

TRIBUNALE DI ISERNIA
SEZIONE FALLIMENTARE

Fallimento R.G. n. 04 del 12.03.2020

Giudice delegato: dott. Andrea Colaruotolo

Curatore: dott. Sergio Ferreri

VENDITA DI BENI IMMOBILI

Il curatore del fallimento R.G. Fall. 04/2020 del 12.03.2020, intende dare corso alla procedura competitiva di vendita dei beni immobili del fallimento, ai sensi dell'art. 107 L. Fall., pertanto

AVVISA

che **il giorno 25 NOVEMBRE 2026 alle ore 17:00** presso lo studio del curatore fallimentare sito in 86079 Venafrò (IS) in Via Quinto Orazio Flacco n. 11, si procederà alla vendita mediante procedura competitiva dei seguenti beni, costituenti due lotti.

DESCRIZIONE BENI OGGETTO DI VENDITA

LOTTO 1, composto da unità immobiliari site nel Comune di Pozzilli (IS), Via Streppate, Zona Industriale, identificate catastalmente come segue:

- terreno foglio 36 p.lla 458, mq. 5.000;
- terreno foglio 36 p.lla 462, mq. 300 (ivi risulta ubicata una cabina gas ed enel di circa mq. 40);
- terreno foglio 36 p.lla 463, mq. 4.700;
- terreno foglio 36 p.lle 466 e 469 (particelle da assoggettare a frazionamento), circa complessivi mq. 2.175;

Valore complessivo di stima Euro 264.500,00 oltre tributi ed oneri accessori

Prezzo base di vendita Lotto: Euro 83.690,00 (Euro ottantatremilaseicentonovanta/00) oltre IVA se dovuta ed oneri accessori.

LOTTO 2, composto da unità immobiliari site nel Comune di Pozzilli (IS), Via Streppate, Zona Industriale, identificate catastalmente come segue:

- terreno foglio 36 p.lla 467, mq. 4.175;
- terreno foglio 36 p.lla 468, mq. 2.715;
- terreno foglio 36 p.lla 465, mq. 50;
- terreno foglio 36 p.lla 470, mq. 67;

- terreno foglio 36 p.lle 466 e 469 (particelle da assoggettare a frazionamento), circa complessivi mq. 9.420;

Valore complessivo di stima Euro 287.000,00 oltre tributi ed oneri accessori

Prezzo base di vendita Lotto: Euro 90.810,00 (Euro novantamilaottocentodieci/00 oltre IVA se dovuta ed oneri accessori.

PRECISAZIONI URBANISTICHE BENI IMMOBILI

Sulla base delle risultanze della perizia tecnica dell'Esperto stimatore della procedura, si precisa quanto segue.

LOTTO 1 – L'Esperto stimatore rileva che sui terreni di cui alle p.lle 466 e 469 dovrà essere prevista una servitù di passaggio volontaria per l'opificio esistente di cui alla p.la 278, da cui deriva la necessità di procedere al frazionamento delle particelle nn. 466 e 469 del Foglio n. 36, in modo che il nuovo accesso dovrà avvenire dalla strada consortile, così come indicato nella planimetria allegata alla perizia estimativa. Il costo presunto per il frazionamento delle part. nn. 466 e 469 del Foglio n. 36, comprensivo dei tributi catastali e degli oneri fiscali del professionista incaricato della pratica catastale, è pari a circa Euro 2.400,00 (omnicomprensivi), del quale si è già tenuto conto nella quantificazione del valore del lotto. Tale costo sarà a cura e a carico dell'acquirente, nel caso di vendita del lotto.

LOTTO 2 – L'accesso rimane quello attuale dalla strada consortile e dovrà essere prevista una servitù di passaggio volontaria per l'opificio esistente di cui alla part. 278 di altra proprietà, essendo un lotto intercluso, così come indicato nella planimetria allegata alla perizia.

Nel calcolo del valore del bene di cui alle particelle. nn. 466 e 469 del Foglio n. 36 frazionate è stata apportata dall'esperto stimatore una riduzione del 15% del valore di mercato per la costituzione di una servitù di passaggio volontaria per pedoni e mezzi meccanici a carico del terreno oggetto di vendita e a favore dell'opificio esistente ubicato sulla particella n. 278 del Foglio n. 36.

Pertanto la creazione della servitù di passaggio volontaria per pedoni e mezzi meccanici di cui sopra sarà a carico dell'acquirente e perfezionata in fase di trasferimento dei beni.

Il costo presunto per il frazionamento delle part. nn. 466 e 469 del Foglio n. 36, comprensivo dei tributi catastali e degli oneri fiscali del professionista incaricato della pratica catastale, è pari a circa Euro 2.400,00 (omnicomprensivi), del quale si è già tenuto conto nella quantificazione del valore del lotto. Tale costo sarà a cura e a carico dell'acquirente, nel caso di vendita del lotto.

Per ulteriori precisazioni (licenze, certificazioni, vincoli ed oneri giuridici, altre caratteristiche strutturali, ecc.), e per quanto qui non specificato circa ulteriori caratteristiche degli immobili nonché degli ulteriori beni posti in vendita, si rinvia alla perizia di stima dell'Esperto stimatore della procedura.

REGOLAMENTO DELLA VENDITA

Condizioni di vendita

I suindicati beni vengono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, a corpo e non a misura. La vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi, funzionamento, conformità alle normative vigenti in tema di sicurezza e la mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in inventario, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione complessiva del lotto.

Tutte le incombenze ed eventuali oneri relativi o connessi alla vendita per imposte e tasse saranno a totale cura e spese dell'aggiudicatario. La vendita è assoggettata ad I.V.A., ove dovuta, come per legge.

Presentazione delle offerte

Gli interessati dovranno far pervenire – per ciascun lotto di vendita – presso lo studio del curatore fallimentare, sito in Venafro (IS), alla Via Quinto Orazio Flacco n. 11, **entro le ore 13:00 del giorno 24 novembre 2026**, un'offerta irrevocabile di acquisto in busta chiusa, all'esterno della quale dovrà essere riportato:

“OFFERTA DI ACQUISTO BENI IMMOBILI - FALLIMENTO N. R.G. 04/2020 TRIBUNALE DI ISERNIA – LOTTO N. _____ (*specificare il numero del lotto per il quale si intende partecipare alla vendita*)”.

L'offerta di acquisto, **in bollo** - consistente in una dichiarazione sottoscritta - dovrà contenere i dati anagrafici identificativi dell'offerente (cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, residenza anagrafica, eventuale indirizzo Pec).

Se l'offerente agisce quale legale rappresentante di persona giuridica, dovrà essere allegato certificato del Registro delle Imprese aggiornato, da cui risultino altresì i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che ne giustifichi i poteri; in tal caso l'offerta dovrà contenere denominazione sociale, sede legale, numero di iscrizione al Registro Imprese, indirizzo Pec, codice fiscale e partita IVA della persona giuridica offerente.

L'offerta dovrà altresì contenere l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al prezzo base indicato per ciascun lotto di vendita. Nella citata dichiarazione l'offerente dovrà indicare la propria residenza/sede legale ovvero eleggere domicilio nel Comune di Isernia.

In mancanza ovvero insufficienza di tali informazioni, tutte le comunicazioni verranno notificate presso la Cancelleria Fallimentare del Tribunale di Isernia.

L'offerta dovrà contenere, a pena di irricevibilità, espressa adesione a tutte le clausole, modalità e condizioni di cui al presente avviso e relativi allegati, nonché l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia dell'Esperto stimatore della procedura.

Nella busta contenente l'offerta dovranno essere altresì inseriti una fotocopia di valido documento di identità di chi sottoscrive l'offerta nonché un assegno circolare non trasferibile intestato a "*Fallimento n. R.G. 04/2020 - Tribunale di Isernia*" per l'importo pari al **15% del prezzo offerto**, di cui il 10% sarà imputato a titolo di cauzione ed il 5% a titolo di acconto sulle spese.

Le buste verranno aperte presso lo studio del curatore, all'indirizzo sopra riportato, il giorno 25 novembre 2026. Gli offerenti dovranno presenziare alle operazioni di apertura delle buste.

Le operazioni eseguite saranno oggetto di specifico verbale.

Aggiudicazione

In caso di singola offerta ritenuta valida per ciascuno dei suindicati lotti di vendita, ciascun lotto verrà provvisoriamente aggiudicato all'unico offerente.

In caso di pluralità di offerte ritenute valide per ciascun lotto, subito dopo l'apertura delle buste, verrà esperita tra gli offerenti – per ciascun lotto di vendita – una gara con offerte orali in aumento, con contestuali rilanci non inferiori al 2% del prezzo posto a base d'asta pari alla più alta offerta valida pervenuta.

Ciascun lotto verrà provvisoriamente aggiudicato al migliore offerente, mentre agli offerenti non aggiudicatari verrà restituito l'assegno circolare allegato a titolo di cauzione, salvo che gli stessi abbiano omesso di partecipare all'esperimento di vendita, personalmente o a mezzo di procuratore speciale, senza documentato e giustificato motivo.

In tal caso, la cauzione sarà **restituita solo nella misura di nove decimi dell'intero**, e la restante parte sarà trattenuta come somma rinveniente a tutti gli effetti dalla curatela ex art. 580 c.p.c.

La provvisoria aggiudicazione verrà dichiarata definitiva se entro 10 giorni dall'avvenuto deposito non perverrà alcuna offerta di acquisto, irrevocabile, migliorativa ai sensi dell'art. 107, comma 4 L. Fall. corredata da un assegno circolare intestato a "*Fallimento n. R.G. 04/2020 - Tribunale di Isernia*" pari al **20% del prezzo offerto**. In tal caso il curatore provvederà alla riapertura della gara tra l'aggiudicatario provvisorio ed il nuovo offerente.

Versamento del prezzo e consegna dei beni di cui ai lotti oggetto di aggiudicazione

Il curatore provvederà a comunicare all'aggiudicatario l'avvenuta aggiudicazione definitiva tramite raccomandata A/R o altro mezzo idoneo a garantire la prova dell'avvenuta ricezione. L'aggiudicatario, **entro 90 giorni** dalla ricezione della citata comunicazione, dovrà corrispondere, in unica soluzione, con assegno circolare non trasferibile intestato a "*Fallimento n. 04/2020 - Tribunale di Isernia*" ovvero mediante bonifico bancario, il residuo del prezzo di

aggiudicazione oltre l'Iva se dovuta - dedotta la cauzione già versata - nonché gli ulteriori oneri accessori per il trasferimento e la cancellazione delle formalità pregiudizievoli gravanti su ciascun lotto di vendita.

In caso di mancato, insufficiente o tardivo versamento del residuo prezzo ed oneri accessori, l'aggiudicatario sarà dichiarato decaduto dall'aggiudicazione, e la cauzione verrà trattenuta a titolo di multa, salvo gli ulteriori provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c.

Previa riscossione dell'intero prezzo, si procederà alla emissione del decreto di trasferimento ed alla consegna del bene, redigendone apposito verbale di consegna.

Il presente avviso di vendita sarà reso pubblico mediante i seguenti adempimenti:

- 1) inserimento dell'avviso di vendita sul portale delle vendite pubbliche ex art. 490, c. 1, c.p.c.;
- 2) inserimento su rete internet del testo integrale dell'avviso di vendita unitamente alla perizia di stima del CTU sul sito del Tribunale www.tribunalediisernia.net e sui siti www.astalegale.net;
- 3) pubblicazione, per estratto, sul *free press* dedicato al Tribunale "Newspaper Aste Tribunale di Isernia";
- 4) pubblicazione dell'estratto dell'avviso di vendita sul quotidiano regionale "Il Quotidiano del Molise" - pagina di Isernia.

Ulteriori informazioni potranno essere fornite dal Curatore dott. Sergio Ferreri tel./fax 0865 – 903433, e-mail sergio@ferreristudio.it, presso il cui Studio è altresì disponibile la documentazione fotografica relativa ai citati lotti oggetto di vendita che ciascun interessato ha l'onere di visionare.

F.TO
Il curatore
dott. Sergio Ferreri