

**TRIBUNALE DI CAMPOBASSO  
AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE**

Sesto esperimento di vendita  
Procedura Esecutiva Immobiliare n. 37/2021 R.G. Es.  
(artt. 569, 570, 576 e 591 bis c.p.c.)

Il sottoscritto Professionista Delegato al Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 37/2021 R.G. Es., visti gli artt. 569 e ss. c.p.c.

**AVVISA**

e rende noto che il giorno **22 novembre 2024 ore 10:10** e seguenti, si svolgerà presso la Sala Aste presso l'Ordine degli Avvocati di Campobasso, con sede presso il Tribunale di Campobasso alla piazza Vittorio Emanuele II dinanzi a sé stesso, la **vendita senza incanto** degli immobili di seguito dettagliatamente specificati e descritti, siti nei Comuni di Castropignano (CB), Colle d'Anchise (CB) e Fossalto (CB) così come indicato nell'atto di pignoramento e suddivisi nei seguenti lotti:

**“LOTTO n. 1”**

Piena ed esclusiva proprietà su Unità Immobiliare costituita da Fabbricato adibito a Stalla per allevamento zootecnico di bovini da latte e terreno confinante con il lotto edificato.

Gli immobili, ubicati in Castropignano (CB), alla località Lacone, sono così composti:

- capannone chiuso, con aree esterne complementari e di servizio, della superficie lorda commerciale di mq 647,47; ulteriore superficie del terreno su cui è posto il fabbricato, mq. 2890,82, superficie totale complessiva del terreno comprendente il fabbricato mq. 4310; riportato in Catasto Fabbricati del Comune di Castropignano (CB) al foglio 2, p.lla 944, sub. 1 e 2 graffate, cat D/1, Rendita Catastale Euro 1487,40;
- terreno, in NCT al Fg. 2, P.lla 110 porz. AA, Q.tà Uliveto, Cl. 2, Sup. are 2 e ca. 00, RD 0,46, RA 0,31 – Stessa P.lla, porz. AB, Q.tà Seminativo, Cl.4, Sup. are 3 e ca.40, RA euro 0,44 RD euro 0,79.

Per il fabbricato P.lla 944 Sub 1 e 2, giusta relazione peritale del CTU Geom. Lucio Fiscella depositata in atti il 17/04/2022, risultano esservi concessioni edilizie nn. 8 del 23/03/1999, 3 del 23/02/2000 e 4 del 26/03/2001 cui, come riferisce lo stesso consulente, è conforme lo stato dei luoghi ma occorre completare l'iter amministrativo per effettuare il collaudo statico ed ottenere successivamente l'agibilità urbanistica, per un costo complessivo stimato dal CTU in € 9.772,00.

Il terreno ricade in zona "E1"-Agricola Normale. Il descritto stato dei luoghi, come indicato dal medesimo CTU, per il Fabbricato corrisponde alla consistenza catastale, per il terreno corrisponde invece a terreno seminativo.

**Riepilogo: LOTTO n.1**

N. Ord.	UNITA' N.	LOCALIZZAZIONE Comune di:	DESCRIZIONE IMMOBILE	DATI CATASTALI ATTUALI								CONFINI UNITA' IMMOBILIARE					
				Fg.	P.lla	Sub.	Categoria	Classe	CONSI-STENZA			RENDITA		con P.lle dello stesso Foglio			
									Ha	are	ca	R.D.	R.A.	Su Lato Nord	Su Lato Ovest	Su Lato Sud	Su Lato Est
<b>B) Unità negoziale 2</b>																	
1	1	Castropignano	Fabbricato	2	944	1	D/1					RENDITA		1024	Strada	781	Strada
	2	C/da Lacone	PT	2	944	2	Opificio					1.487,40		1025		710	
2	20	Castropignano	Terreno	2	110	AA	Uliveto	2		2	00	0,46	0,31	944	710	710	Strada
3	21	Castropignano	Terreno	2	110	AB	Seminativo	4		3	40	0,44	0,79				

**Prezzo Base per il Lotto 1 = € 28.223,44 (= ventottomiladuecentoventitre/44)**

**Rilancio minimo euro 564,50**

**“LOTTO n. 3”**

Piena ed esclusiva proprietà su beni immobili ubicati in Colle D'Anchise (CB), alla località Macchia Santa Maria, così composti:

- Fabbricato posto su due livelli, Piano terra e Piano Primo, posto sui lati perimetrali nord ed ovest in aderenza con fabbricati di altra proprietà, caratterizzato da un avanzato stato di degrado tale da determinarne una temporanea incapacità reddituale, necessita di interventi di ristrutturazione statica e funzionale. La superficie commerciale del piano terra è di mq. netti 36,65 e mq lordi 53,19, la superficie commerciale del piano primo è di mq netti 42,22 e mq lordi 54,72. Superficie commerciale lorda

complessiva mq. 107,91, in Catasto Fabbricati del Comune di Colle D'Anchise (CB) al foglio 5, p.lla 497, sub. 1, Cat F/2 (unità collabente) privo di rendita catastale;

- Terreno, in NCT del Comune di Colle D'Anchise (CB) al fg. 5, P.lla 498, Seminativo arborato, cl. 1, Sup. ca. 88, RD 0,41, RA 0,36; fg. 5, P.lla 499, q.tà Vigneto, cl. 1, Sup. are 6 e ca. 80, RA 5,09 RD 3.51.

Nel descritto stato dei luoghi, come specificato dal CTU, il Fabbricato corrisponde alla consistenza catastale, mentre per le P.lle 498 e 499, queste invece corrispondono ambedue alla q.tà colturale di Seminativo arborato.

Il fabbricato P.lla 497 Sub 1, esistente da antica data, giusta relazione peritale del CTU depositata in atti il 7/04/2022, risulta accatastato come unità collabente, per cui, come riferisce lo stesso consulente, è conforme sia urbanisticamente che catastalmente. Le Particelle di terreno ricadono in zona "E"-Agricola.

### Riepilogo: LOTTO n.3

N. Ord.	UNITA' N.	LOCALIZZAZIONE Comune di:	DESCRIZIONE IMMOBILE	DATI CATASTALI ATTUALI									CONFINI UNITA' IMMOBILIARE				
				Fg.	P.lla	Sub.	Categoria	Classe	CONSI-STENZA			RENDITA		con P.lle dello stesso Foglio			
									Ha	are	ca	R.D.	R.A.	Su Lato Nord	Su Lato Ovest	Su Lato Sud	Su Lato Est
<b>A) Unità negoziale 1</b>																	
23	1	Colle D'Anchise C/da Macchia Santa Maria	Fabbricato PT-1	5	497	1	F/2 Collabente							594	1112	779	779
24	15	Colle D'Anchise	Terreno	5	498		Sem Arbor	1			88	0,41	0,36	762	780	Strada	499
25	16	Colle D'Anchise	Terreno	5	499		Vigneto	1		6	80	5,09	3,51	766	498	Strada	500

**PREZZO-BASE per il LOTTO 3 = € 1.392,19 (= milletrecentonovantadue/19)**

**Rilancio minimo = euro 28.00**

### “LOTTO n. 4”

Piena ed esclusiva proprietà di unità immobiliari costituite da Terreni agricoli siti in Fossalto (CB), distinti come di seguito

N. Ord.	UNITA' N.	LOCALIZZAZIONE Comune di:	DESCRIZIONE IMMOBILE	DATI CATASTALI ATTUALI									CONFINI UNITA' IMMOBILIARE				
				Fg.	P.lla	Sub.	Categoria	Classe	CONSI-STENZA			RENDITA		con P.lle dello stesso Foglio			
									Ha	are	ca	R.D.	R.A.	Su Lato Nord	Su Lato Ovest	Su Lato Sud	Su Lato Est
<b>A) Unità negoziale 1</b>																	
1	17	Fossalto	Terreno	28	190		Seminativo	3		19	40	4,33	7,79	332	166	186	172
2	22	Fossalto	Terreno	28	188		Seminativo	2		22	30	5,76	9,21	160	167	262	160
3	23	Fossalto	Terreno	28	262		Seminativo	2		41	70	10,77	17,23	188	220	263	160
4	24	Fossalto	Terreno	28	265		Seminativo	3		33	10	5,98	12,82	229	264	227	267
5	25	Fossalto	Terreno	28	266		Seminativo	3		31	50	5,69	12,20	265	223	Val-lone	216
6	26	Fossalto	Terreno	28	270		Seminativo	3		29	10	5,26	11,27	269	267	194	166
7	27	Fossalto	Terreno	28	271		Seminativo	3		23	10	4,18	8,95	166	208	Val-lone	272
8	28	Fossalto	Terreno	28	272		Seminativo	3		8	80	1,59	3,41	166	271	Val-lone	186
9	33	Fossalto	Terreno	28	207	AA	Bosco Misto	1		2	00	0,14	0,03	262	262	264	160
10	34	Fossalto	Terreno	28	207	AB	Bosco Ced	2			20	0,01	0,01				
<b>B) Unità negoziale 2</b>																	
11	8	Fossalto	Terreno	28	123		Fabb Rur				16	0,00	0,00	122	204	204	126
12	9	Fossalto	Terreno	28	160		Seminativo	2	1	75	80	45,40	72,63	125	262	229	156
13	10	Fossalto	Terreno	28	175		Seminativo	3		45	20	8,17	17,51	265	228	Val-lone	176
14	11	Fossalto	Terreno	28	176		Seminativo	3		56	40	10,19	21,85	265	175	Val-lone	227
15	12	Fossalto	Terreno	28	204		Sem Arbor	1		9	30	4,08	4,08	122	125	160	135
16	13	Fossalto	Terreno	28	229		Seminativo	3		16	50	2,98	6,39	160	264	265	265
17	14	Fossalto	Terreno	28	269		Seminativo	3		16	90	3,05	6,55	156	160	270	163

N. Ord.	UNITA' N.	LOCALIZZAZIONE Comune di:	DESCRIZIONE IMMOBILE	DATI CATASTALI ATTUALI										CONFINI UNITA' IMMOBILIARE			
				Fg.	P.IIa	Sub.	Categoria	Classe	CONSI-STENZA			RENDITA		con P.IIe dello stesso Foglio			
									Ha	are	ca	R.D.	R.A.	Su Lato Nord	Su Lato Ovest	Su Lato Sud	Su Lato Est
<b>A) Unità negoziale 1</b>																	
1	18	Fossalto	Terreno	29	192		Seminativo	3	1	90	50	34,43	73,79	Fg28	183	198	31
2	19	Fossalto	Terreno	29	193		Bosco Misto	2		29	00	1,20	0,45	192	195	196	192
3	20	Fossalto	Terreno	29	275		Pascolo	2		5	80	0,21	0,09	274	354	Stra	Stra
4	21	Fossalto	Terreno	29	355		Canneto	U			60	0,19	0,11	168	285	420	420
<b>B) Unità negoziale 2</b>																	
5	15	Fossalto	Terreno	29	286		Seminativo	2		10	10	2,61	4,17	167	Stra	289	420
6	16	Fossalto	Terreno	29	289		Seminativo	3		41	20	7,45	15,96	420	Stra	170	287
7	17	Fossalto	Terreno	29	291		Seminativo	3		17	30	3,13	6,70	436	421	440	Stra
8	18	Fossalto	Terreno	29	419		Pascolo	2		6	80	0,25	0,11	418	168	287	164
9	19	Fossalto	Terreno	29	421		Seminativo	3			90	0,16	0,35	440	440	440	291
10	22	Fossalto	Terreno	29	168	AA	Seminativo	3		46	25	8,36	17,91	166	167	420	418
11	23	Fossalto	Terreno	29	168	AB	Pascolo	2		8	55	0,31	0,13				
12	24	Fossalto	Terreno	29	266	AA	Bosco Misto	2		1	00	0,04	0,02	267	422	262	Stra
13	25	Fossalto	Terreno	29	266	AB	Pasc Cesp	U			60	0,02	0,01				
14	26	Fossalto	Terreno	28	267	AA	Bosco Misto	2		7	00	0,29	0,11	239	239	422	Stra
15	27	Fossalto	Terreno	28	267	AB	Pasc Cesp	U			90	0,03	0,01				
16	28	Fossalto	Terreno	28	287	AA	Seminativo	3		4	92	0,89	1,91	419	420	178	184
17	29	Fossalto	Terreno	28	287	AB	Pascolo	2		32	58	1,18	0,50				

Lo stato dei luoghi, come specificato dal CTU, corrisponde alla consistenza catastale, ad eccezione per le particelle Fg.28, nn. 188 e 262 in catasto censite come "Seminativo", mentre risultano invece Seminativo arborato; la p.IIa Fg. 28 n. 123, in catasto censita come fabbricato rurale, in effetti contiene un vecchio fabbricato diruto, considerato nella valutazione di stima con la qualità della coltura prevalente e cioè seminativo. I terreni ricadenti nell'ambito dei Fg. 28 e 29 di Fossalto sono in Zona "E"- Attività agricola. Si precisa che, come riferito dal CTU, la particella di terreno n. 266 AA /266 AB Foglio 29 del Comune di Fossalto, è individuata tale sia tra i beni descritti nel pignoramento, sia in catasto terreni, mentre nella nota di trascrizione n. di repertorio 601, pres. N. 3 del 03/08/2021 Reg. Gen. N. 8077, Reg. Gen. N. 6521, è indicata con numero Particella 256 AA/256AB.

**PREZZO-BASE per il LOTTO 4 = € 10.873,73 (=diecimilaottocentottantatre/73)**

**Rilancio minimo: euro 218,00**

Si precisa altresì che, come indicato dal CTU nella Relazione in atti, le Unità Immobiliari ricadenti nell'ambito del territorio del Comune di Castropignano (CB) sono soggette ai Vincoli di seguito indicati: l'intero territorio comunale è classificato "Zona sismica 2" come da Delibera del Consiglio Regionale n.194 del 20/09/2006; l'intero territorio comunale è dichiarato di notevole interesse paesaggistico, ai sensi dell'art.157 del D.Lgs 42/2004 (Codice dei beni culturali e del paesaggio);

le Unità Immobiliari ricadenti nell'ambito del territorio del Comune di Colle D'Anchise (CB) sono soggette ai Vincoli di seguito indicati: l'intero territorio comunale è classificato "Zona sismica 1" come da Delibera del Consiglio Regionale n.194 del 20/09/2006; l'intero territorio comunale è dichiarato di notevole interesse paesaggistico, ai sensi dell'art.157 del D.Lgs 42/2004 (Codice dei beni culturali e del paesaggio);

le Unità Immobiliari ricadenti nell'ambito del territorio del Comune di Fossalto (CB) sono soggette ai Vincoli sotto indicati: l'intero territorio comunale è classificato "Zona sismica 2" come da Delibera del Consiglio Regionale n.194 del 20/09/2006.

#### AVVERTE

Gli immobili sono meglio descritti nella relazione di stima ed in eventuali integrazioni di essa depositate agli atti, le quali devono qui intendersi per intero richiamate e trascritte, anche con riferimento alle condizioni urbanistiche del bene immobile stesso.

#### MODALITA' DI PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA

Come da ordinanza del G.E. del 4 maggio 2022, **la vendita avverrà in modalità telematica sincrona mista.**

Le offerte di acquisto degli offerenti dovranno pervenire, entro **le ore 13:00 del 15 novembre 2024**, secondo le seguenti modalità:

#### MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA TELEMATICA

Nel caso in cui si opti per l'offerta con modalità telematica, le offerte andranno depositate con le modalità ed i contenuti tutti previsti dagli articoli 12 e seguenti del D.M. n. 32/2015, che di seguito si riportano.

## **Art. 12**

### **Modalità di presentazione dell'offerta e dei documenti allegati**

1. L'offerta per la vendita telematica deve contenere:

- a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;
- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- e) la descrizione del bene;
- f) l'indicazione del referente della procedura;
- g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento, salvo che si tratti di domanda di partecipazione all'incanto;
- i) l'importo versato a titolo di cauzione;
- l) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l);
- n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 o, in alternativa, quello di cui al comma 5, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;
- o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento.

2. Quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato, e non risulti attribuito il codice fiscale, si deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'International Organization for Standardization.

3. L'offerta per la vendita telematica è redatta e cifrata mediante un software realizzato dal Ministero, in forma di documento informatico privo di elementi attivi e in conformità alle specifiche tecniche di cui all'articolo 26 del presente decreto. Il software di cui al periodo precedente è messo a disposizione degli interessati da parte del gestore della vendita telematica e deve fornire in via automatica i dati di cui al comma 1, lettere b), c), d), e), f) e g), nonché i riferimenti dei gestori del servizio di posta elettronica certificata per la vendita telematica iscritti a norma dell'articolo 13, comma 4.

4. L'offerta è trasmessa mediante la casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La trasmissione sostituisce la firma elettronica avanzata dell'offerta, sempre che l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'articolo 6, comma 4 del decreto del Presidente della Repubblica, 11 febbraio 2005, n. 68 e che il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso in conformità a quanto previsto dall'articolo 13, commi 2 e 3. Quando l'offerta è formulata da più persone alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine.

5. L'offerta, quando è sottoscritta con firma digitale, può essere trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata anche priva dei requisiti di cui all'articolo 2, comma 1, lettera n).

Si applica il comma 4, terzo periodo, e la procura è rilasciata a colui che ha sottoscritto l'offerta a norma del presente comma.

6. I documenti sono allegati all'offerta in forma di documento informatico o di copia informatica, anche per immagine, privi di elementi attivi. I documenti allegati sono cifrati mediante il software di cui al comma 3. Le modalità di congiunzione mediante strumenti informatici dell'offerta con i documenti alla stessa allegati sono fissate dalle specifiche tecniche di cui all'articolo 26.

## **Art.13**

### **Modalità di trasmissione dell'offerta**

1. L'offerta e i documenti allegati sono inviati a un apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero mediante la casella di posta elettronica certificata indicata a norma dell'articolo 12, comma 1, lettera n).

2. Ciascun messaggio di posta elettronica certificata per la vendita telematica contiene, anche in un allegato, l'attestazione del gestore della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica di aver provveduto al rilascio delle credenziali previa identificazione del richiedente a norma del presente regolamento.

3. Quando l'identificazione è eseguita per via telematica, la stessa può aver luogo mediante la trasmissione al gestore di cui al comma 1 di una copia informatica per immagine, anche non sottoscritta con firma elettronica, di un documento analogico di identità del richiedente. La copia per immagine è priva di elementi attivi ed ha i formati previsti dalle specifiche tecniche stabilite a norma dell'articolo 26. Quando l'offerente non dispone di un documento di identità rilasciato da uno dei Paesi dell'Unione europea, la copia per immagine deve essere estratta dal passaporto.

4. Il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero verifica, su richiesta dei gestori di cui al comma 1, che il procedimento previsto per il rilascio delle credenziali di accesso sia conforme a quanto

previsto dal presente articolo e li iscrive in un'apposita area pubblica del portale dei servizi telematici del Ministero.

#### **Art.14**

##### **Deposito e trasmissione dell'offerta al gestore per la vendita telematica**

1. L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del ministero della giustizia.
2. L'offerta pervenuta all'indirizzo di posta elettronica certificata di cui all'articolo 13, comma 1, è automaticamente decifrata non prima di centottanta e non oltre centoventi minuti antecedenti l'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita.
3. Il software di cui all'articolo 12, comma 3, elabora un ulteriore documento testuale, privo di restrizioni per le operazioni di selezione e copia, in uno dei formati previsti dalle specifiche tecniche dell'articolo 26. Il documento deve contenere i dati dell'offerta, salvo quelli di cui all'articolo 12, comma 1, lettere a), n) ed o).
4. L'offerta e il documento di cui al comma 2 sono trasmessi ai gestori incaricati delle rispettive vendite nel rispetto del termine di cui al comma 1.

#### **Art. 15**

##### **Mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia**

1. Il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del ministero comunica preventivamente ai gestori della vendita telematica i casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia. I gestori ne danno notizia agli interessati mediante avviso pubblicato sui propri siti internet e richiedono di pubblicare un analogo avviso ai soggetti che gestiscono i siti internet ove è eseguita la pubblicità di cui all'articolo 490 del codice di procedura civile. Nei casi di cui al presente comma le offerte sono formulate a mezzo telefax al recapito dell'ufficio giudiziario presso il quale è iscritta la procedura, indicato negli avvisi di cui al periodo precedente. Non prima del giorno precedente l'inizio delle operazioni di vendita il gestore ritira le offerte formulate a norma del presente comma dall'ufficio giudiziario.
  2. Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati a norma del comma 1, l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente. Il gestore è tenuto a permettere la partecipazione alle operazioni di vendita dell'offerente che documenta la tempestiva presentazione dell'offerta a norma del periodo precedente.
- Ai sensi dell'art. 571 c.p.c. l'offerta telematica può essere presentata unicamente dall'offerente (o da uno degli offerenti o dal legale rappresentante della società offerente) o dal suo procuratore legale anche a norma dell'art.579 ultimo comma c.p.c.

##### **ULTERIORI MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA**

- 1) l'offerta dovrà contenere, anche ad integrazione di quanto stabilito dal D.M. n. 32/2015:
    - a) per le persone fisiche: il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile, ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta); se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge; se l'offerente è minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare. Dovranno altresì essere allegati copia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente;
    - b) per le società e le persone giuridiche: la ragione sociale, la Partita Iva, la sede legale, il nominativo del legale rappresentante, la sua residenza o il domicilio e il suo recapito telefonico. Dovranno inoltre essere allegati visura camerale rilasciata da non oltre dieci giorni e copia del documento d'identità e del codice fiscale del legale rappresentante;
    - c) i dati identificativi del bene e il numero di lotto per il quale l'offerta è proposta;
    - d) l'indicazione del prezzo offerto che può essere inferiore al prezzo base, purché nei limiti di un quarto (a pena d'inefficacia dell'offerta ex art. 571, comma 3, c.p.c. nella versione introdotta dal d.l. n. 83 del 2015 conv. in l. n. 132 del 2015);
    - e) il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari, che non potrà essere superiore al termine massimo di giorni 120 dalla data di aggiudicazione;
    - f) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima;
  - 2) la cauzione andrà versata esclusivamente con bonifico (recante quale causale "*versamento cauzione*") sul conto corrente della procedura presso le seguenti coordinate **IBAN IT 98 H 05033 03800 0000 0106502 Codice BIC: PPSIT31XXX** (Tribunale di Campobasso Proc. Esec. Imm. N. 37/2021 R.G. Es. – Banca Popolare delle Province Molisane, via Insorti d'Ungheria, 30 Campobasso); tale conto corrente, per evidenti ragioni di segretezza e di tutela della privacy dei partecipanti alla vendita, resterà oscurato – con conseguente preclusione di effettuare qualsivoglia operazione su di esso - sino alla scadenza del termine fissato per la presentazione delle offerte, quando i bonifici accreditati a titolo di cauzione diventeranno "visibili" al professionista delegato.
- La cauzione, a pena di inefficacia dell'offerta, dovrà risultare accreditata sul conto corrente della procedura entro il 15 novembre 2024 e, in ogni caso, già al momento del deposito dell'offerta stessa. Tale cauzione dovrà essere di importo pari almeno al 10 per cento del prezzo offerto.**

3) salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile; si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non si colleghi al portale il giorno fissato per la vendita;

#### **MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA ANALOGICA (IN BUSTA CHIUSA)**

Nel caso in cui si opti per l'offerta con modalità cartacea, l'offerente dovrà osservare le seguenti prescrizioni:

1) le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa e in regola con l'imposta di bollo, presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Campobasso **entro le ore 13:00 del 15 novembre 2024**. Esse saranno ricevute dal personale addetto a tale operazione;

2) sulla busta dovrà essere indicato esclusivamente il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente), la data della vendita, il nome del professionista delegato, un nome o una sigla di fantasia; nessuna altra indicazione deve essere apposta sulla busta e, dunque, né il nome delle parti, né il numero della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro;

3) all'offerta dovrà essere allegata, nella stessa busta, una fotocopia del documento di identità dell'offerente, nonché un assegno circolare non trasferibile intestato a **"Tribunale di Campobasso – Cancelleria Esecuzioni Immobiliari proc. N. 37/2021 R.G. Es."** per un importo pari almeno al 10 per cento del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà immediatamente restituito dal professionista delegato in caso di mancata aggiudicazione;

4) l'offerta dovrà contenere:

a) per le persone fisiche: il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, la residenza o il domicilio, lo stato civile, ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta); se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge; se l'offerente è minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare. Dovranno essere allegati nella busta copia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente;

b) per le società e le persone giuridiche: la ragione sociale, la Partita Iva, la sede legale, il nominativo del legale rappresentante, la sua residenza o il domicilio e il suo recapito telefonico. Dovranno inoltre essere allegati visura camerale rilasciata da non oltre dieci giorni e copia del documento d'identità e del codice fiscale del legale rappresentante;

c) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;

d) l'indicazione del prezzo offerto che può essere inferiore al prezzo base, purché nei limiti di un quarto;

e) il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari che non potrà essere superiore al termine massimo di giorni 120 dalla data di aggiudicazione;

f) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima;

5) salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile; si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non si colleghi al portale il giorno fissato per la vendita.

#### **Valgono le seguenti condizioni per entrambe le modalità di vendita**

**A)** le spese e gli oneri tributari connessi al trasferimento del bene (imposta di registro, imposta sul valore aggiunto ove dovuta, imposte ipotecarie e catastali, oltre alla quota del 50% del compenso spettante al professionista delegato per la fase di trasferimento del bene e al connesso rimborso spese generali e oneri accessori) sono a carico dell'aggiudicatario, mentre le spese necessarie per la cancellazione delle trascrizioni e iscrizioni gravanti sull'immobile trasferito sono a carico della procedura.

A tal fine, l'aggiudicatario dovrà depositare, contestualmente al saldo del prezzo, una somma pari al 20% del prezzo di aggiudicazione: ove detta somma dovesse risultare insufficiente, l'aggiudicatario sarà tenuto a integrarla nella misura comunicatagli dal professionista delegato, entro il termine di quindici giorni dalla predetta comunicazione (da inviarsi a mezzo pec o raccomandata a.r.), pena la decadenza dall'aggiudicazione.

**B)** salvo quanto disposto nel successivo punto di cui alla lettera C), l'importo del prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione prestata) e delle spese, dovrà essere versato, entro il termine massimo di giorni 120 dalla data di aggiudicazione ovvero entro il minor termine indicato nell'offerta, sul libretto di deposito intestati alla procedura, i cui estremi saranno comunicati all'aggiudicatario dal professionista delegato;

**C)** in caso di richiesta ex art. 41 T.U.B. avanzata dal creditore fondiario (il quale dovrà depositare nota riprologativa del credito entro il termine di quindici giorni dalla aggiudicazione), il professionista delegato provvederà a calcolare approssimativamente tutte le somme necessarie per le spese della procedura (quali quelle destinate alla liquidazione dei compensi del professionista e del custode), nonché per l'eventuale definitiva liberazione del bene, ove una tale attività sia ancora da compiere; così calcolate le somme dovute alla procedura, il professionista comunicherà quale parte del residuo prezzo dovrà essere versata dall'aggiudicatario direttamente al creditore fondiario, nel termine indicato nell'offerta, e quale parte dovrà essere versata sul conto della procedura con le modalità sopra indicate; entro i 10 giorni successivi al pagamento, l'aggiudicatario dovrà depositare presso lo studio del professionista delegato, l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito; l'indicazione da parte del professionista delegato

all'aggiudicatario di dover versare al creditore fondiario somme eccedenti le spettanze di questo sarà considerato un grave motivo ai fini della revoca dell'incarico ricevuto;

**D)** in caso di mancato versamento di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo del prezzo, sia a titolo di oneri accessori) entro il termine indicato nell'offerta, il giudice dell'esecuzione (cui dovranno essere rimessi gli atti a cura del professionista) dichiarerà la decadenza dall'aggiudicazione con incameramento della cauzione;

**E)** il professionista delegato prenderà atto sia delle offerte presentate telematicamente che di quelle presentate in via analogica e le esaminerà, alla eventuale presenza delle parti e dei creditori iscritti non intervenuti, nel giorno e nell'ora indicate nell'avviso di vendita;

**F)** al momento dell'offerta, l'offerente deve dichiarare la residenza o eleggere domicilio nel Comune di Campobasso; in mancanza le comunicazioni saranno effettuate in Cancelleria;

**G)** il professionista delegato provvederà a dichiarare inefficaci o inammissibili le offerte non conformi a quanto disposto in questa ordinanza.

### **DELIBERAZIONI SULLE OFFERTE**

#### **In caso di offerta unica**

Qualora in uno qualsiasi degli esperimenti di vendita sia stata proposta un'unica offerta pari o superiore al prezzo base, essa è senz'altro accolta.

Nel corso del primo esperimento di vendita se l'unica offerta sia inferiore (nei limiti di un quarto) al prezzo base, si opera come segue:

- qualora specifiche circostanze consentano di ritenere che, in tal caso, ricorra una seria possibilità di aggiudicare l'immobile a prezzo superiore, il professionista delegato dispone, anche in presenza di istanze di assegnazione, che si proceda ad un ulteriore tentativo di vendita alle stesse condizioni (e, dunque, telematica, sincronica mista, senza incanto e con identico prezzo base);

- qualora non sussistano tali specifiche circostanze ed un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;

- qualora non sussistano tali specifiche circostanze e nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato all'unico offerente.

Nel corso degli esperimenti di vendita successivi al primo se l'unica offerta sia inferiore nei limiti di un quarto al prezzo base, si opera come segue:

- qualora un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;

- qualora nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato all'unico offerente.

#### **In caso di pluralità di offerte**

Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara con partecipazione degli offerenti telematici che vi prenderanno parte in via telematica e degli offerenti analogici che vi prenderanno parte comparando personalmente, sulla base della offerta più alta; nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di tre minuti dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore al rilancio minimo, come determinato nell'avviso di vendita.

I rilanci effettuati in via telematica dovranno essere riportati nel portale del gestore della vendita telematica e resi visibili a coloro che partecipano personalmente alle operazioni di vendita così come i rilanci effettuati da questi ultimi dovranno essere riportati nel portale del gestore della vendita telematica e resi visibili ai partecipanti in via telematica.

Il termine di tre minuti per il rilancio decorrerà dal momento indicato dal professionista, previo accertamento della visibilità per tutti i partecipanti della precedente offerta.

E' rimessa al professionista la valutazione dell'ordine con il quale i rilanci vengono effettuati.

Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il professionista delegato dispone l'aggiudicazione a favore di colui che abbia proposto la offerta più vantaggiosa (nell'individuare la offerta più vantaggiosa, si terrà sempre conto del prezzo ma, a parità di prezzo, sarà prescelta la offerta che preveda il versamento del saldo nel più breve tempo possibile, ovvero, in subordine, quella cui sia allegata la cauzione di maggiore entità).

Quando all'esito della gara tra gli offerenti, ovvero, nel caso di mancata adesione alla gara, all'esito della comparazione delle offerte depositate, la offerta più alta ovvero la più vantaggiosa risulti pari al prezzo base il bene è senz'altro aggiudicato.

Se l'offerta più alta o più vantaggiosa sia inferiore al prezzo base (nei limiti di un quarto);

- qualora un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;

- qualora nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato al miglior offerente.

### **ULTERIORI PRESCRIZIONI**

**1)** In caso di aggiudicazione a seguito di gara tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c., il termine per il deposito del saldo del prezzo e delle spese sarà comunque quello sopra indicato ovvero quello minore indicato nell'offerta dall'aggiudicatario.

- 2) Non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara;
- 3) Nell'ipotesi in cui il procuratore legale, cioè l'avvocato, abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al professionista delegato nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa.
- 4) Il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo dovrà dichiarare al professionista delegato, nei cinque giorni dal provvedimento di assegnazione, il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito l'immobile, depositando la dichiarazione del terzo di volerne profittare, con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale e i documenti comprovanti gli eventuali necessari poteri ed autorizzazioni. In mancanza, il trasferimento è fatto a favore del creditore. In ogni caso, gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore.
- 5) Qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo intenda fare ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione d'ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, egli dovrà indicare nella propria domanda di partecipazione l'istituto di credito mutuante; entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo le somme dovranno essere erogate direttamente dall'istituto di credito mutuante mediante assegno sul libretto intestato alla procedura. In caso di revoca dell'aggiudicazione le somme erogate saranno restituite direttamente all'istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

**Si rende noto, inoltre, che:**

- la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive;
- la vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;
- la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, 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 ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;
- per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della Legge n. 47/1985 come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. n. 380/2001, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;
- l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellati a cura e spese della procedura;
- qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il custode procederà alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura;
- l'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita è disponibile per la consultazione sui siti internet [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), [www.portaleaste.it](http://www.portaleaste.it), [www.ivgmlise.it](http://www.ivgmlise.it);
- la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali;
- **è a cura e spese dell'aggiudicatario l'onere di dotare l'immobile dell'attestato di prestazione energetica (nei casi previsti dalla legge) e di aggiornare il certificato di destinazione urbanistica, prima dell'emissione del decreto di trasferimento;**
- la proprietà, il possesso ed il godimento del bene saranno a favore ed a carico dell'aggiudicatario dalla data del decreto di trasferimento il quale sarà emesso dopo il versamento dell'intero prezzo e delle spese, diritti ed oneri conseguenti al trasferimento.

Maggiori informazioni potranno richiedersi, infine, presso la Cancelleria delle Esecuzioni, l'Istituto Vendite Giudiziarie con sede in Campobasso alla via Galanti n. 19 (tel. 0874/416150) ed al Professionista Delegato, avv. Patrizia Testa, con Studio in Campobasso alla Via Gazzani, n. 9 (tel.: 0874.92591).

Campobasso, 25 giugno 2024

IL PROFESSIONISTA DELEGATO  
avv. Patrizia Testa