

TRIBUNALE ORDINARIO DI CAMPOBASSO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura esecutiva immobiliare R.G.E. n. 38/2025

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA CON EVENTUALE GARA ASINCRONA

Il sottoscritto **Avv. Roberto Sallustio**, con studio in Campobasso, professionista delegato alle operazioni di vendita ai sensi dell'art. 591-bis c.p.c. nella procedura esecutiva immobiliare R.G.E. n. 38/2025, giusta ordinanza di delega del Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Campobasso;

visto il provvedimento di delega delle operazioni di vendita;

vista la relazione di stima definitiva redatta dal Geom. Pio Bartolomeo;

visti gli artt. 569, 570, 571, 572 e 591-bis c.p.c.;

AVVISA

che il giorno **16 dicembre 2026**, alle ore **10,00**, tramite il portale del gestore della vendita telematica **Procedure Gestite e Servizi s.r.l. – PRO.GES.S.**, si procederà alla **vendita senza incanto, con modalità esclusivamente telematica e con eventuale gara telematica asincrona**, dei beni immobili di seguito descritti.

LOTTO N. 1

OPIFICIO INDUSTRIALE/ARTIGIANALE ED AREE CORRELATE

Piena proprietà del complesso immobiliare sito nel Comune di **Busso (CB)**, **Contrada La Caia s.n.c.**, costituito da opificio artigianale/industriale destinato a caseificio, sviluppato su due livelli – piano seminterrato e piano terra – con relative aree esterne e pertinenziali, nonché dalla superficie relativa alla cabina di trasformazione elettrica.

Il fabbricato produttivo è costituito, al **piano seminterrato**, da spazi destinati allo stoccaggio, celle frigorifere, depositi per materie prime e imballaggi, centrali macchine e centrali termiche, nonché relativi sistemi impiantistici.

Al **piano terra** sono ubicati il volume produttivo, il punto vendita, gli uffici e gli ambienti destinati al personale.

Il collegamento verticale tra piano seminterrato e piano terra è assicurato da scala interna e da ascensore/montacarichi.

La struttura portante è realizzata in calcestruzzo armato gettato in opera, con tamponamenti di tipo civile e copertura a falde inclinate.

Il compendio comprende altresì un corpo di fabbrica destinato ad **impianto di depurazione dei reflui**, collocato nella parte più depressa del lotto e realizzato mediante vasche di contenimento in calcestruzzo armato con relativi componenti meccanici ed impiantistici.

L'accesso carrabile al lotto è garantito da cancello scorrevole direttamente prospiciente la **S.P. n. 53 "Sannitica", già S.S. n. 87**.

La CTU quantifica l'estensione complessiva del lotto in **mq 8.535**, di cui circa mq 2.260 recintati e sistemati e la restante superficie a verde/incolta.

La superficie commerciale della parte produttiva è complessivamente pari a circa **mq 1.621**, dei quali mq 952 al piano seminterrato e mq 669 al piano terra, oltre balconi.

Identificazione catastale

Opificio:

Catasto Fabbricati del Comune di Busso, Foglio 22, particella 268, subalterno 7, Contrada La Caia s.n.c., piani S1-T, categoria catastale D/7.

Cabina di trasformazione elettrica:

Catasto Fabbricati del Comune di Busso, Foglio 22, particella 317, subalterni 1 e 2, Contrada La Caia s.n.c., piano T.

La cabina costituisce manufatto destinato alla trasformazione elettrica. Come precisato dal CTU, **gli impianti ed il soprasuolo sono e restano di proprietà di E-Distribuzione**, mentre il solo suolo segue il destino dell'opificio nella vendita.

Stato di possesso

Alla data degli accertamenti peritali gli immobili risultavano nella **disponibilità della società esecutata**.

Non risultano contratti di locazione relativi alle unità immobiliari.

Regolarità urbanistica ed edilizia

Dalla relazione dell'esperto risulta che il fabbricato è **pienamente conforme alla normativa urbanistica ed edilizia vigente**.

In particolare, risultano:

- Concessione Edilizia n. 10/89 del 15 maggio 1989;
- variante n. 28/90 del 18 ottobre 1990;
- certificato di agibilità n. 3bis/92 relativo all'opificio;
- DIA prot. n. 4416 del 30 dicembre 2000;
- Permesso di Costruire relativo ai lavori di ampliamento e adeguamento del caseificio;
- dichiarazione di agibilità n. 7/12 del 19 novembre 2012;
- SCIA presentata nel 2023 per la realizzazione di impianto fotovoltaico, intervento che, secondo la CTU, non risulta realizzato;
- titolo edilizio relativo alla cabina di trasformazione.

Il CTU conclude espressamente che **non risultano abusi edilizi, istanze di condono o sanatorie pendenti** e che il complesso risulta conforme sotto il profilo urbanistico, edilizio e catastale.

Servitù – vincoli – particolarità

Sull'area di corte censita al Foglio 22, particella 268, subalterno 6, bene comune non censibile e corte comune ai subalterni, grava una **servitù volontaria passiva**, costituita con rogito Notaio A. Farinaccio da Campobasso del **16 maggio 2025, Rep. 9123, R.G. 5621, R.P. 4728 del 20 maggio 2025**, in favore dell'attiguo fondo dominante costituito dalla particella 370.

La CTU precisa che tale servitù, sotto il profilo sostanziale, non determina ulteriori limitazioni rispetto a quelle derivanti dalla disciplina urbanistica applicabile.

La perizia ha inoltre accertato, mediante specifico rilievo topografico autorizzato dal Giudice dell'Esecuzione, che i **due serbatoi GPL** presenti sui luoghi ricadono all'interno della particella 268, facente parte del compendio pignorato, e non sulla confinante particella 370.

Per una più analitica descrizione del bene, della servitù, della situazione dei serbatoi GPL, delle caratteristiche costruttive, impiantistiche, catastali e urbanistiche si rinvia integralmente alla relazione di stima del Geom. Pio Bartolomeo e relativi allegati.

PREZZO

Prezzo base: € 463.000,00

Offerta minima: € 347.250,00

Rilancio minimo in caso di gara: € 1.000,00

LOTTO N. 2

APPARTAMENTO

Piena proprietà dell'unità immobiliare ad uso abitativo sita nel Comune di **Busso (CB), Contrada La Caia s.n.c.**, posta al piano primo del fabbricato sopra descritto e dotata di autonomo accesso mediante scala esterna scoperta.

L'appartamento presenta una superficie lorda di circa **mq 124**, oltre circa **mq 20 di balconi**, per una superficie commerciale complessiva indicata dal CTU in circa **mq 131**.

L'unità è composta da **zona giorno, tre camere da letto e due servizi igienici**.

Identificazione catastale

Catasto Fabbricati del Comune di Busso: Foglio 22, particella 268, subalterno 3, Contrada La Caia s.n.c., piano 1, categoria A/2.

Stato di possesso

Alla data degli accertamenti peritali l'immobile risultava nella **disponibilità della società esecutata**.

Non risultano contratti di locazione.

Regolarità urbanistica ed edilizia

L'immobile risulta, secondo la relazione peritale, **conforme sotto il profilo urbanistico, edilizio e catastale**.

Risulta rilasciato il **certificato di agibilità n. 3/92 del 13 febbraio 1992** relativo all'appartamento.

Non risultano abusi edilizi né istanze di condono o sanatoria.

Per ogni ulteriore informazione relativa alla consistenza, caratteristiche, stato manutentivo e situazione urbanistico-catastale dell'immobile si rinvia integralmente alla relazione di stima e ai relativi allegati.

PREZZO

Prezzo base: € 33.000,00

Offerta minima: € 24.750,00

Rilancio minimo in caso di gara: € 1.000,00

CONDIZIONI DELLA VENDITA

La vendita avviene nello **stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano**, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive.

La vendita è **a corpo e non a misura**; eventuali differenze di misura non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità e non potrà essere revocata per alcun motivo.

Pertanto, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere, anche urbanistici o derivanti dall'eventuale necessità di adeguamento degli impianti alle disposizioni vigenti, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati nella relazione peritale, **non potrà dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo**, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Gli immobili saranno trasferiti liberi dalle **iscrizioni ipotecarie e dalle trascrizioni di pignoramenti e sequestri cancellabili ai sensi dell'art. 586 c.p.c.**, la cui cancellazione sarà effettuata a cura e spese della procedura.

Restano ferme le formalità e i vincoli che, per loro natura, non siano suscettibili di cancellazione per effetto del decreto di trasferimento.

Gli oneri fiscali derivanti dalla vendita sono a carico dell'aggiudicatario.

La partecipazione alla vendita giudiziaria non esonera gli offerenti dall'effettuazione delle opportune visure ipotecarie e catastali.

Tali condizioni riproducono le prescrizioni espressamente impartite dal G.E. nell'ordinanza di delega.

ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA

La certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza e dell'attestato di certificazione energetica dovrà essere fornita a cura e spese dell'aggiudicatario prima dell'emissione del decreto di trasferimento.

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA TELEMATICA

Le offerte di acquisto potranno essere formulate **esclusivamente in via telematica**, utilizzando il modulo web "Offerta Telematica" messo a disposizione dal Ministero della Giustizia e accessibile attraverso l'annuncio relativo alla vendita.

L'offerta, completa dei relativi allegati, dovrà essere depositata, a pena di inefficacia, **entro le ore 12,00 del 15 dicembre 2026** con le modalità previste dal D.M. Giustizia n. 32/2015 e dall'ordinanza di delega.

L'offerta dovrà contenere, oltre ai dati prescritti dalla normativa:

- cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile e recapito telefonico dell'offerente;
- in caso di soggetto coniugato in regime di comunione legale, i corrispondenti dati del coniuge;
- per le persone giuridiche, i dati identificativi dell'ente, certificato camerale aggiornato e documentazione attestante i poteri del soggetto che presenta l'offerta;
- dati identificativi del lotto per il quale viene presentata l'offerta;
- prezzo offerto;
- termine per il pagamento del prezzo e degli oneri tributari, comunque **non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione**;
- espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima.

L'offerta non potrà essere inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base stabilito per ciascun lotto.

CAUZIONE

La cauzione dovrà essere versata **esclusivamente mediante bonifico bancario**, con causale "versamento cauzione", sul conto corrente appositamente messo a disposizione dal gestore della vendita telematica.

La cauzione dovrà essere di importo **pari almeno al 10% del prezzo offerto** e, a pena di inefficacia dell'offerta, dovrà risultare già accreditata sul conto del gestore al momento del deposito dell'offerta.

L'IBAN indicato dall'ordinanza di delega è:

IT63Y0310422903000000400014

L'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile nei casi e nei termini previsti dall'art. 571 c.p.c.

Si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi **non si colleghi al portale il giorno fissato per la vendita.**

ESAME DELLE OFFERTE ED EVENTUALE GARA

Il giorno **16 dicembre 2026**, alle ore **10,00**, il professionista delegato procederà telematicamente all'esame delle offerte pervenute.

Nel caso di unica offerta valida troveranno applicazione le disposizioni dell'art. 572 c.p.c. e le specifiche prescrizioni contenute nell'ordinanza di delega.

Qualora siano state presentate più offerte valide per il medesimo lotto, si procederà alla **gara telematica asincrona** tra gli offerenti, assumendo quale prezzo iniziale l'importo dell'offerta più alta.

La gara avrà inizio il giorno **16 dicembre 2026 alle ore 10,00** e terminerà il giorno **18 dicembre alle ore 10.**

I rilanci non potranno essere inferiori all'importo minimo indicato per ciascun lotto.

SALDO PREZZO E SPESE

L'aggiudicatario dovrà versare il saldo del prezzo, detratta la cauzione già corrisposta, **entro il termine indicato nell'offerta e comunque non oltre 120 giorni dall'aggiudicazione**, secondo le modalità che saranno comunicate dal professionista delegato.

Sono a carico dell'aggiudicatario gli oneri tributari conseguenti al trasferimento e le ulteriori somme espressamente poste a suo carico dall'ordinanza di delega, compresa la quota del compenso del professionista delegato relativa alle attività di predisposizione, registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento, nei limiti previsti dalla normativa applicabile.

PUBBLICITÀ DELLA VENDITA

L'avviso di vendita sarà pubblicato sul **Portale delle Vendite Pubbliche** e sarà effettuata la pubblicità prevista dall'ordinanza di delega.

L'elaborato peritale, l'ordinanza di delega e l'avviso di vendita saranno disponibili, secondo quanto espressamente disposto dal G.E., sui siti:

www.ivgmolise.it
www.progess-italia.it
www.progess-immobili.it
www.astemagazine.com

La pubblicazione sui siti individuati e sul PVP sarà curata secondo le modalità indicate nell'ordinanza dal gestore della vendita telematica **Procedure Gestite e Servizi s.r.l.**

VISITA DEGLI IMMOBILI

Gli interessati potranno formulare richiesta di visita degli immobili secondo le modalità previste dal **Portale delle Vendite Pubbliche**.

Le visite saranno organizzate dal custode giudiziario nel rispetto delle prescrizioni dell'ordinanza e della disciplina applicabile.

Maggiori informazioni sulla procedura e sui beni potranno essere richieste al:

Professionista delegato alla vendita

Avv. Roberto Sallustio

Via Mazzini n° 32

86100 Campobasso

Cell. 3292384911

Campobasso, lì 15.09.2026

Il professionista delegato

Avv. Roberto Sallustio

Sallustio
Roberto
21.09.2026
10:20:52
GMT+01:00

