



Tribunale di Campobasso

Sezione Fallimentare

FALLIMENTO R.G. n. 17/2021

GIUDICE DELEGATO AL FALLIMENTO: dott. Luca Pio Orlando

CURATORE DEL FALLIMENTO: dott. Enrico Di Nucci

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

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

Il sottoscritto **dottore Enrico Di Nucci** con studio in Campobasso Via Monsignor Bologna n. 14, nella propria qualità di curatore del fallimento in epigrafe,

P R E M E S S O

- che, con sentenza emessa dal Tribunale di Campobasso è stato dichiarato fallimento della Società "Ecogreen s.r.l.", nominando giudice delegato la dottoressa Rosa Napolitano, attualmente sostituito dal giudice delegato in carica, il dottor Luca Pio Orlando;
- che, la predetta società è piena proprietaria di asset immobiliari siti nei comuni di Campochiaro (Cb) e Civitacampomariano (Cb). Gli immobili sono dettagliatamente descritti nelle perizie di stima corredate di allegati, redatte dall'esperto stimatore del fallimento, ingegnere Antonello Santino Panichella datate 27 maggio 2025 relativamente agli immobili siti nel comune di Civitacampomariano e 17 giugno 2025, relativamente agli immobili siti nel comune di Campochiaro, successivamente integrate in data 25 giugno 2025; tutte depositate presso la cancelleria delle procedure concorsuali del tribunale di Campobasso ed alle quali, per quanto qui non menzionato si fa espresso e completo rinvio;
- che, la già menzionata società è piena proprietaria di asset mobiliari ricoverati all'interno dell'opificio sito in Campochiaro (Cb). I beni, per la quasi totalità della consistenza, sono composti di beni mobili registrati, dettagliatamente descritti nelle perizie di stima corredate di allegati, redatte dall'esperto stimatore del fallimento, ingegnere Antonello Santino Panichella e datate 16 gennaio 2024; 21 settembre 2024; 23 marzo 2025 e 27 giugno 2025.



Tribunale di Campobasso

Sezione Fallimentare

Tutte depositate presso la cancelleria delle procedure concorsuali del tribunale di Campobasso ed alle quali, per quanto qui non menzionato si fa espresso e completo rinvio;
- 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**;

- che vengono messi a disposizione dell'utenza (compreso festivi) recapiti diretti al fine di fornire informazioni utili per la partecipazione alla gara di vendita, alla visione degli immobili/mobili, alle informazioni generali sulla procedura:

- dottore Andrea Petreni
- mail: andrea@itasset.it
- mobile: 339.5274210

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

- che il trasferimento dei beni subastati 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**, della **perizia di stima** oltre allegati, reperibili sul portale internet www.itasset.it.

Tutto ciò premesso,

ESPERIMENTO DI VENDITA

Giovedì 7 maggio 2026 alle ore 10:00

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

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; sarà consentito l'accesso agli immobili in gara fino al decimo giorno antecedente a quello fissato per la presentazione delle offerte irrevocabili di acquisto, o nel diverso termine ritenuto congruo dal soggetto specializzato, al fine di consentire agli utenti interessati di effettuare le dovute valutazioni finalizzate alla partecipazione alla vendita.



Tribunale di Campobasso

Sezione Fallimentare

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) dei beni sotto descritti, 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 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 4 maggio 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

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 Fallimentare

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.

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 fallimentare.

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. 17/2021 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, le somme stabilite rispettivamente per i lotti come di seguito indicati, oltre IVA se e ove dovuta, con offerte in aumento non inferiori a quanto indicato di seguito per ciascun lotto.

DESCRIZIONE DEI LOTTI POSTI IN VENDITA



Tribunale di Campobasso

Sezione Fallimentare

LOTTO UNO

Diritto di piena proprietà su complesso immobiliare, costituito da un **capannone** originariamente adibito alla produzione di tessuti, un'**abitazione** e alcuni **terreni**, sito nel Comune di Campochiaro (Cb), in Viale C. Colombo.



All'interno del lotto immobiliare (sia nei resedi che all'interno del fabbricato) sono staggiati una **grande quantità di beni mobili**, in gran parte registrati, che sono oggetto della presente vendita.

Al piano terra del capannone è presente un'ampia area magazzino, accanto alla quale si trovano altri grandi ambienti costituiti da altri due magazzini, una tintoria e una sala collaudo.

Al piano terra e primo si trovano gli uffici, che si sviluppano su due livelli collegati da una scala. Sono inoltre presenti altre stanze minori, costituite da un locale caldaia, una sala per i quadri elettrici, una cabina trasformatori, un locale condizionamento, un locale compressori, un locale laboratorio, degli spogliatoi e i servizi igienici.

Inglobata nel volume del capannone, al primo piano si trova l'**abitazione** del custode (sub. 3), dotata di accesso indipendente, mediante apposita scala.

Nel piazzale che circonda il capannone, distaccate dal volume principale, sono ubicati una cabina ENEL, un locale pozzo e una cabina di depurazione.

La consistenza metrica degli immobili è di complessivi mq. **6.506,10** (superficie lorda raggugliata).

Sono ricompresi nel presente lotto altresì alcuni **terreni** di tipo seminativo per la superficie totale di **2.520 mq**, situati nelle zone circostanti il capannone, attualmente si presentano incolti.

Il capannone industriale, attualmente si presenta in condizioni di avanzato degrado. La copertura è costituita da lastre in fibrocemento contenente amianto, da bonificare, molte delle quali risultano divelte o mancanti, con evidenti punti di infiltrazione. I pannelli della controsoffittatura sono in gran parte distaccati: alcuni si trovano a terra, altri pendono



Tribunale di Campobasso

Sezione Fallimentare

precariamente dalle strutture portanti, compromettendo la sicurezza degli ambienti sottostanti.

Le infiltrazioni di acqua piovana hanno interessato sia i locali principali del capannone sia il vano tecnico adibito ad alloggiamento dei quadri elettrici, con conseguente peggioramento delle condizioni strutturali e funzionali. Numerosi vetri risultano rotti e diverse aperture sul tetto sono prive delle coperture originarie, permettendo l'ingresso di volatili. Questi ultimi hanno lasciato consistenti depositi di escrementi che, mescolati all'acqua, hanno formato uno strato melmoso e maleodorante sul pavimento, accompagnato da estese colonie di muffe.

Un portale in acciaio di grandi dimensioni, posto tra due aree del capannone, è visibilmente deformato e pende pericolosamente, sostenuto da una sola cerniera. Le condizioni generali della copertura ne evidenziano l'instabilità complessiva. Alcuni locali adibiti a servizi igienici sono privi di illuminazione e presentano superfici contaminate da muffe e deiezioni. L'abitazione si presenta invece in buone condizioni di manutenzione.

Dati catastali:

censiti al Catasto fabbricati del Comune di Campochiaro (CB), Viale C. Colombo snc, al:

- **Foglio 6, p.lla 850, sub. 1**, bene comune non censibile (piazzale);
- **Foglio 6, p.lla 850, sub. 2**, Categoria D/7, Rendita 23.369,67, Piano T-1;
- **Foglio 6, p.lla 850, sub. 3**, Categoria A/3, Classe U, Consistenza 5,5 vani, Superficie catastale totale 125 mq, totale escluse aree scoperte 125 mq, Rendita 326,66;

censiti al Catasto terreni del Comune di Campochiaro (Cb), al **Foglio 4:**

- **P.lla 259**, qualità seminativo, Classe 4, superficie 288 mq, R.D. € 0,19, R.A. € 0,52;
- **P.lla 260**, qualità seminativo, Classe 4, superficie 63 mq, R.D. € 0,04, R.A. € 0,11;
- **P.lla 261**, qualità seminativo, Classe 4, superficie 64 mq, R.D. € 0,04, R.A. € 0,12;
- **P.lla 262**, qualità seminativo, Classe 4, superficie 46 mq, R.D. € 0,03, R.A. € 0,08;
- **P.lla 263**, qualità seminativo, Classe 3, superficie 60 mq, R.D. € 0,06, R.A. € 0,12;
- **P.lla 620**, qualità seminativo, Classe 3, superficie 60 mq, R.D. € 0,06, R.A. € 0,12;
- **P.lla 621**, qualità seminativo, Classe 3, superficie 60, R.D. € 0,06, R.A. € 0,12;

censiti al Catasto terreni del Comune di Campochiaro (Cb), al **Foglio 6:**



Tribunale di Campobasso

Sezione Fallimentare

- **P.IIa 34**, qualità seminativo, Classe 4, superficie 138 mq, R.D. € 0,09, R.A. € 0,25;
- **P.IIa 35**, qualità seminativo, Classe 4, superficie 115 mq, R.D. € 0,08, R.A. € 0,21;
- **P.IIa 36**, qualità seminativo, Classe 4, superficie 460 mq, R.D. € 0,31, R.A. € 0,83;
- **P.IIa 37**, qualità seminativo, Classe 4, superficie 276 mq, R.D. € 0,19, R.A. € 0,50;
- **P.IIa 38**, qualità seminativo, Classe 4, superficie 322 mq, R.D. € 0,22, R.A. € 0,58;
- **P.IIa 39**, qualità seminativo, Classe 4, superficie 483 mq, R.D. € 0,32, R.A. € 0,87;
- **P.IIa 729**, qualità seminativo, Classe 4, superficie 15 mq, R.D. € 0,01, R.A. € 0,03;
- **P.IIa 730**, qualità seminativo, Classe 4, superficie 20 mq, R.D. € 0,01, R.A. € 0,04;
- **P.IIa 732**, qualità seminativo, Classe 4, superficie 30 mq, R.D. € 0,02, R.A. € 0,05;
- **P.IIa 733**, qualità seminativo, Classe 4, superficie 20 mq, R.D. € 0,01, R.A. € 0,04;

Conformità catastale, edilizia e urbanistica:

il fabbricato è stato realizzato in virtù della concessione edilizia n. 12 del 05.08.1989 rilasciata dal Comune di Campochiaro (Cb) (*Allegato 9 alla Perizia*), con progetto approvato con parere favorevole dei Vigili del Fuoco, pratica n. 11235 del 24.07.1989 (*Allegato 11 alla Perizia*).

Il certificato di destinazione urbanistica, rilasciato dal Comune di Campochiaro (Cb) in data 09.05.2025 con protocollo n. 2043/2025 (*Allegato 19 alla Perizia*), certifica che gli immobili oggetto di perizia, censiti al Foglio 4 particelle nn. 259-260-261-262-263-620-621; Foglio 6 particella 850 sub nn. 2-3; Foglio 6 particelle nn. 34-35-36-37-38-39-729-730-732-733, risultano avere la seguente destinazione urbanistica: zona per gli insediamenti industriali.

Verificata quindi la destinazione d'uso degli immobili, la regolarità dei titoli abilitativi ed effettuato il confronto tra lo stato di fatto e il progetto assentito dal Comune, gli immobili risultano essere conformi urbanisticamente.

Dal confronto con le planimetrie catastali, reperite presso l'Ufficio Tecnico Erariale di Campobasso (*Allegati nn. 4-5-6-7-8 alla Perizia*), è risultata la conformità catastale dei beni del presente lotto.

L'unica difformità riguarda alcuni terreni di proprietà della società fallita che costituiscono parte della strada C. Colombo, dalla quale si accede al capannone, che dalle visure catastali è riportata come seminativo. Detta difformità catastale è da imputare al mancato



Tribunale di Campobasso

Sezione Fallimentare

perfezionamento dell'esproprio da parte del Consorzio Industriale di Campochiaro (*Vedasi Perizia, pp. 28-30 e 48-49*).

Per i titoli di provenienza, consultare la *Perizia, pp. 30-38*, nonché *l'integrazione alla Perizia, del 25 giugno 2025*.

Per l'elenco delle formalità pregiudizievoli e dei vincoli presenti sul bene consultare la *Perizia (Vedasi Allegato 23 all'Integrazione alla Perizia, del 25 giugno 2025, già allegato 14 alla Perizia del 17 giugno 2025)*.

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

Elaborati peritali, comprensivo di allegati, che **devono essere consultati integralmente** dall'offerente ed ai quali, per quanto qui non menzionato, si fa espresso e completo rinvio anche per tutto ciò che concerne l'identificazione dei beni, la loro consistenza e qualità, eventuale presenza di difformità edilizie e l'esistenza di eventuali oneri e pesi, convenzioni, servitù, atti d'obbligo a qualsiasi titolo su di essi gravanti.

Stato di occupazione:

Il complesso immobiliare risulta libero da persone, ma risulta occupato da mobilia, attrezzature, beni mobili registrati e rifiuti anche speciali, di nessun valore commerciale il cui onere di sgombero e smaltimento sarà a carico/cura ed onere dell'aggiudicatario.

Beni mobili:

all'interno del complesso immobiliare sopra individuato, sia nei resedi perimetrali che all'interno del fabbricato sono presenti una grande quantità di beni mobili, per la quasi totalità afferenti ad autocarri/autovetture/trattori stradali/autoarticolati/container/mezzi d'opera/attrezzatura/arredamento ed ambientazione, riconducibili alla categoria della lavorazione, trasporto e logistica del rifiuto, che vengono alienati, in unico lotto, assieme alla componente immobiliare.

I predetti beni mobili, oggetto di vendita, sono così indicati:

- Beni descritti nella perizia di stima mobiliare del 16 gennaio 2024 ad eccezione dei beni targati: CX566EX; CX824RJ; ET143YM; ET139YM.



Tribunale di Campobasso

Sezione Fallimentare

- Beni descritti nella perizia di stima mobiliare del 21 settembre 2024 ad eccezione dei beni targati: ZA306VW; CZ872CD.
- Beni descritti nella perizia di stima mobiliare del 24 marzo 2025.
- Beni descritti nella perizia di stima mobiliare del 27 giugno 2025.

Il compendio mobiliare sopra indicato e ricompreso in complessivi quattro perizie valutative e descrittive a firma del perito stimatore ingegnere Antonello Santino Panichella sono tutte integralmente reperibili sul portale del gestore della vendita www.spazioaste.it nonché sul portale www.itasset.it.

Elaborati peritali, comprensivi di allegati, che **devono essere consultati integralmente** dall'offerente ed ai quali, per quanto qui non menzionato, si fa espresso e completo rinvio anche per tutto ciò che concerne l'identificazione dei beni, la loro consistenza e qualità e l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo su di essi gravanti.

Prezzo base di vendita euro 998.000,00 (valore componente immobiliare euro 884.000,00 + valore componente mobiliare euro 114.000,00)

Rilancio minimo in caso di gara tra più offerenti euro 50.000,00

LOTTO DUE

Diritto di piena proprietà su un'abitazione di **42 mq.**, sita nel Comune di Civitacampomariano (Cb), in Via Guglielmo Marconi, n. 37-39

Trattasi di un edificio risalente al 1930, costruito privo di implementazione di accorgimenti antisismici.

L'immobile è composto da un piano seminterrato (sottostrada), da un piano terra e un primo piano accessibile esclusivamente tramite una botola

equipaggiata con una scala retraibile in metallo. Ogni piano è costituito da un unico ambiente.

L'edificio presenta una struttura in muratura portante, composta da blocchi lapidei squadrati misti a muratura irregolare in pietrame e conci sbozzati dallo spessore disomogeneo. I solai del piano sotto-strada e del piano terra sono realizzati con putrelle e





Tribunale di Campobasso

Sezione Fallimentare

tavelloni. Il tetto, a doppia falda, ha una struttura in laterocemento e un rivestimento in coppi. Esternamente la muratura si presenta degradata, con diverse lesioni e una prolungata assenza di manutenzione. Sono riscontrabili vetusti rinfranchi di cemento susseguitesi nel corso degli anni, atti a mitigare parzialmente le diverse problematiche del paramento murario.

L'accesso al piano terra è composto da due piedritti in blocchi lapidei e arco ribassato, il portone è in legno, l'accesso alla cantina sotto-strada invece è formato da stipiti in conci di pietra regolare e architrave in pietra. Le finestre hanno stipiti e architrave in pietra, telaio in legno e lastra singola in vetro.

Al piano sotto-strada l'ambiente è costituito da una cantina, separata dai restanti piani e con ingresso indipendente. Tale piano presenta ambienti grezzi, con muratura a vista, assenza di pavimentazione e solaio non intonacato.

Al piano terra è presente una pavimentazione in piastrelle, mentre sia le pareti che l'intradosso del solaio risultano intonacati, rifiniti a pittura e dotati di battiscopa in legno.

Al piano primo si riscontra la mancanza di pavimentazione e di intonacatura del soffitto, le pareti sono intonacate ma è presente un ammaloramento generale degli intonaci e della muratura, che evidenzia ampio degrado, distacco dell'intonaco, crepe e muffe.

L'unità immobiliare presenta diverse problematiche, tra cui l'impianto elettrico, non conforme alle normative vigenti, l'assenza di un impianto idrico-sanitario, la presenza di una scala retraibile che collega il piano terra con il piano primo, lesioni nella muratura portante, nella pavimentazione, negli intonaci nonché la presenza di muffe. Si rendono pertanto necessari interventi di manutenzione per risolvere tali problematiche.

Dati catastali:

censito al N.C.E.U. del Comune di Civitacampomarano (CB), Via Guglielmo Marconi, n. 37-39.

-Foglio 21, p.lla 218 Categoria A/4, Classe 1, Consistenza 2,5 vani, Superficie catastale totale 43 mq, Superficie catastale escluse le aree scoperte 42 mq, Rendita € 36,15, Piano T-1.

Conformità catastale, edilizia e urbanistica:

essendo il fabbricato antecedente al 1967, epoca in cui non vigeva l'obbligo generalizzato di richiedere una licenza edilizia, e non risultando presso gli archivi comunali alcuna



Tribunale di Campobasso

Sezione Fallimentare

documentazione o progetto depositato (*Vedasi Perizia Allegato 13*), non è possibile confrontare lo stato di fatto con un progetto originario. Di conseguenza, non è possibile riscontrare eventuali difformità urbanistiche, come dichiarato anche dall'ufficio tecnico del Comune di Civitacampomarano (Cb).

Dal confronto tra la planimetria rilevata e quella catastale (*Vedasi Perizia Allegati nn. 3 e 6*) si è riscontrato una sostanziale non conformità catastale dell'immobile, in particolare le dimensioni riportate sulla pianta catastale non corrispondono a quello dello stato di fatto.

Dal Programma di Fabbricazione vigente del Comune di Civitacampomarano, nonché dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dallo stesso comune, il fabbricato ricade in ZONA A1 (Zone di particolare pregio storico ed artistico) (*Vedasi Perizia, pp.8 e 9*).

Per ciò che concerne i titoli di provenienza, *Vedasi Perizia, pagine 9 e 10*, nonché l'integrazione alla Perizia, datata 25 giugno 2025.

Per l'elenco delle formalità pregiudizievoli e dei vincoli presenti sul bene consultare la *Perizia del 27 maggio 2025, pagine 10 e 11, nonché l'Allegato 11 alla Perizia*.

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

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

Stato di occupazione:

L'immobile risulta libero da persone, ma risulta occupato da mobilia 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 2.900,00

Rilancio minimo in caso di gara tra più offerenti euro 500,00

D E T E R M I N A



Tribunale di Campobasso

Sezione Fallimentare

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 non inferiore 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 **7 maggio 2026 alle ore 10:00** 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, verificherà 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 10:00 del giorno (venerdì) 8 maggio 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 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



Tribunale di Campobasso

Sezione Fallimentare

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, 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



Tribunale di Campobasso

Sezione Fallimentare

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 potrà essere inferiore al prezzo base di vendita (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 della relazione estimativa (oltre che, degli allegati alla stessa) relativa al bene oggetto di vendita, ovvero del lotto prescelto per la formalizzazione dell'offerta irrevocabile di acquisto e di ben conoscere lo stato di fatto e di diritto dello stesso, avendolo preventivamente ricognito;



Tribunale di Campobasso

Sezione Fallimentare

- 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 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 Fallimentare

- se il soggetto offerente è minorenne, 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



Tribunale di Campobasso

Sezione Fallimentare

tutore di minore o di incapace); uno dei co-offerenti (in caso di offerta formulata da più soggetti); un procuratore legale (avvocato, munito di procura) ai sensi dell'art. 571 c.p.c.; un avvocato in caso di offerta per persona da nominare ai sensi dell'art. 579/3 c.p.c.

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

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

2 - Apertura delle buste ed eventuale gara tra gli offerenti

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

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

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

3 - Trasferimento del bene

Il trasferimento del lotto subastato avverrà mediante atto notarile di compravendita che sarà stipulato nelle ordinarie forme privatistiche, con termine a favore della procedura, a ministero di notaio individuato dal curatore fallimentare il cui onere sarà a carico dell'aggiudicatario.



Tribunale di Campobasso

Sezione Fallimentare

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 dalla curatela fallimentare, 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.

La curatela fallimentare a 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 fallimentare, 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 Fallimentare

specializzato e/o al curatore fallimentare, 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 fallimentare 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.

4 - Principali condizioni della vendita

Si indicano di seguito, a titolo non esaustivo e con riserva di eventuali modifiche e/o integrazioni, le principali condizioni contrattuali della vendita immobiliare (e mobiliare relativamente al lotto 1) che sarà conclusa con l'aggiudicatario:

- la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni immobili (ed i beni immobili compresi nel lotto 1) 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 redatta dall'esperto stimatore del fallimento di cui in premessa. Il compendio immobiliare e mobiliare viene venduto nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore ed aggiornata 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 risarcimento, indennità o riduzione di prezzo;
- eventuali iscrizioni relativi ai diritti di prelazione, nonché le trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi e di ogni altro vincolo gravanti sul bene immobile o mobile



Tribunale di Campobasso

Sezione Fallimentare

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 o dei beni mobili venduti, 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 curatore, ausiliari e organi della procedura;

- eventuali adeguamenti degli immobili, dei mobili 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). 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 alla curatela fallimentare entro il termine perentorio stabilito per il saldo prezzo.

- l'aggiudicatario, nel caso di utilizzo dei beni mobili/immobili nell'ambito di un ciclo produttivo, è obbligato per i beni soggetti a specifica normativa di legge ad adeguarli, a propria cura e spese, prima del loro uso secondo le disposizioni di riferimento (L. 9 aprile 2008, n. 81 ed ogni altra normativa in materia).

- sono posti integralmente a carico dell'aggiudicatario qualsiasi costo e spesa da sostenersi conseguente e comunque collegato alla cessione dei beni mobili qualora ricorresse la necessità (a mero titolo esemplificativo) di duplicati di documenti, cancellazione della trascrizione delle sentenze dichiarativa di insolvenza, cancellazione di fermi amministrativi, ipoteche, etc. Sarà altresì a carico dell'aggiudicatario ogni eventuale onere di smontaggio,



Tribunale di Campobasso

Sezione Fallimentare

classificazione, distinta delle parti e componenti dei macchinari acquistati, nonché ogni onere di bonifica da oli, liquidi speciali o altri materiali, che impongano specifici obblighi di smaltimento, oltre alla rimozione dei beni dal luogo in cui allo stato si trovano e trasporto a destinazione. Sono a carico dell'aggiudicatario le spese necessarie per la movimentazione di merce/strumenti che ostacolano il ritiro dei beni aggiudicati e successivo corretto riposizionamento.

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

Sarà posto a carico dell'offerente/aggiudicatario il costo di assistenza alla vendita, dovuto al soggetto specializzato, secondo i seguenti scaglioni progressivi ad aliquote decrescenti (oltre IVA di legge) in sommatoria di scaglioni: fino ad euro 500.000,00 il 5%; da euro 500.000,01 ad euro 1.000.000,00 il 4%; oltre euro 1.000.000,01 il 3%, sul valore di aggiudicazione per ciascun lotto immobiliare in vendita. Sarà altresì posto a carico dell'offerente/aggiudicatario il costo di assistenza alla vendita, dovuto al soggetto specializzato, calcolato applicando la misura fissa del 20% (oltre IVA di legge) sul valore di aggiudicazione della componente mobiliare.

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 per i beni immobili oggetto 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.



Tribunale di Campobasso

Sezione Fallimentare

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 fallimentare, il notaio 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, una volta eseguita la vendita e riscosso interamente il prezzo. Non potrà però procedersi alla cancellazione dei sequestri disposti dal giudice penale, né alle domande giudiziali, per le quali sarà necessario rivolgersi al giudice competente.

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



Tribunale di Campobasso

Sezione Fallimentare

- depositate oltre il termine previsto nel presente avviso;
- formulate per importi inferiori all'ammontare del prezzo base di vendita 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 - Avvertimenti e disposizioni specifiche inerenti alla vendita mobiliare

Si evidenzia che, pur adottando la migliore diligenza ai fini della più corretta interpretazione analitica e valutativa del compendio mobiliare, sia i valori numerici che esprimono le quantità dei beni che le determinazioni qualitative, con qualsiasi metodo individuate dal consulente valutatore mobiliare, devono assumere, stante l'ampiezza dei locali/resedi (afferenti il complesso immobiliare di cui al lotto 1) e la difficoltà di cernita e di individuazione unitaria, carattere indicativo e non aritmeticamente tassativo. I beni mobili e registrati che compongono il lotto 1, vengono alienati in assenza di chiavi di accezione ed in assenza di documenti di bordo (libretto di circolazione certificato di proprietà).

Inoltre, può risultare astrattamente possibile che nel tempo intercorrente tra la redazione della relazione valutativa indicante le caratteristiche/quantità dei beni mobili e l'effettiva aggiudicazione/vendita, trascorra un ampio lasso temporale per cui sia le qualità/quantità degli stessi possano in negativo divergere.

Si evidenzia che la vendita, stante le sopra indicate premesse, è da considerarsi a corpo e non a misura, le quantità numeriche e le descrizioni qualitative indicate dal consulente valutatore nelle relazioni di stima sopra indicate, hanno carattere indicativo e non aritmeticamente tassativo.

Pertanto, al fine di determinare le regole di ingaggio qualora, alla data di effettiva consegna dei beni mobili all'offerente a seguito di aggiudicazione definitiva (quindi in data successiva al saldo prezzo ed antecedente alla formalizzazione del passaggio di proprietà a ministero del notaio rogante), alcuni di essi risultassero mancare, si evidenzia che la procedura depaupererà dal valore di aggiudicazione complessivo, la quota pari al 50% della quotazione determinata in relazione valutativa dal consulente valutatore dei beni mobili



Tribunale di Campobasso

Sezione Fallimentare

mancanti, qualunque sia il grado della vendita o il valore dei beni in rapporto all'esperimento di vendita per cui la vendita si realizza. Al contrario, nessun decremento di prezzo opererà qualora i beni mobili, all'esito della consegna, risultino di qualità diversa rispetto a quella indicata dal consulente valutatore, ovvero mancanti di elementi e/o connessioni utili al loro corretto funzionamento. La riduzione di prezzo opererà solo nel caso in cui il bene mobile, ancorché individuato in relazione valutativa, risulti mancare al momento della consegna.

Le operazioni, inerenti alla verifica dei beni mobili presenti (beni mobili presenti nel lotto 1), avverrà in presenza della curatela del fallimento in concorso con l'aggiudicatario, con termine a favore della curatela e da effettuarsi in data successiva alla corresponsione integrale del saldo prezzo, ma antecedente al trasferimento dei beni a ministero del notaio scelto dalla curatela.

7 - 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.

8 - Pubblicazione e pubblicità

Il curatore fallimentare 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. 107/1 l.f.), ai sensi del decreto del 27 giugno 2015, n. 83 (che ha modificato l'art. 490 c.p.c.), mediante pubblica notizia inserita sul portale <https://pvp.giustizia.it/pvp/> dei servizi telematici del Ministero della Giustizia denominato "portale delle vendite pubbliche";
- pubblicazione sul portale nazionale www.itasset.it (portale autorizzato dal Ministero della Giustizia con p.d.g. del 10.3.2023 alla pubblicità delle aste immobiliari, sezione "A" dell'elenco dei siti gestiti dai soggetti in possesso dei requisiti professionali di cui agli art. 3 e 4 del d.m. 31 ottobre 2006);
- pubblicazione su almeno un altro portale indicato dalla legge n. 80 del 14.5.2005 e successive modifiche ed elencato nella sezione "A" contenente l'elenco siti internet gestiti



Tribunale di Campobasso

Sezione Fallimentare

da soggetti in possesso dei requisiti professionali di cui agli art. 3 e 4 del d.m. 31 ottobre 2006;

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

A V V E R T E N Z E

Il curatore fallimentare 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, degli organi della procedura, 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, 27 febbraio 2026

Il curatore fallimentare

Dottor Enrico Di Nucci

Allegati:

- condizioni generali di vendita

³ *L'aggiudicazione dei beni è da intendersi provvisoria, rimarrà infatti impregiudicata la facoltà del curatore del fallimento di sospendere la vendita, ove pervenga, entro le ore 12:00 del 10° giorno lavorativo successivo alla data della vendita, offerta irrevocabile di acquisto migliorativa, ai sensi dell'art. 107/4 l.f. per un importo non inferiore al 10% del prezzo offerto dal contraente individuato. In tal caso la vendita relativa al lotto oggetto di offerta migliorativa verrà sospesa ed il contraente individuato ed i nuovi offerenti saranno invitati ad una nuova gara a data e luogo da destinarsi. 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..*

- 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. 216 codice della crisi d'impresa e dell'insolvenza), 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/mobile, 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.

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 fino al decimo giorno antecedente a quello stabilito per la presentazione delle offerte irrevocabili di acquisto, previa richiesta al servizio assistenza alle vendite (curato da ITAsset Advisory Services).

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, immediata disponibilità nella visione dei beni in vendita anche nei giorni festivi; 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 o visionare gli immobili.

3.3 Ogni altra indicazione pubblicata sul sito è fornita a fini puramente informativi/obiettivamente descrittiva; gli eventuali interessati dovranno constatare personalmente la consistenza, la qualità, lo stato di manutenzione, la destinazione d'uso dei

beni ed ogni elemento utile ai fini della formulazione dell'offerta sotto la propria responsabilità, accedendo agli atti in possesso della procedura concorsuale, sperando sopralluoghi presso l'immobile oggetto dell'offerta e raccogliendo tutte le informazioni necessarie cosicché le offerte e le manifestazioni di interesse presentate abbiano in tali verifiche il proprio fondamento valutativo, con esonero di ITAsset Advisory Services da ogni responsabilità al riguardo.

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

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

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

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

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

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

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

5.3 In caso di controversia riguardanti l'applicazione delle condizioni generali di vendita è competente, in via esclusiva, il foro di Siena.