



Tribunale di Isernia
Sezione Procedure Concorsuali

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE 1/2023

GIUDICE DELEGATO ALLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE: dottore Andrea Colaruotolo

CURATORE DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE: dottoressa Anna Ciampittiello

SOGGETTO SPECIALIZZATO (*ex art. 216/2 c.c.i.i.*): ITAsset Advisory Services

AVVISO DI VENDITA AL 1^A ESPERIMENTO DI GARA
PROCEDURA COMPETITIVA ASINCRONA TELEMATICA

La sottoscritta **dottoressa Anna Ciampittiello** con studio in Isernia Corso Garibaldi n. 187 nella propria qualità di curatore della liquidazione giudiziale nella procedura concorsuale intestata,

P R E M E S S O

- che, con sentenza emessa dal Tribunale di Isernia in data 30 gennaio 2023 è stato dichiarato aperto il procedimento di liquidazione giudiziale n. 1/2023 della società *I.M.I.P. Industria Mobili Infissi Petracca s.r.l.*, nominando quale giudice delegato la dottoressa Michela Sapio, ora sostituito dal giudice delegato in carica dottore Andrea Colaruotolo;
- che, la predetta società è proprietaria di asset immobiliari e mobiliari siti nel Comune di Venafro (Is). Gli immobili e i mobili sono dettagliatamente descritti nella perizia di stima corredata di allegati, redatta dall'esperto stimatore della liquidazione giudiziale, ingegnere Adriano Carmosino, aggiornata al 10 febbraio 2025¹, depositata presso la cancelleria delle procedure concorsuali del tribunale di Isernia ed alla quale, 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

¹ Trattasi di aggiornamento completo ed integrale della perizia valutativa originaria datata 16 marzo 2016 e non più servibile.



Tribunale di Isernia
Sezione Procedure Concorsuali

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 recapiti diretti al fine di fornire informazioni utili per la partecipazione alla gara di vendita, alla visione dei mobili e degli immobili ed 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 richiesta all'indirizzo mail o telefonando al numero sopra indicato²;

- 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** (di dimensioni voluminose ma fondamentali per comprendere la complessità della disamina valutativa), reperibili sul portale internet www.itasset.it.

Tutto ciò premesso,

ESPERIMENTO DI VENDITA
Giovedì 7 maggio 2026 alle ore 9:00

- 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**

² Considerato che, il fine della procedura è quello di perseguire il miglior realizzo nell'interesse dei creditori, in deroga a quanto disposto dall'art. 216/6 c.c.i.i., 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 richiesta all'indirizzo mail o telefonando al numero sopra indicato; sarà consentito l'accesso agli immobili/mobili in gara fino al quindicesimo 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 Isernia
Sezione Procedure Concorsuali

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.

S T A B I L I S C E

Gli interessati all'acquisto dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto esclusivamente in via telematica, utilizzando necessariamente ed integralmente il modulo 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.it³. 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 buste. La valutazione delle tempistiche bancarie di trasferimento/erogazione e relativa visualizzazione della somma bonificata sul conto corrente di seguito indicato, sono ad

³**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 Isernia
Sezione Procedure Concorsuali

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 della procedura concorsuale.

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 - L.G. 1/2023 Tribunale Isernia - N. Lotto

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.

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



Tribunale di Isernia
Sezione Procedure Concorsuali

LOTTO 1

Diritto di **piena proprietà** su **compendio industriale** (unitamente ad un ingente quantitativo di **beni mobili** locati e non locati) sito in Venafro (Is), Contrada Sferracavalli, S.S. 85 "Venafrana" Km 19, snc.

Il compendio industriale è ubicato nelle vicinanze del centro abitato di Venafro ed è composto da tre corpi di fabbrica con



annesse aree scoperte per la maggior parte pavimentate ed una piccola parte a verde alberata, posizionata in adiacenza alla Strada Statale.

Risulta composto: da un primo "*corpo*" costituito da un **fabbricato** destinato ad uffici/esposizione, al piano rialzato e a deposito al piano seminterrato; da un secondo "*corpo*" costituito da un **capannone**, ad un solo piano terra, destinato per la maggior parte alla produzione e per una minor parte ad uffici e servizi; da un terzo "*corpo*" costituito da **tettoie** (oggetto di domanda di condono) destinate a deposito a servizio dell'unità produttiva.

- Il **Fabbricato** (costituito dai Corpi B1 e B2) è stato costruito a metà degli anni '70, in buono stato di conservazione, con struttura portante in cemento armato e solai in latero cemento, la tamponatura è in muratura e la copertura è piana. Si sviluppa su due piani, uno rialzato e uno seminterrato, collegati tra di loro per mezzo di tre scale interne.

Il piano rialzato, **Corpo "B1"** ha una **superficie di 1.513 mq**, un'altezza interna netta di 3,00 m ed è composto per la maggior parte da un unico ambiente e per la restante parte da una zona uffici, costituita da vari locali e un servizio igienico.

Le finiture del piano primo sono del tipo civile, con pavimenti in piastrelle di grès, rivestimenti in ceramica e serramenti in alluminio con vetri singoli. Lo stato di conservazione e manutenzione risulta buono.

Il piano seminterrato, **Corpo "B2"** ha una **superficie di 1.485 mq**, un'altezza interna netta di 2.80 m ed è composto prevalentemente da un unico ambiente destinato a deposito e per la restante parte da cinque locali aventi la stessa destinazione. Le finiture sono del tipo civile con pavimentazione di tipo industriale, i serramenti sono in ferro, con vetri singoli.



Tribunale di Isernia
Sezione Procedure Concorsuali

- Il **Capannone** (individuato dai **Sub-Corpi "A1", "A2" e "A3"**) ad un solo piano terra è destinato per la maggior parte alla produzione e una minor parte ad uffici e servizi.

Il **Sub-corpo "A1"** si sviluppa su un solo piano terra, sviluppa una **superficie coperta di circa 4.708 mq** e un'altezza interna media di 6.50 m. La quasi totalità della superficie è destinata alla produzione mentre una piccola parte è destinata ad uffici, spogliatoi, mensa, servizi ecc.

L'impiantistica è specifica per il tipo di attività di produzione di mobili, infissi in legno e affini.

Lo stato conservativo del sub-corpo A1 è sufficiente, tuttavia la struttura portante presenta uno stato lesionativo e fessurativo tale da richiedere degli interventi di consolidamento e rafforzamento in grado di migliorare la risposta alle azioni statiche e sismiche.

Il **Sub-corpo "A2"**, ampliamento realizzato agli inizi degli anni '80, si sviluppa su un solo piano terra, con una forma quadrangolare, presenta una **superficie coperta pari a circa 940 mq**, un'altezza interna media di 6.50 m e risulta destinato alla produzione.

Il **Sub-corpo "A3"** ampliamento realizzato a metà degli anni '90, si sviluppa su un solo piano terra con forma rettangolare di **superficie coperta di circa 643 mq**, altezza interna media di 6.50 m ed è destinato alla produzione.

Il **Corpo "B"** è costituito da silos con strutture in acciaio sostenute da una sottostruttura in c.a. ed occupa una **superficie di 50 mq**.

- Le **Tettoie**, individuate dai Corpi "C" e "D" sono destinate a deposito a servizio dell'unità produttiva.

Il primo, il **Corpo "C"** si sviluppa su un solo piano terra con forma ad "L", di **superficie coperta pari a circa 584 mq**. Presenta una struttura portante in acciaio costituita da telai in pilastri e travi; la copertura in parte è ad una falda ed in parte a due falde con elementi di chiusura in lamiera ondulata e sono presenti altresì alcune pareti in muratura.

Il **Corpo "D"**, anch'esso adibito a deposito, si sviluppa su un solo piano terra, con una forma rettangolare e presenta una **superficie coperta di circa 507 mq**. La struttura portante è in acciaio, costituita da telai composti da pilastri e travi; la copertura è in parte ad una falda ed in parte a due falde con manto in lamiera ondulata.



Tribunale di Isernia
Sezione Procedure Concorsuali

Oltre ai fabbricati, fanno parte del lotto 1 anche alcune aree scoperte esclusive, di servizio, graffate ai fabbricati p.lle 129 e 21 del foglio 30 e p.lla 203. Esse sviluppano una **superficie complessiva di circa 4.045 mq.** sono pavimentate, per la maggior parte, in conglomerato bituminoso.

È inclusa nel lotto la integrale **componente mobiliare**, composta da beni integrati nell'unità immobiliare ed in parte oggetto di contratto di locazione ad uso commerciale con scadenza fissata al 28 febbraio 2026 prorogato di pari periodo (salvo liberazione entro 6 mesi dalla formale richiesta in caso di cessione del compendio immobiliare) con diritto di prelazione del locatario, il tutto come indicato nella perizia ed allegati redatta dall'ingegnere Adriano Carmosino.

Dati catastali:

censito al Catasto fabbricati del Comune di Venafro (IS), Strada Statale 85 Venafrana n. SC
- **Foglio 30 p.lla 129 sub. 10 e p.lla 21 sub. 6**, Zona 2, Cat. D/7, piano T-1, rendita Euro 38.820,20;

- **Foglio 30 p.lla 21 sub. 5 e p.lla 129 sub. 9**, Zona 2, Cat. D/1, piano T, rendita Euro 24,00;

- **Foglio 30 p.lla 21 sub. 3 e p.lla 129 sub. 7**, Zona 2, Cat. D/1, piano T, rendita Euro 96,00;

- **Foglio 30 p.lla 129 sub. 3**, Zona 2, cat. D/7, piano T, rendita Euro 5.550,00;

- **Foglio 30 p.lla 21 sub. 2**, Zona 2, cat. D/7, piano T, rendita Euro 4.550,00;

censito al Catasto terreni del Comune di Venafro (IS):

- **Foglio 30 p.lla 129** piano T, superficie 1.000 mq graffata **p.lla 21**, piano T superficie 3.000 mq;

- **Foglio 30 p.lla 203**, partita 3887, qualità seminativo, classe 3, superficie 45 mq, R.D. Euro 0,13 R.A. 0,21;

Conformità catastale, edilizia ed urbanistica:

Gli immobili del presente lotto ricadono per la maggior parte in zona omogenea D "Industriale" e per la restante parte in zona omogenea E "Agricola", del vigente P.R.G. del Comune di Venafro. Per ciò che concerne l'inquadramento sismico, gli immobili ricadono nella zona che è classificata, ai sensi dell'O.P.C.M. 3274/03 e della D.G.R. n. 194 del 20/09/2006, come "Zona Sismica 2" e pertanto il dimensionamento delle strutture dovrà avvenire nel rispetto del D.M. 17/01/2018 "Aggiornamento delle Norme Tecniche sulle



Tribunale di Isernia
Sezione Procedure Concorsuali

Costruzioni". Per i riferimenti ambientali e paesaggistici, si rinvia a quanto esposto nella Perizia redatta dall'ingegnere Adriano Carmosino.

Sono state riscontrate alcune discordanze tra lo stato dei luoghi e quanto autorizzato e riportato in catasto, riguardanti il compendio industriale e in particolare delle lievi differenze dimensionali, tra autorizzato e realizzato relative all'opificio e al fabbricato destinato a ufficio/esposizione/deposito; tali differenze rientrano, comunque, nelle tolleranze costruttive di cui ai commi 1 e 2, art. 34-bis del D.P.R. 380/2001 e della legge 125/2024 e ai fini paesaggistici nelle tolleranze previste nel D.P.R. 13 febbraio 2017, n. 31, pertanto gli immobili sono da ritenersi **conformi** sia da un punto di vista urbanistico che paesaggistico.

Con riferimento alla conformità catastale, una piccola parte di un ampliamento, a forma di trapezio di circa 30 mq, relativo all'opificio, non viene riportato né in mappa e né in planimetria catastale; si sono riscontrate, altresì, anche delle lievi errate rappresentazioni grafiche. Inoltre, le unità immobiliari, sub. 3 e sub. 5 del p.lla 21, sono state censite come cabine elettriche invece, attualmente sono destinate ad uffici.

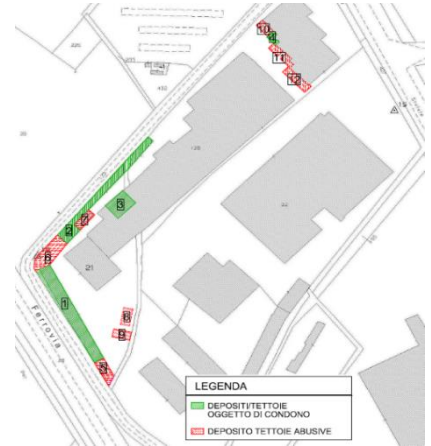
L'unità immobiliare p.lla 129, sub 3, a seguito di atto autorizzativo per l'ampliamento dell'unità produttiva (sub-corpo "A2"), per una modesta parte è stata edificata anche su un'area di cui la società in liquidazione non è proprietaria. Tale area, di superficie pari a 120 mq, in Catasto è individuata dalla ex p.lla 134 (fossato) e attualmente al Catasto Urbano la nuova unità immobiliare è intestata oltre che alla Società in liquidazione anche al Comune di Venafro e al Demanio dello Stato - Ramo Bonifica. Nelle Licenze di Costruire: n. 70 del 1979 e n. 33 del 1996 e anche nella domanda di condono edilizio, tale particella non è stata presa in considerazione e a tal proposito si evidenzia che il Titolo Abilitativo Edilizio viene sempre rilasciato "*fatto salvi i diritti di terzi*" per cui tale situazione inerente alla proprietà dovrà essere risolta.

I Corpi "C" e "D" e il Sub-corpo "A2", per una parte di 123 mq, sono stati oggetto di domanda di condono, allo stato attuale ancora non è stato rilasciato il Permesso di Costruire



Tribunale di Isernia
Sezione Procedure Concorsuali

in Sanatoria. Il condono, più precisamente riguarda le Tettoie/Depositi corpi "1 e 2", Deposito corpo "3", Tettoia parcheggio corpo "4", individuati e riportati, tutti, nell'*Allegato 1.1.2 - Planimetria Opere Oggetto di Condono ed Abusive*. In merito, si è rilevato che la tettoia/deposito, Corpo 1 non rispetta le distanze minime previste nelle N.T.A. del P.R.G., essendo posta a una distanza di 20 m dalla Ferrovia. Inoltre, sia il Corpo 1 che il Corpo 2 non rispettano la distanza dai confini delle proprietà private, di 8 m come previsto dalla Norme Tecniche del PRG vigente, in quanto sono addossate agli stessi. Tuttavia, il procedimento relativo al Condono Edilizio non è concluso e vi è un'alea nella conclusione positiva dello stesso.



Opere abusive:

- Tettoie, **Corpi "5, 6 e 7"** dell'*Allegato "1.1.2 - Planimetria Opere Oggetto di Condono ed Abusive"* che insistono sulla p.lla 21, con struttura portante in acciaio e copertura in lamiera di acciaio, destinate a deposito **non possono ottenere il Permesso di Costruire in Sanatoria**, in quanto ai sensi dell'art. 36 del DPR n. 380/01 non rispettano le conformità in esso contenute. Tali manufatti saranno perciò da rimuovere.

- Deposito, **Corpo "8"** dell'*Allegato 1.1.2* di dimensioni 12,00 x 6,00 m e struttura portante in elevazione, in muratura ed il tetto a capanna in acciaio. Dal punto di vista urbanistico tale corpo è ubicato ad una distanza dal confine pari a 2,00 m, inferiore al valore minimo di 8,00 m previsto nelle Norme Tecniche del vigente P.R.G. e si ritiene pertanto che il Permesso di Costruire in Sanatoria non possa essere rilasciato. Anche tale manufatto sarà, perciò, da rimuovere.

- Deposito **Corpo "9"** dell'*Allegato 1.1.2* presenta una struttura portante prefabbricata, leggera, in acciaio con chiusure e copertura con lamiere in condizioni precarie. Sotto il profilo urbanistico il manufatto è addossato al confine. Analogamente ai precedenti Corpi si ritiene che il Permesso di costruire in sanatoria non possa essere rilasciato, in quanto non rispetta la distanza minima di 8,00 m prevista nelle Norme Tecniche del vigente P.R.G. e che pertanto lo stesso sarà da rimuovere.



Tribunale di Isernia
Sezione Procedure Concorsuali

- Tettoia parcheggio, **Corpo "10"** per n. 5 posti auto, dell'*Allegato 1.1.2* di superficie coperta di circa 60 mq, a servizio degli uffici dell'opificio e del fabbricato destinato ad ufficio/esposizione/deposito, essendo posizionata ad una distanza dal confine pari a 5,00 m, non rispetta la distanza minima di 8,00 m prevista nelle Norme Tecniche del vigente P.R.G. Anche in tal caso pertanto si ritiene che il Permesso di Costruire in Sanatoria non possa essere rilasciato e dunque il manufatto è da rimuovere.

- Tettoia parcheggio **Corpo "11"** per n. 6 posti auto, insiste sulla p.lla 129, sviluppa una superficie coperta di circa 80 mq ed è a servizio sia degli uffici dell'opificio e sia del fabbricato destinato ad ufficio/esposizione/deposito. Tale corpo rispetta i parametri urbanistici previsti nel vigente P.R.G. e quindi risulta conforme alla disciplina urbanistica. Si ritiene quindi che per tale manufatto si possa ottenere il rilascio del Permesso di Costruire in Sanatoria.

- Tettoia parcheggio **Corpo "12"** per n. 6 posti auto di superficie coperta di circa 110 mq è posizionata ad una distanza dai confini pari a 3,00 m inferiore al valore minimo di 8,00 m previsto nelle N.T.A. del vigente P.R.G. Sotto il profilo urbanistico, quindi, non risultano rispettate le N.T.A. del P.R.G. e quindi, la disciplina urbanistica. Si ritiene che il Permesso di Costruire in Sanatoria non possa essere rilasciato e che tale manufatto sarà perciò da rimuovere.

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

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

Stato di occupazione:

Parte del complesso immobiliare, oltre ad alcune attrezzature e macchinari strumentali, risultava oggetto di **contratto di locazione ad uso commerciale**, datato 1° marzo 2023, registrato in Isernia il 15/03/2023 al n. 424 serie 3T, della durata di trentasei mesi e scadenza



Tribunale di Isernia
Sezione Procedure Concorsuali

fissata al 28 febbraio 2026, prorogato di pari periodo e comunque salvo liberazione entro 6 mesi dalla formale richiesta in caso di cessione del compendio immobiliare. Successivamente il curatore della liquidazione giudiziale, autorizzato dal giudice delegato in data 28 luglio 2025, ha proceduto ad integrare il predetto contratto di locazione, datato 19 settembre 2025, comprendendo attualmente tutti i beni immobili del lotto 1, così come individuato e dettagliato a pagina 29 della perizia di stima del 10 febbraio 2025 dell'Ingegnere Andriano Carmosino. Si specifica che, il contratto di locazione prevede al suo art. 8 che *«viene riconosciuto a favore del locatario il diritto di prelazione per la vendita da esercitare, a pena di decadenza, entro 45 giorni dalla ricezione di una proposta di acquisto reputata congrua dagli organi competenti della procedura di liquidazione»*.

Il fabbricato risulta altresì occupato da mobilia, rifiuti anche speciali ed attrezzature di nessun valore commerciale il cui onere di sgombero e smaltimento sarà a carico/cura ed onere dell'aggiudicatario.

Formalità pregiudizievoli:

Per l'elenco delle formalità pregiudizievoli e vincoli presenti sul bene consultare la perizia e le ispezioni ipotecarie allegate.

Beni mobili:

I beni mobili (locati e non locati) compresi nel predetto lotto sono quelli dettagliatamente descritti da pagina 34 a 40 della relazione valutativa a firma dell'ingegnere Adriano Carmosino datata 10 febbraio 2025 e degli allegati ad essa pedissequi elencati ai punti 2, 3, 4, 5, 6 e 7.

Valore di stima del complesso immobiliare Euro 2.140.613,00

Valore di stima del complesso mobiliare Euro 563.600,00

Prezzo base di vendita (beni immobili e mobili): euro 2.704.213,00

Con possibilità di formulare, ai sensi di quanto disposto dall'art. 216/7 c.c.i.i.i., **offerta minima inferiore di non oltre un quarto del prezzo base di vendita** e quindi pari ad Euro **2.028.160,00**.

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



Tribunale di Isernia
Sezione Procedure Concorsuali

LOTTO 2

Diritto di piena proprietà su **due appezzamenti di terreno** ubicati a confine con il complesso aziendale, sito in Venafro (Is), Contrada Sferracavalli, S.S. 85 "Venafrana" Km 19, snc, e separati da una stradina di servizio i quali formano un unico corpo.

Tale lotto di terreno è costituito da due particelle ed è per la maggior parte edificabile, si sviluppa in lieve pendenza e le particelle sono contigue.



Dati catastali:

Censito al Catasto terreni del Comune di Venafro (IS), Strada Statale 85 Venafrana n. SC

- **Foglio 30**, p.lla **20**, Cat. seminativo, classe 3, superficie 12.750 mq, R.D. Euro 36,22, R.A. Euro 59,26;

- **Foglio 30**, p.lla **225**, Cat. seminativo, classe 3, superficie 569 mq, R.D. Euro 1,62, R.A. Euro 2,64;

Conformità catastale, edilizia ed urbanistica:

Il **primo appezzamento** di terreno sviluppa una **superficie totale di mq 12.750** e ricade in parte, 9.800 mq, nella zona omogenea D – zona industriale – ed in parte, 2.950 mq, nella zona omogenea E – zona agricola – del vigente Piano Regolatore Generale (P.R.G.) come risulta dal Certificato di destinazione urbanistica, allegato alla Perizia (*Allegato 1.2.1*), rilasciato dal Comune di Venafro. La parte in zona agricola è classificata qualità seminativo. Nella zona agricola e/o nella fascia di rispetto ferroviario, pari a 30 m dal più vicino binario, dovrà essere vincolata a verde un'area di mq. 1.800 (come previsto nel Permesso di Costruire n. 4/2003).

Il **secondo appezzamento** di terreno identificato al foglio 30, particella 225 sviluppa una superficie totale di mq 569. Esso ricade nella zona omogenea D – zona industriale – del vigente Piano Regolatore Generale (P.R.G.) come risulta dal Certificato di destinazione urbanistica, allegato alla Perizia (*Allegato 1.2.1*), rilasciato dal Comune di Venafro.



Tribunale di Isernia
Sezione Procedure Concorsuali

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

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

Vincoli ed oneri giuridici:

L'apprezzamento di terreno identificato al foglio 30, p.lla 20, nella zona agricola e/o nella fascia di rispetto ferroviario, pari a 30 m dal più vicino binario, dovrà essere vincolata a verde un'area di mq. 1.800 (come previsto nel Permesso di Costruire n. 4/2003).

Per l'elenco delle formalità pregiudizievoli presenti sul bene consultare la perizia e le ispezioni ipotecarie allegate.

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 355.452,00

Con possibilità di formulare, ai sensi di quanto disposto dall'art. 216/7 c.c.i.i.i., **offerta minima inferiore di non oltre un quarto del prezzo base di vendita** e quindi pari ad Euro **266.589,00**.

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

LOTTO 3

Diritto di proprietà dell'area, a servizio di un impianto fotovoltaico, costituita da **tre apprezzamenti di terreno**, che formano un unico corpo, di cui due edificati in parte, ubicati a confine con il complesso aziendale e separati da una stradina di servizio.





Tribunale di Isernia
Sezione Procedure Concorsuali

Dati catastali:

Censito al Catasto del Comune di Venafrò (IS), Strada Statale 85 Venafrana n. SC

- **Foglio 30 p.lla 407, sub. 1**, Zona 2, Cat. D/8, Piano T, Rendita 3.030,00;

- **Foglio 30 p.lla 431 sub. 1**, Cat. D/1, Piano T, superficie 87 mq;

- **Foglio 30 p.lla 432 sub. 1**, Cat. D/1, Piano T, superficie 646 mq.

Conformità catastale, edilizia ed urbanistica:

Il **primo appezzamento** di terreno si sviluppa su una **superficie totale di mq 7.134** e ricade in parte, per 5.684 mq, nella zona omogenea D – zona industriale – ed in parte, per 1.530 mq, nella zona omogenea E – zona agricola – del vigente Piano Regolatore Generale (P.R.G.).

Il **secondo appezzamento** di terreno, in parte edificato, si sviluppa su una **superficie totale di mq 89** e ricade nella zona omogenea D – zona industriale – del vigente Piano Regolatore Generale (P.R.G.).

Il **terzo appezzamento** di terreno, anch'esso in parte edificato si sviluppa su una **superficie totale di mq 646** e ricade nella zona omogenea D – zona industriale – del vigente Piano Regolatore Generale (P.R.G.).

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

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

Formalità pregiudizievoli:

Per l'elenco delle formalità pregiudizievoli presenti sul bene consultare la perizia e le ispezioni ipotecarie allegate.

Stato di occupazione:

Con atto di cessione del 1° febbraio 2022, la società debitrice ha ceduto la piena proprietà di un ramo di azienda consistente nell'attività dell'impianto fotovoltaico, individuato catastalmente dalla p.lla n. 407 sub 2, 3, 4, 5, 6, 7 e foglio 30 e dalla p.lla 431. Nella medesima



Tribunale di Isernia
Sezione Procedure Concorsuali

data, le parti hanno sottoscritto un contratto di costituzione di superficie e servitù di cavidotto e di passaggio sugli immobili censiti catastalmente al foglio 30, p.lla 407 sub. 1 e p.lla 432, con scadenza al 2 aprile 2040. Alla predetta scadenza il contratto si intenderà risolto, salvo diverso accordo tra le parti, ed entro 30 giorni la parte concessionaria dovrà lasciare liberi gli immobili oggetto di diritto di superficie da qualsiasi manufatto, eccetto le opere di connessione (cavidotto e cabine elettriche) indispensabili al funzionamento dell'impianto. L'art. 6 del contratto specifica, inoltre, che le servitù costituite con il presente atto dureranno per tutto il tempo sopra pattuito in cui la parte concessionaria, suoi successori ed aventi causa, avrà necessità di esercitare l'impianto.

Infine, con scrittura privata del 1° febbraio 2022 la cessionaria del ramo d'azienda si impegna a cedere alla fine dell'esercizio dell'impianto fotovoltaico, ossia nell'anno 2040, a titolo gratuito la proprietà della p.lla 431 del foglio 30, alla società in liquidazione o a chi ne avrà titolo.

Prezzo base di vendita euro 105.000,00

Con possibilità di formulare, ai sensi di quanto disposto dall'art. 216/7 c.c.i.i.i., **offerta minima inferiore di non oltre un quarto del prezzo base di vendita** e quindi pari ad Euro 78.750,00.

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

D E T E R M I N A

1 - Termine e modalità di deposito dell'offerta

Per partecipare alla procedura competitiva di vendita, ciascun interessato dovrà depositare un'offerta di acquisto per il lotto, come meglio sopra individuato, che intende acquistare ad un prezzo pari o superiore al prezzo base di vendita e comunque non inferiore a quanto previsto dall'art. 216/7 c.c.i.i.i.. 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..."*.



Tribunale di Isernia
Sezione Procedure Concorsuali

L'esame delle offerte irrevocabili di acquisto sarà effettuato il giorno (giovedì) **7 maggio 2026 alle ore 9:00** 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 15:00 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 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



Tribunale di Isernia
Sezione Procedure Concorsuali

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 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 e comunque non inferiore a quanto previsto dall'art. 216/7 c.c.i.i. (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;



Tribunale di Isernia
Sezione Procedure Concorsuali

- il versamento del saldo prezzo (oltre le consequenziali imposte, tasse, oneri, spese e compensi), che dovrà essere effettuato mediante bonifico bancario intestato alla procedura, 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 ai beni 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 riconosciuto;
- 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,



Tribunale di Isernia
Sezione Procedure Concorsuali

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;
- 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



Tribunale di Isernia
Sezione Procedure Concorsuali

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 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



Tribunale di Isernia
Sezione Procedure Concorsuali

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 dell'art. 217/1 c.c.i.i. e della citata previsione della prelazione) 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 della liquidazione giudiziale il cui onere sarà a carico dell'aggiudicatario.

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

In caso di rifiuto dell'aggiudicatario a stipulare la compravendita entro il termine indicato dalla curatela della liquidazione 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. La curatela della liquidazione giudiziale 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 (anche alla stregua della prevista prelazione come indicato nella descrizione del lotto 1) 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 mediante bonifico bancario sul c/c della liquidazione giudiziale (IBAN IT 20 Z 05034 15600



Tribunale di Isernia
Sezione Procedure Concorsuali

000000003194, BPM, filiale di Isernia), 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, commissioni, gli oneri fiscali ed i tributi occorrenti per perfezionare il trasferimento del bene oggetto della presente vendita, le quali saranno comunicate dal curatore.

Si precisa che non è concessa la rateizzazione del prezzo in 12 mensilità di cui all'art. 216/8 c.c.i.i. 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 specializzato e/o al curatore della liquidazione giudiziale, nei cinque giorni successivi l'aggiudicazione provvisoria.

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.

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:



Tribunale di Isernia
Sezione Procedure Concorsuali

- 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 redatta dall'esperto stimatore della liquidazione giudiziale di cui in premessa. Il compendio immobiliare/mobiliare 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 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 sull'immobile saranno cancellate tempestivamente, dopo l'atto di compravendita, a cura e spese dell'aggiudicatario. 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;
- l'esistenza di eventuali vizi, difetti, mancanza di qualità o difformità dell'immobile venduto/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 loro 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



Tribunale di Isernia
Sezione Procedure Concorsuali

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 della liquidazione giudiziale entro il termine perentorio stabilito per il saldo prezzo. Sono ad esclusivo carico dell'acquirente tutte le spese, gli oneri fiscali, commissioni e costi di assistenza alla vendita ed i tributi occorrenti per perfezionare il trasferimento del bene oggetto della presente vendita (quali I.V.A., imposta di registrazione/ipotecaria/catastale, costi di trascrizione, onorario notarile e quant'altro occorrente), nonché le spese per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli esistenti. Saranno a carico dell'aggiudicatario 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 600.000,00 il 5%; da euro 600.000,01 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. Il compenso per l'attività liquidatoria mobiliare, posto interamente a carico dell'aggiudicatario, sarà calcolato applicando la misura fissa del 20% (oltre IVA di legge) sul valore di aggiudicazione per ciascun lotto 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 gli immobili/mobili 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.

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.



Tribunale di Isernia
Sezione Procedure Concorsuali

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 della liquidazione giudiziale, il notaio ed il soggetto specializzato.

Si avvertono gli offerenti che ai sensi dell'art. 217/2 c.c.i.i., 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 complessi mobiliari ed immobiliari 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 significa che, stante la presenza per il **lotto 1**, del contratto di locazione ad uso commerciale con la previsione, all'articolo 8, della **riconosciuta prelazione a favore del locatario**, che l'esercizio della predetta previsione presuppone - ad onere del prelazionario - che entro il termine di 45 giorni dalla data di aggiudicazione provvisoria, a pena di



Tribunale di Isernia
Sezione Procedure Concorsuali

decadenza, lo stesso depositi (nelle forme e modi che verranno successivamente indicate dal curatore) l'intero valore della quotazione di cui all'aggiudicazione provvisoria (dei beni mobili ed immobili di cui al predetto lotto 1) oltre imposte, tasse, gli oneri fiscali, commissioni del soggetto specializzato e costi di assistenza alla vendita ed i tributi occorrenti per perfezionare il trasferimento del bene oggetto di prelazione (quale 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.

Si precisa che saranno altresì ritenute inefficaci, ai sensi di quanto previsto dall'art. 216/7 c.c.i.i. e art. 571 c.p.c., le offerte:

- depositate oltre il termine previsto nel presente avviso;
 - formulate per importi inferiori all'ammontare delle offerte indicate nel presente avviso.
- Nella presente vendita opera la possibilità di effettuare l'offerta minima inferiore di non oltre un quarto del prezzo base di vendita;
- 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 Isernia.

7 - Pubblicazione e pubblicità

Il curatore della liquidazione giudiziale 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 ai sensi dell'art. 216/5 c.c.i.i.) 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";



Tribunale di Isernia
Sezione Procedure Concorsuali

- pubblicazione sul portale nazionale www.itasset.it (portale autorizzato dal Ministero della Giustizia con p.d.g. del 10.3.2023 alla pubblicità delle aste immobiliari, sezione "A" dell'elenco dei siti gestiti dai soggetti in possesso dei requisiti professionali di cui agli art. 3 e 4 del d.m. 31 ottobre 2006);
- pubblicazione su almeno un altro portale indicato dalla legge n. 80 del 14.5.2005 e successive modifiche ed elencato nella sezione "A" contenente l'elenco siti internet gestiti da soggetti in possesso dei requisiti professionali di cui agli art. 3 e 4 del d.m. 31 ottobre 2006;
- pubblicazione 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 della liquidazione giudiziale potrà sospendere, interrompere o modificare i termini e le modalità della presente procedura di vendita/prelazione, 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. 217/1 c.c.i.i.⁴.

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.

⁴ Il giudice delegato, su istanza del debitore, del comitato dei creditori o di altri interessati, previo parere dello stesso comitato dei creditori, può sospendere, con decreto motivato, le operazioni di vendita, qualora ricorrano gravi e giustificati motivi ovvero, su istanza presentata dagli stessi soggetti entro dieci giorni dal deposito di cui all'articolo 216, comma 9, impedire il perfezionamento della vendita quando il prezzo offerto risulti notevolmente inferiore a quello ritenuto congruo. Se il prezzo offerto è inferiore, rispetto a quello indicato nell'ordinanza di vendita, in misura non superiore ad un quarto, il giudice delegato può impedire il perfezionamento della vendita in presenza di concreti elementi idonei a dimostrare che un nuovo esperimento di vendita può consentire, con elevato grado di probabilità, il conseguimento di un prezzo perlomeno pari a quello stabilito.



Tribunale di Isernia
Sezione Procedure Concorsuali

I titolari del trattamento saranno gli organi della procedura concorsuale.

Isernia, 16 marzo 2026

Il curatore della liquidazione giudiziale

Anna Ciampittiello

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. 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 curatore della liquidazione giudiziaria, 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 valutativa del giudice delegato alla liquidazione giudiziale ai sensi dell'art. 217/1 c.c.i.i.

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 Offerta minima ammissibile: indica il prezzo minimo ammissibile previsto per ciascun lotto.

1.13 Sopralluoghi: saranno consentiti sopralluoghi agli immobili fino al quindicesimo 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).

1.14 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, disponibilità nella visione dei beni in vendita; 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, esperendo 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 mobiliare ed 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.