 (oltre all'ultima integrazione datata 2 dicembre 2024 e riferita al solo lotto 6); perizie di stima (sia immobiliare che mobiliare) 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 dottor Michele Russo in data 14 maggio 2015, ha nominato l'Istituto Vendite Giudiziarie del Molise custode dei beni mobili e 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)
- dott. Andrea Petreni 339.5274210 (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 16 luglio 2026 ore 18:00

- 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.

STABILISCE

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 13 luglio 2026**. 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. 10/2015 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.

D E S C R I Z I O N E D E I L O T T I P O S T I I N V E N D I T A

LOTTO 2

Diritto di piena proprietà di unità immobiliare sita in Celenza Valfortore (Fg) Via Cairoli snc (Unità A02 in perizia di stima).

L'unità A02 (in corso di costruzione) è costituita da 3 piani fuori terra e da un piano seminterrato come di seguito indicato:

- Piano seminterrato (garage);
- Piano terra (zona giorno);
- Piano primo (zona notte);
- Locale sottotetto non abitabile (soffitta);



Tribunale di Campobasso

Sezione Procedure Concorsuali

- Corte esterna.

Il piano seminterrato (S1), avente altezza pari a 3,50m, catastalmente è destinato a garage. Ha accesso carrabile dalla strada di valle del complesso immobiliare e comunica, a mezzo di scala in c.e, con il piano terra.

Il compendio immobiliare risulta complessivamente di metri quadrati 202,77 di superficie commerciale.

La vendita si compone di un appezzamento di terreno agricolo, impervio, di 350 metri quadrati, collocato nelle immediate vicinanze del fabbricato ove risulta staggita l'unità immobiliare in vendita.

Indicazioni catastali:

estremi catastali: Fgl. 24 Particella 772, Subalterno 2, Categoria F3;

estremi catastali: Fgl 24 Particella 762, Terreno, Rendita 0,27, Rendita Agraria 0,63, Valore catastale 30,38, metri quadrati 350;

Conformità catastale, edilizia ed urbanistica:

dall'analisi del PRG vigente, il complesso immobiliare di cui fa parte l'unità immobiliare (fabbricato) in esame ricade in zona "C" sottozona "BC1": trattasi di una zona interessata da previsioni di espansione dell'aggregato urbano. L'inizio dei lavori di costruzione dei fabbricati risulta alla data 19/03/2007, mentre l'ultimazione dei lavori risulta alla data 21/11/2011.

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.

Attestazione di prestazione energetica:

assente.

Prezzo base di vendita euro 22.000,00

Rilancio minimo in caso di gara tra più offerenti euro 3.000,00



Tribunale di Campobasso

Sezione Procedure Concorsuali

LOTTO 3

Diritto di piena proprietà di unità immobiliare sita in Celenza Valfortore (Fg) Via Cairoli snc (Unità A03 in perizia di stima).

L'unità A03 (in corso di costruzione) è costituita da 3 piani fuori terra e da un piano seminterrato come di seguito indicato:

- Piano seminterrato (garage);
- Piano terra (zona giorno);
- Piano primo (zona notte);
- Locale sottotetto non abitabile (soffitta);
- Corte esterna.

Il piano seminterrato (S1), avente altezza pari a 3,50m, catastalmente è destinato a garage. Ha accesso carrabile dalla strada di valle del complesso immobiliare e comunica, a mezzo di scala in c.e, con il piano terra.

Il compendio immobiliare risulta complessivamente di metri quadrati 202,77 di superficie commerciale.

La vendita si compone di un appezzamento di terreno agricolo, impervio, di 343 metri quadrati, collocato nelle immediate vicinanze del fabbricato ove risulta staggita l'unità immobiliare in vendita.

Indicazioni catastali:

estremi catastali: Fgl. 24 Particella 772, Subalterno 3, Categoria F3;

estremi catastali: Fgl 24 Particella 763, Terreno, Rendita 0,27, Rendita Agraria 0,62, Valore catastale 30,38, metri quadrati 343.

Conformità catastale, edilizia ed urbanistica:

dall'analisi del PRG vigente, il complesso immobiliare di cui fa parte l'unità immobiliare (fabbricato) in esame ricade in zona "C" sottozona "BC1": trattasi di una zona interessata da previsioni di espansione dell'aggregato urbano. L'inizio dei lavori di costruzione dei fabbricati risulta alla data 19/03/2007, mentre l'ultimazione dei lavori risulta alla data 21/11/2011.

Stato di occupazione:



Tribunale di Campobasso

Sezione Procedure Concorsuali

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.

Attestazione di prestazione energetica:

assente.

Prezzo base di vendita euro 22.000,00

Rilancio minimo in caso di gara tra più offerenti euro 3.000,00

LOTTO 4

Diritto di piena proprietà di unità immobiliare sita in Celenza Valfortore (Fg) Via Cairoli snc (Unità A04 in perizia di stima).

L'unità A04 (in corso di costruzione) è costituita da 3 piani fuori terra e da un piano seminterrato (oltre interrato) come di seguito indicato:

- Piano interrato (deposito);
- Piano seminterrato (garage);
- Piano terra (zona giorno);
- Piano primo (zona notte);
- Locale sottotetto non abitabile (soffitta);
- Corte esterna.

Il piano interrato di altezza pari a 2,00m ha accesso al piano garage mediante una scaletta in acciaio. Non risulta abitabile ed è ad uso deposito.

Il piano seminterrato (S1), avente altezza pari a 3,50m, catastalmente è destinato a garage. Ha accesso carrabile dalla strada di valle del complesso immobiliare e comunica, a mezzo di scala in c.e, con il piano terra.

Il compendio immobiliare risulta complessivamente di metri quadrati 246,19 di superficie commerciale.

La vendita si compone di un appezzamento di terreno agricolo, impervio, di 337 metri quadrati, collocato nelle immediate vicinanze del fabbricato ove risulta staggiata l'unità immobiliare in vendita.



Tribunale di Campobasso

Sezione Procedure Concorsuali

Indicazioni catastali:

estremi catastali: Fgl. 24 Particella 773, Subalterno 1, Categoria F3;

estremi catastali: Fgl 24 Particella 764, Terreno, Rendita 0,26, Rendita Agraria 0,61, Valore catastale 29,25, metri quadrati 337.

Conformità catastale, edilizia ed urbanistica:

dall'analisi del PRG vigente, il complesso immobiliare di cui fa parte l'unità immobiliare (fabbricato) in esame ricade in zona "C" sottozona "BC1": trattasi di una zona interessata da previsioni di espansione dell'aggregato urbano. L'inizio dei lavori di costruzione dei fabbricati risulta alla data 19/03/2007, mentre l'ultimazione dei lavori risulta alla data 21/11/2011.

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.

Attestazione di prestazione energetica:

assente.

Prezzo base di vendita euro 27.000,00

Rilancio minimo in caso di gara tra più offerenti euro 3.000,00

LOTTO 6

Diritto di piena proprietà di unità immobiliare sita in Celenza Valfortore (Fg) Via Cairoli snc (Unità A06 in perizia di stima).

L'unità A06 è costituita da 3 piani fuori terra e da un piano seminterrato (oltre interrato) come di seguito indicato:

- Piano interrato non abitabile (deposito);
- Piano seminterrato (catastalmente garage, ma alla data del sopralluogo del 21.6.2017 adibito ad uso cucina/tinello);
- Piano terra (zona giorno);
- Piano primo (zona notte);



Tribunale di Campobasso

Sezione Procedure Concorsuali

- Locale sottotetto non abitabile (soffitta);
- Corte esterna.

Il piano interrato (S2) di altezza pari a 2,00m ha accesso al piano garage mediante una scaletta in acciaio. Non risulta abitabile ed è ad uso deposito.

Il piano seminterrato (S1), avente altezza pari a 3,50m, catastalmente è destinato a garage. Ha accesso carrabile dalla strada di valle del complesso immobiliare e comunica, a mezzo di scala in c.e, con il piano terra.

L'immobile A6 è stato ultimato nel novembre del 2011.

Il compendio immobiliare risulta complessivamente di metri quadrati 242,99 di superficie commerciale.

La vendita si compone di un appezzamento di terreno agricolo, impervio, di 293 metri quadrati, collocato nelle immediate vicinanze del fabbricato ove risulta staggita l'unità immobiliare in vendita.

Indicazioni catastali:

estremi catastali: Fgl. 24 Particella 774, Subalterno 1, Categoria A/3, Classe 2, Vani 7, Rendita Catastale € 397,67;

estremi catastali: Fgl 24 Particella 766, Terreno, Rendita 0,23, Rendita Agraria 0,53, Valore catastale 25,88, metri quadrati 293;

estremi catastali: Fgl. 24 Particella 774, Subalterno 3, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 123 mq., Rendita Catastale € 273,15.

Conformità catastale, edilizia ed urbanistica:

dall'analisi del PRG vigente, il complesso immobiliare di cui fa parte l'unità immobiliare (fabbricato) in esame ricade in zona "C" sottozona "BC1": trattasi di una zona interessata da previsioni di espansione dell'aggregato urbano. L'inizio dei lavori di costruzione dei fabbricati risulta alla data 19/03/2007, mentre l'ultimazione dei lavori risulta alla data 21/11/2011.

Dalla recente perizia integrativa redatta dal consulente valutatore ingegnere Renato Palladino datata 2 dicembre 2024 è emersa la realizzazione di un manufatto (della superficie di circa m 7,00 x 3,00) in assenza di idoneo titolo edilizio e quindi non sanabile e totalmente abusivo; la predetta opera dovrà essere rimossa e ripristinato lo stato originario assentito.



Tribunale di Campobasso
Sezione Procedure Concorsuali

Stato di occupazione:

Il compendio immobiliare risulta occupato in assenza di titolo opponibile.

Il bene in vendita risulta occupato da mobilia, rifiuti ed attrezzature 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 36.000,00

Rilancio minimo in caso di gara tra più offerenti euro 3.000,00

LOTTO 7

Diritto di piena proprietà di unità immobiliare sita in Celenza Valfortore (Fg) Via Cairoli snc (Unità A07 in perizia di stima).

L'unità A07 (in corso di costruzione) è costituita da 3 piani fuori terra e da un piano seminterrato (oltre interrato) come di seguito indicato:

- Piano interrato (deposito);
- Piano seminterrato (garage);
- Piano terra (zona giorno);
- Piano primo (zona notte);
- Locale sottotetto non abitabile (soffitta);
- Corte esterna.

Il piano interrato di altezza pari a 2,00m ha accesso al piano garage mediante una scaletta in acciaio. Non risulta abitabile ed è ad uso deposito.

Il piano seminterrato (S1), avente altezza pari a 3,50m, catastalmente è destinato a garage. Ha accesso carrabile dalla strada di valle del complesso immobiliare e comunica, a mezzo di scala in c.e, con il piano terra.

Il compendio immobiliare risulta complessivamente di metri quadrati 246,19 di superficie commerciale.



Tribunale di Campobasso

Sezione Procedure Concorsuali

La vendita si compone di un appezzamento di terreno agricolo, impervio, di 272 metri quadrati, collocato nelle immediate vicinanze del fabbricato ove risulta staggita l'unità immobiliare in vendita.

Indicazioni catastali:

estremi catastali: Fgl. 24 Particella 774, Subalterno 2, Categoria F3;

estremi catastali: Fgl 24 Particella 767, Terreno, Rendita 0,21, Rendita Agraria 0,49, Valore catastale 23,62, metri quadrati 272.

Conformità catastale, edilizia ed urbanistica:

dall'analisi del PRG vigente, il complesso immobiliare di cui fa parte l'unità immobiliare (fabbricato) in esame ricade in zona "C" sottozona "BC1": trattasi di una zona interessata da previsioni di espansione dell'aggregato urbano. L'inizio dei lavori di costruzione dei fabbricati risulta alla data 19/03/2007, mentre l'ultimazione dei lavori risulta alla data 21/11/2011.

Stato di occupazione:

I 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.

Attestazione di prestazione energetica:

assente.

Prezzo base di vendita euro 27.000,00

Rilancio minimo in caso di gara tra più offerenti euro 3.000,00

LOTTO 8

Diritto di piena proprietà di unità immobiliare sita in Celenza Valfortore (Fg) Via Cairoli snc (Unità A08 in perizia di stima).

L'unità A08 (in corso di costruzione) è costituita da 3 piani fuori terra e da un piano seminterrato (oltre interrato) come di seguito indicato:

- Piano interrato (deposito);
- Piano seminterrato (garage);



Tribunale di Campobasso
Sezione Procedure Concorsuali

- Piano terra (zona giorno);
- Piano primo (zona notte);
- Locale sottotetto non abitabile (soffitta);
- Corte esterna.

Il piano interrato di altezza pari a 2,00m ha accesso al piano garage mediante una scaletta in acciaio. Non risulta abitabile ed è ad uso deposito.

Il piano seminterrato (S1), avente altezza pari a 3,50m, catastalmente è destinato a garage. Ha accesso carrabile dalla strada di valle del complesso immobiliare e comunica, a mezzo di scala in c.e, con il piano terra.

Il compendio immobiliare risulta complessivamente di metri quadrati 246,19 di superficie commerciale.

La vendita si compone di un appezzamento di terreno agricolo, impervio, di 241 metri quadrati, collocato nelle immediate vicinanze del fabbricato ove risulta staggita l'unità immobiliare in vendita.

Indicazioni catastali:

estremi catastali: Fgl. 24 Particella 775, Subalterno 1, Categoria F3;

estremi catastali: Fgl 24 Particella 768, Terreno, Rendita 0,19, Rendita Agraria 0,44, Valore catastale 21,38, metri quadrati 241.

Conformità catastale, edilizia ed urbanistica:

dall'analisi del PRG vigente, il complesso immobiliare di cui fa parte l'unità immobiliare (fabbricato) in esame ricade in zona "C" sottozona "BC1": trattasi di una zona interessata da previsioni di espansione dell'aggregato urbano. L'inizio dei lavori di costruzione dei fabbricati risulta alla data 19/03/2007, mentre l'ultimazione dei lavori risulta alla data 21/11/2011.

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.

Attestazione di prestazione energetica:



Tribunale di Campobasso
Sezione Procedure Concorsuali

assente.

Prezzo base di vendita euro 27.000,00

Rilancio minimo in caso di gara tra più offerenti euro 3.000,00

LOTTO 10

Diritto di piena proprietà di terreni agricoli siti in Celenza Valfortore (Fg) Località Macello per un totale complessivo di mq. 5.385.

Trattasi di lotti di terreno incolti con presenza di alberi e arbusti vari. Situati a Sud del centro abitato di i Celenza Valfortore in località " Macello" lungo la strada provinciale Neviera di Motta -Ponte 13 Archi. I lotti di terreno sono ubicati in zona collinare ad una quota pari a circa 430m s.l.m. Confinano a Nord con la strada provinciale di cui sopra, ad Ovest con terreni adibiti a seminativo ed ulivi, ad Est con terreni coltivati ad orto. A Sud Est sono presenti fabbricati ad uso residenziale e il macello comunale.

Dati Urbanistici e stato giuridico:

i lotti di terreno sono riportati in Catasto nel Comune di Celenza Valfortore al Foglio 33, Particella 265 e 268.

Il P.R.G. vigente nel Comune di Celenze Velfortore (Fg) è stato approvato con delibera di Consiglio Comunale n.160 del 18/12/1987 e delibere di Giunta Regionale n. 2367 del 2303.1988. I lotti di terreno in questione ricadono nel vigente PRG nella sottozona "DA" ovvero area produttiva artigianale ed industriale, pertanto destinata a piccoli insediamenti produttivi. L'edificazione dell'area è consentita secondo quanto indicato nel PRG con i seguenti parametri:

- Distanze dai confini: minimo assoluto 8,00m;
- Distacco delle costruzioni dal filo stradale: minimo assoluto 20,00m;
- Rapporto massimo di superficie coperta 50% del terreno edificabile;
- Altezza massima capannoni 7,50m;
- Altezza edifici/abitazioni: massimo 2 piani fuori terre di cui uno rialzato su eventuale seminterrato per un'altezza massima di 7 .50m.

Indicazioni catastali:



Tribunale di Campobasso

Sezione Procedure Concorsuali

estremi catastali: Fgl 33 Particella 265, seminativo/arboreo, Rendita dominicale 7,01, Valore catastale 788,62, metri quadrati 3.880;

estremi catastali: Fgl 33 Particella 268, seminativo/arboreo, Rendita dominicale 2,72, Valore catastale 306,00, metri quadrati 1.505.

Stato di occupazione:

il terreno risulta libero da persone. Il terreno risulta occupato 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 9.000,00

Rilancio minimo in caso di gara tra più offerenti euro 3.000,00

LOTTO 11

Diritto di piena proprietà di un impianto di frantumazione di materiali inerti, naturali e da riciclare e un impianto per la produzione di calcestruzzo cementizio sito in Celenza Valfortore (Fg) Contrada Vardinella costituito da n. 6 fabbricati, piazzali ed aree adiacenti di estrazione, lavorazione, produzione e stoccaggio di inerti naturali oltre ad attrezzature, impianti, macchinari ed arredo.

Il complesso estrattivo oggetto di stima è riportato in catasto al Foglio 37 del Comune di Celenza Valfortore ed è situato a nord del centro abitato. All'area in esame ci si accede mediante un cancello posto sul lato nord; all'entrata troviamo il capannone utilizzato come rimessa degli automezzi e la palazzina uffici. Salendo la rampa a destra è presente l'impianto di produzione del calcestruzzo, oggi completamente inattivo. A sinistra troviamo l'impianto di frantumazione e lavaggio degli inerti. Procedendo in direzione sud-est, dalla prima area, si passa poi alla seconda predisposta allo stoccaggio momentaneo degli inerti e infine alla terza dove è ubicato il fronte della cava. Queste ultime due sono entrambi aree di coltivazione di cava. Tutto il perimetro dell'area del complesso industriale risulta recintato con rete a maglie metalliche.

Il compendio immobiliare in vendita è dettagliatamente costituito da:

a) Capannone (Fgl. 37 - P.lla 140 - sub 3 - Cat. D/1) destinato ad autorimessa degli automezzi e alla loro manutenzione la cui superficie totale è pari a 386 mq; attigue al



Tribunale di Campobasso

Sezione Procedure Concorsuali

capannone risultano presenti due tettoie accessorie chiuse; la tettoia posta sul lato sud del capannone, presenta una superficie lorda pari a 222,40 mq, mentre quella posta sul lato ovest ha una superficie lorda di 264,70 mq.

b) Palazzina Uffici (Fgl. 37 - P.IIa 140 - Sub. 4 - Cat A/4) posta sul lato Sud della prima area del complesso ed è costituito da piano terra e piano primo. La superficie coperta dal fabbricato è pari a 110 mq. mentre la sua superficie lorda totale è di 220 mq.

c) Fabbricato ad uso attività agricole (Fg. 37 - P.IIa 179 - Sub. 1 - Cat. D/10) rappresentato da una vecchia stalla per animali della superficie di 37 mq. risalente al 1950.

d) Fabbricato accessorio impiegato per interventi di piccola manutenzione delle attrezzature; la superficie lorda è di 12 mq.

e) Fabbricato di controllo pesa a ponte utilizzato per il controllo e l'acquisizione dei dati rilevati dalla pesa a ponte; la superficie lorda è pari a 14 mq.

f) Piazzali di manovra, lavorazione degli inerti e parcheggio uffici che si sviluppa all'interno dell'area ricompresa nel Foglio n°37 particella 140 della superficie lorda totale di 34.225 mq.

g) Area destinata alla coltivazione della cava ricompresa all'interno del Foglio n. 37 particelle nn. 181,102,103,104,105 e 106 catasto terreni.

h) Terreni agricoli ricadenti nel Foglio n. 37 particelle n. 174 e 175 con una superficie complessiva pari a 5.170mq.



Tribunale di Campobasso
Sezione Procedure Concorsuali

Catasto Fabbricati							
U.I.	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza Vani	Rendita
1	37	140	3	D/1	-	-	€ 23.272,00
2	37	140	4	A/4	2	4	€ 185,92
3	37	179	1	D/10	-	-	€ 150,00

Catasto Terreni							
U.I.	Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie (mq)	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
1	37	102	Seminativo	5	24.134,0	€ 12,46	€ 43,62
2	37	103	Pascolo Arb.	2	1.604,0	€ 1,08	€ 0,83
3	37	104	Seminativo	4	1.954,0	€ 3,03	€ 4,04
4	37	105	Seminativo	4	12.766,0	€ 19,78	€ 26,37
5	37	106	Bosco Ceduo	2	6.550,0	€ 5,07	€ 1,69
6	37	174	Seminativo	5	920,0	€ 0,48	€ 1,66
7	37	175	Seminativo	5	4.250,0	€ 2,19	€ 7,68
8	37	181	Pascolo	3	32.835,0	€ 20,35	€ 11,87

Dati Urbanistici e stato giuridico:

il complesso estrattivo di "Contrada Vardinella", è stato autorizzato con Concessione Edilizia prot. 16 del 2 settembre 1999 prot. 927 a seguito di domanda effettuata il 30.04.1999.

Tale concessione edilizia è stata rilasciata a seguito dei seguenti pareri favorevoli:

- delibera di C.C. n. 27 del 10/07/1999 di ratifica decisione conferenza servizi e di approvazione progetto in variante al vigente P.R.G.;
- nulla osta dell'Ispettorato Dipartimentale delle Foreste di foggia del 02/08/1999 n.180;
- verbale della Conferenza di Servizio del 26/05/1999;
- relazione sulla valutazione di impatto ambientale datata agosto 1999;
- convenzione per la realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione primarie e secondarie.



Tribunale di Campobasso
Sezione Procedure Concorsuali

- il collaudo relativo alla palazzina uffici e al capannone prefabbricato è stato effettuato in data 20.12.200;
- l'inizio dei lavori di cui alla concessione di cui sopra trasmesso al Comune di Celenza Valfortore e all'Ufficio del Genio Civile di Foggia è stato eseguito in data 1.08.2001.

Beni mobili:

Il complesso estrattivo oggetto di liquidazione risulta corredato dai seguenti beni mobili.

Le quantità, la tipologia e la varietà dei beni è notevole e la dislocazione di essi, staggiti su ampi spazi, anche in modo promiscuo e disordinato ha reso le operazioni di individuazione e di cernita piuttosto laboriose, suggerendo a seconda dei casi, anche analisi "a stock" od a campione. Preme quindi evidenziare che, pur adottando la migliore diligenza ai fini della corretta interpretazione analitica, qualitativa, descrittiva e valutativa, tutti i numeri che esprimono le quantità, con qualsiasi metodo individuate, devono assumere, per la collocazione non sempre ordinata e la difficoltosa individuazione unitaria dei beni, carattere indicativo e non aritmeticamente tassativo. Pertanto, la componente mobiliare è da considerarsi in vendita come unità di misura corpo e non a misura.

1	Impianto di frantumazione e selezioni di inerti a secco modello CIMA;
1	Impianto di depurazione modello TECNOIDEA IMPIANTI – Maticola 532;
1	Filtro pressa modello B00/36/30 TECNOIDEA IMPIANTI – Maticola 726;
1	Mulino Brecciolino modello MEM/5R/V;
1	Impianto di betonaggio mobile, marca Impresa Edile Molle Giovanni – Maticola 002;
1	Impianto CIFA CLS modello LORETO max 4 – Maticola 9747701;
1	Impianto di frantumazione, lavaggio e selezione con stoccaggio a terra di inerti su slitta, modello CIMA

1	Scaffalatura in legno color noce con n°4 ante color beige (35x285x280 cm);
1	Tavolo in legno circolare color noce, altezza 72,5 cm (piano orizzontale ortogonali 246x166 cm);
1	Mobiletto in legno color noce con n°2 ante color beige (45x90x134 cm);
1	Mobili in legno color noce con n°4 ante in vetro color beige (45x180x134 cm);
1	Sedia a ruota con braccioli in tessuto color azzurro;
1	Polltrona nera in pelle;
1	Pc Modello ASUS;
1	Monitor BENQ V772;
1	Tasteria.
1	Scaffalatura ad angolo in legno color noce n°0 ante e n°4 cassetti (35x74x260 cm + 35x300x260 cm);
1	Mobili in legno color noce con n°4 ante color panna e n°3 cassetti (43x226x137 cm);
1	Scrivania color noce (80x180x76 cm);
1	Mobili in legno per PC color noce (60x110x76 cm);
1	Cassettiera su ruota in legno color noce con n°4 cassetti (43x66x45 cm);
2	Sedia su gamba (no rotelle) in tessuto azzurro con braccioli;
1	Polltrona in pelle nera con braccioli; n°1 computer IBM Pentium 4 (C M 1 - M 8423 - /4 G S / N LM LG / P B) + Licenza + tastiera IBM + Monitor Phillip schermo 21";
1	Mobili in legno con n°1 ante e n°12 cassetti color beige (45x188x404 cm);
2	Mobiletto in legno color noce con n°4 ante color beige (45x90x102 cm);
1	Scrivania ad angolo in legno color noce (80x210x188 cm altezza 72 cm);
1	Cassettiera in legno color noce con n°3 cassetti color beige (45x47x56 cm);
4	Sedia su gamba in tessuto color azzurro;
1	Polltrona su ruote in pelle color nero con braccioli;



Tribunale di Campobasso
Sezione Procedure Concorsuali

edilizie e l'esistenza di eventuali oneri e pesi, convenzioni, servitù, atti d'obbligo a qualsiasi titolo su di essi gravanti.

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 **16 luglio 2026 (giovedì) alle ore 18:00** 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 18:00 del giorno (venerdì) 17 luglio 2026**. Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 (quindici) minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di 15 (quindici) minuti



Tribunale di Campobasso

Sezione Procedure Concorsuali

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 deve essere sottoscritta e trasmessa dal tutore o dall'amministratore di sostegno,



Tribunale di Campobasso

Sezione Procedure Concorsuali

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 al prezzo base 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) relativa al compendio immobiliare e mobiliare oggetto di vendita, ovvero del lotto prescelto per la formalizzazione dell'offerta irrevocabile di acquisto e di ben



Tribunale di Campobasso

Sezione Procedure Concorsuali

conoscere lo stato di fatto e di diritto dello stesso (ovvero dei propri elementi mobiliari ed immobiliari), 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;
- 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;



Tribunale di Campobasso

Sezione Procedure Concorsuali

- 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.

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



Tribunale di Campobasso

Sezione Procedure Concorsuali

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



Tribunale di Campobasso

Sezione Procedure Concorsuali

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 liquidatore giudiziale, 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 all'atto dell'aggiudicazione provvisoria o mediante apposita dichiarazione scritta contenente l'attestazione della sussistenza dei requisiti di legge, da comunicare al soggetto



Tribunale di Campobasso

Sezione Procedure Concorsuali

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 mobili ed immobili oggetto di vendita, 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 mobiliare/immobiliare che sarà conclusa con l'aggiudicatario:

- la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile ed i beni mobili si trovano, 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 mobiliare ed 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 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



Tribunale di Campobasso

Sezione Procedure Concorsuali

risarcimento, indennità o riduzione di prezzo. Si evidenzia, altresì, che i beni mobili sono stati inventariati e valutati senza la possibilità di verifica sul funzionamento degli stessi né è stato possibile verificare se gli stessi siano corredati di tutti gli elementi utili al loro corretto funzionamento;

- 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 e dei relativi beni mobili, 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 dei beni mobili, 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



Tribunale di Campobasso

Sezione Procedure Concorsuali

cancellazione delle formalità pregiudizievoli esistenti. Saranno a carico dell'aggiudicatario 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 parametri: 1) misura fissa percentuale sul valore di aggiudicazione di ogni lotto immobiliare (con un minimo forfettizzato di euro 3.500,00 oltre IVA) nella misura del 4% oltre IVA; 2) misura fissa percentuale sul valore di aggiudicazione del lotto mobiliare nella misura del 15% oltre IVA.

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.



Tribunale di Campobasso

Sezione Procedure Concorsuali

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. 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 e dei ridetti beni mobili 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 di acquisto 'art. 107 l.f.) ai sensi del decreto del 27



Tribunale di Campobasso

Sezione Procedure Concorsuali

giugno 2015, n. 83 (che ha modificato l'art. 490 c.p.c.), mediante pubblica notizia inserita sul portale <https://pvp.giustizia.it/pvp/> dei servizi telematici del Ministero della Giustizia denominato "portale delle vendite pubbliche";

- pubblicazione su un 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 della notizia della vendita, su altri portali commerciali online 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 l'accertamento dell'idoneità 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, 20 aprile 2026

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 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

Il curatore del fallimento

dottor Enrico Di Nucci

Allegati:

- 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 l'offerta sia 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 individuato 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, esperendo sopralluoghi presso l'immobile (ed i beni mobili) 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.