

TRIBUNALE DI LARINO  
Ufficio Esecuzioni Immobiliari  
Giudice dell'Esecuzione  
dott. Rinaldo d'Alonzo

**AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO**

**VENDITA CON MODALITA' TELEMATICA**

(art. 490-570 e segg. c.p.c.)

Procedimento di esecuzione immobiliare nr. **17/2013** R.G.Esec.

Il sottoscritto **Avv. Michele MEDEA**, con studio in Larino (CB) alla Via Jovine n. 44, delegato per le operazioni di vendita dal Signor Giudice dell'esecuzione, dott. Rinaldo d'Alonzo, giusta ordinanza di delega del 12.11.2013 e da ultima quella notificata in data 21 novembre 2023, visti i precedenti esperimenti di vendita andati deserti, visti gli artt. 569 e seguenti c.p.c.

**RENDE NOTO**

che il giorno **18 ottobre 2024 alle ore 12:00** è fissato il termine per la presentazione delle offerte telematiche di acquisto ai sensi dell'art. 571 c.p.c. per la **vendita senza incanto** e che il giorno **22 ottobre 2024 alle ore 17:00** e seguenti avrà luogo la **vendita senza incanto con modalità telematica** delle seguenti unità immobiliari di seguito descritte:

**LOTTO N. 1: quota pari a 1000/1000 del diritto di piena proprietà**

Il lotto n. 1 comprende quattro diverse unità immobiliari site nel Comune di **Ururi** alla via Aurora e via dei Giardini, e precisamente:

**A** - Unità immobiliare, ad attuale destinazione catastale per civile abitazione, ubicata ai piani terra e primo di un fabbricato di vecchia costruzione e di più ampie dimensioni.

Essa ha accesso principale, con un ampio androne di esclusiva proprietà, da via dei Giardini. Una scalinata consente l'accesso al primo piano, suddiviso in disimpegno, camera, bagno, secondo disimpegno con ampia vetrata sull'androne, due camere di cui una occupata da una scalinata che consente l'accesso al piano superiore, balcone.

Il primo piano è in comunicazione anche con le unità immobiliari descritte ai successivi punti B e D; l'accesso, pertanto, è possibile anche da via Aurora 12, per mezzo di una scalinata comune nel cortile interno.

La superficie calpestabile è di circa 106 mq al piano terra e di circa 80 mq al primo piano; il balcone sviluppa circa 4 mq. Le altezze di interpiano, variabili, sono di m. 4,00/3,60/3,00 al piano terra e di m. 3,88/3,64/4,15 al primo piano.

**Dati catastali:** Comune censuario: Ururi, **foglio n. 12, particelle 520 sub 1 e 635 sub 1** (graffate), Cat. A/2, Piani T-1, Classe 2, vani 4,5, Rendita € 348,61.

Coerenze: altra proprietà dell'esecutato (part. 520 sub. 6), Via dei Giardini, propr. "omissis", propr. "omissis".

**B** - La seconda unità immobiliare è ubicata ai piani terra e primo del fabbricato già descritto.

Essa ha accesso principale da via Aurora, tramite un cortile interno comunicante con l'androne; i vani al piano

terra, già locali di sgombero ma oggi utilizzati per abitazione, hanno accesso indipendente anche da via dei Giardini.

Il piano terra è in comunicazione con l'unità immobiliare descritta al punto C; il primo piano è in comunicazione con le unità descritte ai punti A e D.

L'unità immobiliare è suddivisa in tre camere passanti e bagno al piano terra e da ingresso, disimpegno, cameretta, quattro camere e bagno al primo piano e tre balconi.

La superficie calpestabile è di circa 81 mq al piano terra e di circa 97 mq al primo piano; i balconi sviluppano una complessiva superficie di 9 mq. Le altezze di interpiano, variabili, sono di m. 4,30/4,00/3,60 al piano terra e di m. 3,20 al primo piano

**Dati catastali:** Comune censuario: Ururi, *foglio n. 12, Particelle 520 sub 2 e 635 sub 5* (graffate), Cat. A/3, Piani T-1, Classe 2, vani 6,5, Rendita € 322,27.

Coerenze: altra proprietà dell'esecutato (part. 520 sub. 6), cortile comune, "omissis", Via dei Giardini, altra proprietà dell'esecutato (part. 520 sub.1 e part. 635 sub. 2), propr. "omissis", propr. "omissis".

**C** - La terza unità immobiliare, ad attuale destinazione catastale C/2, ma in realtà con finiture per civile abitazione, consta di due vani comunicanti al piano terra del fabbricato già descritto; in uno di essi vi è stato realizzato anche un camino.

L'unità ha accesso principale da via dei Giardini; con il recente intervento edilizio è stata messa in comunicazione con i vani terranei dell'unità descritta al punto B, per cui vi si accede anche dal cortile comune interno al fabbricato con ingresso esterno da via Aurora 12.

La superficie calpestabile è di circa 56 mq; le altezze di interpiano sono di m. 4,00 per un vano e di m. 3,60 per l'altro.

**Dati catastali:** Comune censuario: Ururi, *foglio n. 12, particella 520 sub 6*, Cat. C/2, Piano T, Classe 3, 47 mq, Rendita € 89,81

Coerenze: altra proprietà dell'esecutato per due lati (part. 520 sub. 1, part. 635 sub. 1 (graffate) e part. 520 sub. 2 e part. 635 sub 5 (graffate), Via dei Giardini, propr. "omissis".

**D** - La quarta unità immobiliare, ad attuale destinazione catastale nonché effettivo uso per abitazione, è ubicata ai piani secondo, terzo e quarto del fabbricato già descritto.

Essa ha accesso principale dal cortile interno e dall'androne prospicienti via Aurora; per le più recenti modifiche interne essa è in comunicazione anche con l'unità immobiliare descritta al punto A.

E' suddivisa in disimpegno, cucina, bagno, secondo disimpegno e camera al secondo piano; tre camere, disimpegno, bagno e balcone al terzo piano; terrazzo e torretta al quarto piano. La superficie calpestabile è di circa 57 mq al secondo piano e di circa 61 mq al terzo piano. Il balcone al terzo piano ha una superficie di mq 8 circa, la terrazza al quarto piano sviluppa mq 30 circa e la torretta è di mq 4,5 circa.

Le altezze di interpiano, variabili, sono di m. 3,70/3,40 al secondo piano; il terzo piano è del tipo mansardato con altezza minima di m. 1,43/1,75 e altezza massima di m. 2,40/2,70.

**Dati catastali:** Comune censuario: Ururi, *foglio n. 12 Particella 520 sub 12*, Cat. A/2, Piani 2-3-4, Classe 2, vani 8, Rendita € 619,75.

Coerenze: altra proprietà dell'esecutato, cortile comune, propr. "omissis".

**PREZZO BASE DI VENDITA: Euro 61.910,15#** (prezzo determinato con riduzione del 50% rispetto a quello indicato all'ultimo tentativo di vendita esperito – ordinanza di vendita delegata ultima)

**OFFERTA MINIMA DI PARTECIPAZIONE** (pari al prezzo base ridotto di 1/4): **Euro 46.432,61#**

con avvertimento che l'ufficio si riserva di non far luogo all'aggiudicazione, qualora:

- a) nel caso di unica offerta sia pervenuta istanza di assegnazione del bene o ravviserà la concreta possibilità di vendere ad un prezzo maggiore di quello offerto con un nuovo tentativo di vendita;
- b) nel caso di pluralità di offerte tutte di importo inferiore al prezzo base, sia pervenuta istanza di assegnazione e gli offerenti non partecipino alla gara oppure, pur partecipandovi, il prezzo raggiunto sia inferiore a quello base.

Nel corso della gara, le offerte minime in aumento non dovranno essere inferiori al 2% del prezzo offerto dal miglior offerente arrotondato a discrezione del professionista delegato.

### **LOTTO N. 2: quota pari a 1000/1000 del diritto di piena proprietà**

Il lotto n. 2 comprende cinque diverse unità immobiliari site nel Comune di **Ururi** alla Contrada San Benedetto-Lungarella, e precisamente:

**A1** - Fabbricato, con destinazione progettuale albergo-ristorante, che si sviluppa in due piani fuori terra.

Al piano terra sono previsti: sei camere con servizi igienici interni; cucina e relativi servizi igienici; sala e relativi servizi igienici; sala congressi; sala ristorante; servizi igienici per disabili; quattro camere con servizio igienico comune; locale quadri elettrici; locale tecnologico. Due scale a chiocciola, in legno e ferro, portano a due camere del tipo a mansarda al primo piano, con servizi igienici e terrazzi che affacciano rispettivamente sui prospetti anteriore e posteriore; un'altra scala, in muratura e rivestimento in marmo porta a due camere con servizi igienici al primo piano, con accesso, da una delle camere, ad ampio soppalco con copertura in legno. Una piccola scala in ferro conduce al sovrastante terrazzo di copertura (torretta).

La superficie lorda è di circa 821 mq al piano terra e di circa 82 mq al primo piano, con terrazzi di superficie complessiva pari a 60 mq. Le altezze di interpiano sono variabili.

**Dati catastali:** Comune censuario: Ururi, **foglio 11, particella 482 sub 3**, Cat. D/2, Piani T-1, Rendita € 14.852,00.

**A2** - Struttura in carpenteria metallica pesante, con fondazioni in c.a. e copertura in pannelli coibentati.

Su un lato della struttura, e in adiacenza, vi è un manufatto di forma rettangolare, in muratura di mattoni forati al grezzo, nel quale sono stati ricavati due piccoli vani da adibire a servizi igienici.

La struttura metallica consta di sei archi irregolari, con interasse di 6,00 m. e altezza variabile: 3,50 m. - 5,15 m. - 6,80 m., realizzati con profilati IPE 330; la copertura è con pannelli coibentati.

Le dimensioni di massimo ingombro della struttura metallica sono 30,17 m. x 20,36, con una superficie lorda di mq 614; il corpo aggiunto sviluppa una superficie lorda complessiva di mq 36.

**Dati catastali:** Comune censuario: Ururi, **foglio 11, particella 482, sub. 4**, Piano T, in corso di costruzione.

**A3** - Gazebo, in prossimità della struttura in acciaio, del diametro massimo di 7,15 m.; il manufatto è incompleto e limitato alla sola struttura leggera in profilati cavi di metallo 10x10. L'area complessivamente da coprire è di circa 40 mq.

**Dati catastali:** Comune censuario: Ururi, *foglio 11, particella 482, sub. 5*, Piano T, in corso di costruzione.

**A4** – Area residuale della particella 482, della superficie di circa 4.080 mq, in parte asfaltata e in parte delimitata con cordoli prefabbricati per la futura e definitiva sistemazione a verde.

Attorno al fabbricato descritto al punto A1 è stato realizzato un marciapiede in betonelle e sull'area sono stati installati anche lampioni per l'illuminazione esterna.

In prossimità del gazebo vi è una piccola vasca per piscina, delle dimensioni di in 12,00 x m. 6,00 e con superficie complessiva di mq 72; il manufatto necessita di completamento degli impianti tecnologici e dei rivestimenti e delle finiture esterne.

In prossimità del fabbricato di cui al punto A1 sono ubicati la fossa Imboff per il trattamento delle acque reflue e i torrini di raffreddamento dell'impianto di condizionamento; in prossimità della palestra é ubicata la cisterna della riserva idrica.

**Dati catastali:** Comune censuario: Ururi, *foglio 11, particella 482, sub. 6*

Coerenze della particella 482: altra proprietà pignorata dell'esecutata (part. 515), proprietà "omissis" (diritto del concedente) "omissis" (diritto del livellario) ed "omissis" (diritto dell'usufruttuario) (part. 520), propr. "omissis" (part. 393), proprietà "omissis" (diritto del concedente) ed "omissis" (diritto del livellario) (part. 518) per due lati.

**B** - Terreni adiacenti ai beni descritti nei punti precedenti, che costituiscono la restante parte dell'intera area recintata sulla quale insiste il complesso edilizio per attività ricettiva.

Si tratta di tre piccoli terreni di cui uno (part. 515) catastalmente censito ancora come Fabbricato Rurale, seppure non vi sia alcuna traccia del preesistente manufatto. Sulle particelle 524 e 517 è stato realizzato il vialetto di accesso al complesso edilizio dalla SP 40.

**Dati catastali:** Comune censuario: Ururi, *foglio 11:*

- *particella 515*, Fabbr. rurale, 290 mq.

coerenze: altra proprietà debitore esecutato per due lati (part. 482) proprietà "omissis" (diritto del concedente) "omissis" (diritto del livellario) ed "omissis" (diritto dell'usufruttuario) (part. 514) per gli altri due lati;

- *particella 524*, seminativo 2, 2.080 mq, RD € 6,98, RA € 6,45

coerenze: proprietà "omissis" (part. 527) proprietà "omissis" (diritto del concedente) "omissis" (diritto del livellario) ed "omissis" (diritto dell'usufruttuario) (part. 523 e 525), ex strada comunale

- *particella 517*, seminativo 1, 340 mq, RD € 1,58, RA € 1,14.

coerenze: strada provinciale n. 40, proprietà "omissis" (diritto del concedente) "omissis" (diritto del livellario) (part. 516), ex strada comunale.

**PREZZO BASE DI VENDITA: €uro 45.443,84#** (prezzo determinato con riduzione del 50% rispetto a quello indicato all'ultimo tentativo di vendita esperito – ordinanza di vendita delegata ultima)

**OFFERTA MINIMA DI PARTECIPAZIONE** (pari al prezzo base ridotto di 1/4): **€uro 34.082,88#**

con avvertimento che l'ufficio si riserva di non far luogo all'aggiudicazione, qualora:

- a) nel caso di unica offerta sia pervenuta istanza di assegnazione del bene o ravviserà la concreta possibilità di vendere ad un prezzo maggiore di quello offerto con un nuovo tentativo di vendita;
- b) nel caso di pluralità di offerte tutte di importo inferiore al prezzo base, sia pervenuta istanza di assegnazione e gli offerenti non partecipino alla gara oppure, pur partecipandovi, il prezzo raggiunto sia inferiore a quello base.

Nel corso della gara, le offerte minime in aumento non dovranno essere inferiori al 2% del prezzo offerto dal miglior offerente arrotondato a discrezione del professionista delegato.

### **AVVISA**

Tutti gli interessati all'acquisto potranno visitare gli immobili posti in vendita compilando ed inviando la richiesta di prenotazione visita mediante il *Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia*. Il custode direttamente, o tramite proprio collaboratore, provvederà a far visitare l'immobile all'interessato entro dieci giorni (termine ordinatorio) dalla richiesta e comunque almeno due giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte di acquisto, programmando le visite con modalità idonee ed atte ad evitare possibilità di contatto tra gli interessati all'acquisto.

La richiesta di prenotazione della visita potrà essere inviata anche direttamente al professionista delegato nominato, Avv. Michele Medea, al seguente indirizzo mail: [michelemedea@yahoo.it](mailto:michelemedea@yahoo.it) oppure al seguente indirizzo di posta elettronica certificata: [avvmichelemedea@cnfpec.it](mailto:avvmichelemedea@cnfpec.it). Il contatto telefonico del professionista è il seguente: 3481031088 (ora di ufficio).

**Specificazione:** della liberazione degli immobili **NON** si occuperà la procedura esecutiva, come da provvedimento ultimo del G.E.

Ne consegue che la liberazione dell'immobile resta a cura ed a carico dell'aggiudicatario, comprese le spese.

Gli immobili sono descritti nella consulenza estimativa giudiziaria a firma dell'Ing. Teresa Sarno, redatta nel mese di settembre dell'anno 2013, depositata presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari del Tribunale di Larino ed a disposizione presso il professionista delegato.

### ***Avvertenze di cui alla consulenza estimativa giudiziaria***

#### ***Avvertenze lotto 01***

La consulenza estimativa giudiziaria indicata riporta, fra gli altri, i seguenti dati:

alla data del sopralluogo il c.t.u. riferisce che il fabbricato di cui è parte il bene pignorato è interessato dai lavori di interventi di riparazione del danno e miglioramento sismico finanziati dalla Regione Molise per €uro 888.148,87#, di cui complessivi €uro 416.420,94# relativi ad unità immobiliari oggetto del pignoramento di interesse.

Sempre alla data del sopralluogo i lavori non risultano completati se non per i vani piano terra.

Per il citato intervento edilizio, le unità immobiliari di interesse hanno subito sostanziali modifiche rispetto alla situazione catastale, se non altro per la qualità delle finiture (interne ed esterne), per alcune modifiche interne e soprattutto per la destinazione d'uso possibile ad intervento terminato.

Al termine dei lavori post sisma finanziati, la normativa regionale e nazionale vigente demanda ai singoli proprietari l'aggiornamento catastale delle singole unità immobiliari, con la presentazione delle planimetrie aggiornate, della suddivisione in subalterni e della proposta di attribuzione della nuova rendita catastale.

Solo all'esito della ultimazione dei lavori e dell'adempimento dei conseguenti oneri, pertanto, sarà possibile richiedere il certificato di agibilità.

I beni di cui ai punti C e D dell'atto di pignoramento sono sottoposti a tutela ex D.Lgs. n. 42/2004, giusto decreto della Soprintendenza per i beni architettonici e per il Paesaggio e per il Patrimonio storico ed artistico ed etnoantropologico per il Molise in data 14.03.2005.

Si richiama l'attenzione degli interessati alla partecipazione alla vendita su quanto descritto e prescritto in c.t.u. in ordine ai vincoli ed oneri giuridici, al giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale e sulle pratiche edilizie interessanti i beni.

#### ***Avvertenze di cui alla consulenza estimativa giudiziaria***

##### ***Avvertenze lotto 02***

La consulenza estimativa giudiziaria indicata riporta, fra gli altri, i seguenti dati:

descrizione del bene posto in vendita come complesso edilizio per "Villaggio Turistico, centro congressi e centro benessere". Il complessivo intervento, però, non risulta allo stato completato né l'attività ricettiva ha mai avuto inizio.

All'interno dell'area recintata, per quanto è stato possibile accertare, oltre alle particelle pignorate e di proprietà dell'esecutato, ricadono anche le particelle 393 (in parte), che risulta intestata ad altro soggetto, e la particella 527 (per intero) che risulta intestata ad Ente Regionale.

Per giunta, nella strada di accesso alla proprietà risulta inglobato un tratto della vecchia strada comunale "San Martino", tuttora riportata sulle mappe catastali, per la quale non sono stati rinvenuti atti di cessione.

Si richiama l'attenzione degli interessati alla partecipazione alla vendita su quanto descritto e prescritto in c.t.u. in ordine alla identificazione e titolarità dei beni oggetto della vendita ed in merito alle gravi irregolarità denunciate, ai vincoli ed oneri giuridici, al giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale e sulle pratiche edilizie interessanti i beni.

Si porta a conoscenza che il complesso edilizio, successivamente alla redazione dell'elaborato peritale, è stato oggetto di atti vandalici, atti furtivi ed atti di cedimento e lesioni strutturali con la relativa modificazione dello stato dei luoghi.

Quanto indicato, tuttavia, anche alla luce dei ribassi del prezzo di vendita, escludono la configurabilità di una vendita *aliud pro alio*; infatti il bene da trasferire non è completamente diverso da quello pattuito e non si rivela funzionalmente del tutto inidoneo ad assolvere la destinazione

economico/sociale della res venduta e, quindi, a fornire l'utilità richiesta (naturalmente rispetto alle variazioni intervenute successivamente alla c.t.u.).

**Stato di occupazione:** le unità immobiliari di cui ai due lotti sono detenute dal debitore esecutato, anche custode.

La consulenza estimativa giudiziaria ed i suoi allegati devono essere preventivamente consultati e conosciuti dall'offerente e sono disponibili in copia presso lo studio del professionista delegato; saranno pubblicati sui seguenti siti internet: [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net); [www.asteimmobili.it](http://www.asteimmobili.it); [spazioaste.it](http://spazioaste.it); [www.portaleaste.com](http://www.portaleaste.com); [www.publicomonline.it](http://www.publicomonline.it);

#### **Condizioni della vendita**

La vendita, che si svolge con il sistema delle offerte di acquisto ed in modalità telematica, avviene nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni posti in vendita, a corpo e non a misura, senza alcuna garanzia per difformità (ive comprese, ad esempio, quelle urbanistiche ovvero derivanti da necessità di adeguamento degli impianti alla normativa vigente), per mancanza di qualità e per i vizi, anche occulti, della cosa, per evizione, molestie e pretese di eventuali conduttori, con gli accessori, dipendenze, pertinenze, ragioni ed azioni, servitù attive e passive esistenti e diritti proporzionali sulle parti dell'edificio che devono ritenersi comuni a norma di legge.

L'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità e/o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati nella consulenza estimativa giudiziaria, non potranno dar luogo, per alcun motivo, a revoca, ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione del bene e nella determinazione del prezzo.

L'aggiudicatario, in presenza di oneri condominiali a carico dell'esecutato, è obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi dovuti relativi all'anno in corso ed a quello precedente.

Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie, da trascrizioni di pignoramento immobiliare o sequestri conservativi.

**Le spese derivanti dal trasferimento del bene** (metà del compenso in favore del professionista delegato relativo alla fase del trasferimento della proprietà), nonché le relative spese generali e le spese effettivamente sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione (imposta di registro, imposta sul valore aggiunto, se dovuta, imposte ipotecarie e catastali - il regime fiscale dell'atto seguirà la disciplina in vigore in funzione dei soggetti e della natura dei bene e dell'operazione), per l'esecuzione della trascrizione e voltura, comprese le spese necessarie per la eventuale regolarizzazione urbanistica e/o catastale, **sono a carico dell'acquirente.**

**Le spese per la cancellazione delle trascrizioni, dei sequestri conservativi ed iscrizioni gravanti sull'immobile trasferito ex art. 586 c.p.c., sono a carico della procedura.**

L'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, nei termini previsti, ed a proprie spese, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5° del D.P.R. n. 380/2001 ed all'art. 40, comma 6°, della Legge 47/1985 e successive modificazioni, con esonero da ogni responsabilità per la procedura

esecutiva. L'aggiudicatario, per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, qualora si trovi nelle condizioni di cui all'art. 13 Legge n. 47/85, dovrà presentare domanda di concessione in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

Agli effetti del D.M. 22 gennaio 2008, n. 37 e D.Lgs. 192/2005 e s.m.i, l'aggiudicatario, reso edotto sui contenuti del presente avviso di vendita e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale, in ordine agli impianti, dispensa, fin d'ora, esplicitamente, la procedura esecutiva di produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme sulla sicurezza, che la certificazione/attestato di qualificazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze.

L'aggiudicatario entro **centoventi giorni** dall'aggiudicazione (termine non prorogabile e non sottoposto al regime della sospensione feriale dei termini processuali) dovrà versare il prezzo, dedotta la cauzione, mediante bonifico bancario sul rapporto di conto corrente acceso presso la **Banca Popolare di Bari Spa**, filiale di Termoli (CB), intestato a **P.E.I. n. 17/2013 - Tribunale di Larino** utilizzando le seguenti coordinate bancarie - **codice IBAN: IT22 K054 2441 1300 0000 1000 734** unitamente al **fondo per le spese** presumibili di trasferimento nella misura del **15% del prezzo di aggiudicazione**, o del **10% del prezzo di aggiudicazione ove l'acquirente dichiara di volersi avvalere ei benefici fiscali legati all'acquisto della prima casa** sempre mediante bonifico bancario sul rapporto di conto corrente acceso presso la **Banca Popolare di Bari Spa**, filiale di Termoli (CB), intestato a **P.E.I. n. 17/2013 - Tribunale di Larino** utilizzando le seguenti coordinate bancarie - **codice IBAN: IT22 K054 2441 1300 0000 1000 734**, con avvertenza che ove esso sia insufficiente a coprire le spese di trasferimento dovrà essere integrato nei successivi 15 giorni decorrenti dalla richiesta del professionista delegato.

Qualora l'aggiudicatario intendesse, sussistendone i presupposti, beneficiare nell'acquisto di agevolazioni fiscali e di legge, dovrà dichiararlo entro il termine previsto per il versamento del saldo del prezzo di aggiudicazione.

La proprietà del bene verrà trasferita all'aggiudicatario con decreto di trasferimento a firma del Giudice Delegato alle esecuzioni immobiliari solo a seguito dell'integrale versamento del saldo prezzo e dell'importo dovuto per imposte ed oneri fiscali.

Gli eventuali offerenti interessati hanno la possibilità di stipulare un contratto di finanziamento che preveda il versamento diretto delle somme erogate in favore della procedura e la garanzia ipotecaria di primo grado sul medesimo immobile oggetto di vendita: a tal fine possono essere contattati gli istituti di credito aderenti all'iniziativa promossa dall'ABI presso le cui filiali potranno essere richieste maggiori informazioni. Un elenco di banche è pubblicato su riviste e periodici, nonché sui portali internet specializzati in materia.

Per il caso di esistenza di mutuo fondiario, gravando sull'immobile ipoteca iscritta a garanzia di mutuo fondiario, l'aggiudicatario dovrà pagare all'Istituto mutuante la parte del prezzo corrispondente al credito complessivo dell'Istituto stesso:

- in caso di vendita senza incanto, nel termine fissato nel decreto emesso ai sensi dell'art. 574 c.p.c. (art. 41, comma 4, D.Lgs. n. 385/1993); entro lo stesso termine dovrà essere consegnato al professionista delegato il documento comprovante l'avvenuto versamento;
- in caso di vendita con incanto, nel termine fissato ai sensi dell'art. 576 c.p.c., comma 1, n. 7 (art. 41, comma 4, D.Lgs. n. 385/1993); entro lo stesso termine dovrà essere consegnato al professionista delegato il documento comprovante l'avvenuto versamento;
- in caso di procedura esecutiva in corso alla data del 1/1/1994, nel termine di venti giorni dall'aggiudicazione definitiva; in difetto, l'aggiudicatario vi sarà costretto con tutti i mezzi consentiti dalla legge e con la rivendita dell'immobile aggiudicatogli a sue spese e rischio (art. 55, comma 1, R.D. n. 646/1905, applicabile in virtù della disposizione transitoria contenuta nell'art. 161, comma 6, D.Lgs. n. 385/1993);

A tal fine, non appena divenuta definitiva l'aggiudicazione, il professionista delegato inviterà la banca o l'istituto titolare del credito fondiario a precisare per iscritto entro cinque giorni - a mezzo di nota specifica da inviare al suo studio anche a mezzo fax - il proprio complessivo credito, in modo da consentire all'aggiudicatario di conoscere l'importo da versare direttamente a tale banca o istituto; l'attribuzione delle somme in tal modo versate deve intendersi meramente provvisoria, e perciò stesso soggetta a definitiva verifica in sede di distribuzione del ricavato della vendita.

In alternativa, l'aggiudicatario potrà avvalersi della facoltà di subentrare, senza autorizzazione del giudice dell'esecuzione, nel contratto di finanziamento stipulato dal debitore espropriato, assumendosi gli obblighi relativi, purché:

- entro quindici giorni dalla comunicazione del decreto ex art. 574 c.p.c. (in caso di vendita senza incanto), ovvero, dalla data di aggiudicazione definitiva (in caso di vendita con incanto), paghi alla banca le rate scadute, gli accessori, e le spese (art. 41, comma 5, D.Lgs. 385/1993);
- in caso di procedura esecutiva in corso alla data del 01.01.1994, entro quindici giorni dalla data di aggiudicazione definitiva, paghi le semestralità scadute, gli accessori e le spese e purché il prezzo al quale è stato aggiudicato l'immobile sia superiore di  $\frac{2}{5}$  al residuo credito dell'istituto, ovvero paghi la somma necessaria per ridurre il debito garantito sul fondo ai  $\frac{3}{4}$  del relativo prezzo (art. 61, comma 1, R.D. n. 646/1905, applicabile in virtù di disposizione transitoria contenuta nell'art. 161, comma 6, D.Lgs. n. 385/1993).

Nel caso di vendita in più lotti, ciascun aggiudicatario è tenuto a versare, proporzionalmente, alla banca o all'istituto le rate scadute, gli accessori e le spese:

- nel termine di quindici giorni dalla comunicazione del decreto emesso ai sensi dell'art. 574 c.p.c. (in caso di vendita senza incanto), ovvero dalla data di aggiudicazione definitiva (in caso di vendita con incanto) (art. 41, comma 5, D.Lgs. n. 385/1993);

- in caso di procedura esecutiva in corso alla data del 01.01.1994, nel termine di trenta giorni dall'aggiudicazione definitiva (art. 62, comma 1, R.D. n. 646/1905, applicabile in virtù della disposizione transitoria contenuta nell'art. 161, comma 6, D.Lgs. n. 385/1993): il subentro nel contratto di mutuo è subordinato al consenso dell'istituto.

Per tutte le ipotesi, in caso di mancato versamento del prezzo nei rispettivi termini come indicati, l'aggiudicatario o l'assegnatario saranno considerati inadempienti ai sensi dell'art. 587 c.p.c., con conseguente nuova vendita dell'unità immobiliare a loro rischio e spese.

### ***Modalità di presentazione delle offerte***

L'offerta di acquisto di cui all'art. 571 c.p.c. deve essere redatta mediante il **Modulo web ministeriale "Offerta Telematica"** accessibile tramite apposita funzione "INVIA OFFERTA" presente all'interno dell'annuncio pubblicato sui portali [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it), [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), [www.asteimmobili.it](http://www.asteimmobili.it), [www.portaleaste.com](http://www.portaleaste.com). Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari, il portale consentirà la generazione dell'offerta telematica che dovrà essere inviata **entro le ore 12:00 del giorno 18 ottobre 2024** all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia ([offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it)) per il tramite di casella di **"posta elettronica certificata per la vendita telematica"** oppure, in mancanza di tale apposito indirizzo, dovrà essere sottoscritta con firma digitale ed inviata tramite un normale indirizzo di posta elettronica certificata.

Nella pagina web iniziale Modulo web ministeriale "Offerta Telematica" è disponibile il **"Manuale Utente"** messo a disposizione dal Ministero della Giustizia contenente le indicazioni per la compilazione e l'invio dell'offerta telematica.

Ai fini della partecipazione alla gara, gli interessati - tranne i debitori e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita -, per ciascun lotto per il quale intendono partecipare alla vendita, devono far pervenire esclusivamente in via telematica all'interno del portale [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it) e portali collegati [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), [www.asteimmobili.it](http://www.asteimmobili.it), [www.portaleaste.com](http://www.portaleaste.com), attraverso la funzione **"invia offerta"** e/o comunque seguendo le indicazioni riportate nell'ordinanza di vendita e sue integrazioni e modificazioni, nel presente avviso di vendita e relativo allegato 1 e quelle contenute nel **"manuale utente"** messo a disposizione dal Ministero della Giustizia contenente le indicazioni per la compilazione e l'invio della offerta telematica e disponibile all'interno del portale, a pena di esclusione, la documentazione di seguito riportata:

1. Offerta di acquisto, irrevocabile ai sensi dell'art. 571 c.p.c., contenente:

1.a) se l'offerente è una persona fisica: il cognome, il nome, il luogo e la data di nascita, il codice fiscale, la residenza ed il domicilio, il recapito telefonico e l'indirizzo di posta elettronica certificata identificativo dell'offerente. Dovrà, inoltre, essere allegata all'offerta copia fotostatica di un valido documento d'identità e del tesserino del codice fiscale.

Si precisa, altresì che: se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, devono essere indicati anche i corrispondenti dati anagrafici e fornire la copia di un valido documento

d'identità e del tesserino del codice fiscale del coniuge (in caso di aggiudicazione, per escludere dalla comunione legale l'immobile oggetto della vendita, si rinvia a quanto previsto dall'art. 179, comma 2, cod. civ.).

Se l'offerta viene presentata in nome e per conto di un minore, l'offerta deve essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare (in tal caso si dovrà allegare nella busta telematica la prescritta autorizzazione del Giudice Tutelare); se l'offerta viene presentata da soggetto extracomunitario, dovrà essere allegato nella busta telematica il permesso di soggiorno in corso di validità.

1.b) se l'offerente è una persona giuridica (società): la denominazione, la ragione sociale, la sede legale, il codice fiscale e la partita iva dell'impresa, il nome del legale rappresentante, il numero di iscrizione al Registro delle Imprese, le generalità del legale rappresentante e l'indirizzo di posta elettronica certificata identificativo dell'offerente. Dovranno, inoltre, essere allegati nella busta telematica alla offerta di acquisto il certificato CCIAA aggiornato (rilasciato da non più di dieci giorni rispetto alla data fissata per le operazioni di vendita ovvero rispetto alla data di trasmissione della offerta), dal quale risulti la vigenza ed i poteri di rappresentanza della società, la fotocopia del documento d'identità di chi ha sottoscritto l'offerta in rappresentanza della società e che parteciperà all'eventuale gara e qualora si tratti di soggetto diverso dal legale rappresentante, copia dell'atto da cui risultino i relativi poteri.

In caso di dichiarazione di offerta presentata da più soggetti, dovrà essere indicato quello, tra questi, che abbia l'esclusiva facoltà di presentare l'offerta di acquisto e di formulare le eventuali offerte in aumento.

Tale indicazione dovrà essere portata da dichiarazione di presentazione dell'offerta avente la forma di procura conferita per atto pubblico o scrittura privata autenticata da allegare alla offerta di acquisto redatta e trasmessa in modalità telematica.

L'offerta, sottoscritta dal soggetto offerente, deve riportare con precisione l'indicazione delle quote e dei diritti che ciascuno offerente intende acquistare. In mancanza il bene verrà trasferito in quota uguali per ciascun offerente.

1.2. La data della vendita e della procedura esecutiva cui si riferisce.

1.3. L'indicazione del lotto per il quale l'offerta è proposta, con evidenza dei dati catastali dell'immobile.

1.4. L'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore, a pena di inefficacia dell'offerta medesima, al valore dell'offerta minima indicato nel presente avviso di vendita (prezzo base ridotto di un quarto).

1.5. L'indicazione del termine di pagamento del saldo del prezzo che non potrà, comunque, essere superiore a **120 giorni** dalla data di aggiudicazione, termine non soggetto alla sospensione del periodo feriale e non prorogabile.

1.6. l'indicazione della volontà di avvalersi, ove ne sussistono i presupposti, dei benefici/regimi fiscali vigenti.

Nel caso in cui l'offerta sia presentata a mezzo di procuratore speciale, la procura deve essere conferita per atto pubblico o scrittura privata autenticata. L'autentica della sottoscrizione non potrà essere eseguita da Avvocato.

2. Copia della contabile di versamento della cauzione versata mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura indicato nel presente avviso di vendita.

Ove l'offerente voglia non sottoscrivere con firma digitale l'offerta ma voglia inviarla a casella di posta certificata per la vendita telematica a norma dell'art. 12 del D.M. 32/2015, non saranno ritenute valide le offerte trasmesse a mezzo posta elettronica certificata le quali non contengano, in calce o in allegato al messaggio, l'attestazione, (rilasciata dal gestore della casella di posta elettronica) che la pec è stata rilasciata previa identificazione del richiedente. Ai sensi dall'art. 17 comma 2, del D.M. 32/2015 il gestore della vendita verificherà, comunicando il relativo esito al professionista delegato, che la pec dell'offerente sia stata rilasciata previa identificazione del richiedente.

Una volta inseriti e completati i documenti di cui ai punti precedenti, il portale consentirà di generare una busta digitale contenente l'offerta che dovrà essere inviata seguendo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" presente sul portale.

Le offerte pervenute in maniera non conforme alle prescrizioni sopra specificate saranno ritenute nulle.

Il portale non accetta offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta.

Le operazioni di inserimento nel portale di tutta la documentazione richiesta rimangono ad esclusivo rischio del soggetto offerente, pertanto, non saranno accettati reclami, se, per un motivo qualsiasi, le attività sopra richieste non verranno concluse entro il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta.

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.**

L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata, da parte del gestore di posta elettronica certificata del ministero, la ricevuta completa di avvenuta consegna. Ai fini della tempestività del deposito rileva la data e l'ora in cui questa ricevuta viene generata.

L'offerta è inefficace:

- se perviene oltre il termine stabilito;
- se è inferiore al prezzo base ridotto di un quarto come sopra quantificato e stabilito;
- se l'offerente non ha prestato cauzione con le modalità e nella misura indicata nel presente avviso;

- se è indicato un termine per il versamento del saldo del prezzo superiore a 120 giorni decorrenti dal provvedimento di cui all'art. 574, comma 1, c.p.c..

Onde evitare la non completa e quindi mancata trasmissione della documentazione, è consigliabile iniziare il processo di inserimento della stessa con largo anticipo rispetto al termine fissato, dopo aver eseguito il versamento della cauzione, i cui estremi devono essere indicati nell'offerta.

**L'offerta di acquisto verrà regolarizzata nel bollo (Euro 16,00#) mediante prelievo dalla somma versata dall'offerente con l'imputazione a tale titolo (causale in bonifico: Euro 16,00 per bollo) in concomitanza con il versamento della cauzione (in altri termini: alla somma versata per la cauzione va aggiunta la somma di Euro 16,00# per il bollo).**

***versamento della cauzione***

Ciascun offerente / concorrente, per essere ammesso alla vendita telematica, deve comprovare l'avvenuta costituzione di una cauzione provvisoria a garanzia dell'offerta, di importo non inferiore al **10%** del prezzo offerto.

Il versamento della cauzione si effettua mediante bonifico bancario sul rapporto di conto corrente acceso presso la **Banca Popolare di Bari Spa**, filiale di Termoli (CB) ed intestato alla procedura esecutiva "**P.E.I. n. 17/2013 - Tribunale di Larino**" e di cui si forniscono le seguenti coordinate bancarie - **codice IBAN: IT22 K054 2441 1300 0000 1000 734**,

Il bonifico dovrà contenere la causale: "**versamento cauzione**".

Gli offerenti, quindi, unitamente alla offerta d'asta, dovranno far pervenire, sempre con le medesime modalità telematiche, a pena di esclusione:

- copia della contabile di versamento della cauzione versata mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura, allegata nella busta telematica contenente l'offerta.

Ove la cauzione non risulterà accreditata sul conto corrente della procedura al momento della apertura della busta, con data valuta pari o antecedente al termine ultimo per la presentazione delle offerte di acquisto, l'offerta sarà esclusa.

Al fine di evitare il ritardato accredito del bonifico e/o la non completa trasmissione della documentazione **è consigliato effettuare tutte le operazioni prescritte per la partecipazione alla vendita con largo anticipo rispetto al termine ultimo fissato.**

***Deliberazione sull'offerta e gara tra gli offerenti***

Le operazioni di vendita consistenti nell'apertura delle buste, nella deliberazione sull'offerta a norma dell'art. 572 c.p.c. e nell'eventuale gara tra gli offerenti di cui all'art. 573 c.p.c. sono fissate per il **giorno 22 ottobre 2024 alle ore 17:00 e seguenti** e saranno svolte dal professionista delegato in modalità telematica.

Ai sensi dell'art. 572 c.p.c. *l'offerta unica*, se il valore della stessa è pari o superiore al prezzo base, è senz'altro accolta.

Se, invece, il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo base in misura non superiore ad un quarto, il Giudice/Delegato può far luogo alla vendita quando ritiene che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non sono state presentate istanze di assegnazione del bene ai sensi dell'art. 588 e segg. c.p.c..

In caso di *pluralità di offerte* valide per il medesimo lotto di vendita, si procederà, in ogni caso, a gara telematica tra gli offerenti, ai sensi dell'art. 573 c.p.c., sulla base dell'offerta migliore con modalità "sincrona telematica" secondo la definizione di cui all'art. 2, comma 1, lett. F) del D.M. 23.2.2015 n. 32, mediante offerte in aumento da effettuarsi, ciascuna nel termine di *tre minuti* dall'apertura della gara o dall'offerta in rilancio immediatamente precedente.

Ai fini dell'individuazione dell'offerta migliore, in applicazione dell'art. 573 c.p.c., 3° c., si procederà come di seguito:

- a) il prezzo più alto determina, in ogni caso, la prevalenza dell'offerta;
- b) a parità di prezzo sarà preferita l'offerta a cui si accompagna la cauzione di maggiore importo, indipendentemente dal termine indicato per il versamento del saldo del prezzo;
- c) a parità di cauzione sarà preferita l'offerta che indichi il minor termine di pagamento del saldo del prezzo;
- d) a parità di termine per il versamento del saldo del prezzo sarà preferita l'offerta presentata per prima.

Il giorno e nell'orario previsto per l'apertura dei plichi, gli offerenti interessati a partecipare alla eventuale gara dovranno collegarsi al portale del gestore e dunque risultare "*on line*".

Entro 30 minuti dall'orario previsto, ove il delegato non sia in grado di procedere all'esame delle offerte (poiché non si è ancora conclusa la gara tra gli offerenti prevista quello stesso giorno per una diversa procedura o per un diverso lotto di vendita), lo comunicherà, tramite la messaggistica del portale, e dandone atto nel verbale di vendita, agli offerenti ed agli interessati che si siano registrati per assistere alle operazioni di vendita, indicando il nuovo orario previsto. In ogni caso, anche qualora all'orario previsto, per qualunque ragione, l'offerente non riceva comunicazione alcuna, l'offerta rimane irrevocabile ai sensi e nei termini di cui all'art. 571 c.p.c.

Almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita la Astalegale.net invia all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta un invito a connettersi al proprio portale. Un estratto dell'invito di cui al periodo precedente è trasmesso dal gestore, a mezzo SMS, al recapito di telefonia mobile eventualmente indicato nell'offerta di acquisto.

La gara telematica avrà inizio al termine delle operazioni per l'esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal professionista delegato al termine

dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti ammessi alla gara telematica. Le comunicazioni agli offerenti avverranno tramite e-mail.

Alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte sono state ritenute valide.

Nel corso della gara, *le offerte minime in aumento non dovranno essere inferiori al 2% del prezzo offerto dal miglior offerente arrotondato a discrezione del professionista delegato.*

Terminato l'esame delle offerte, qualora sia pervenuta una unica offerta e ricorrano i presupposti indicati nella ordinanza e nell'avviso di vendita, il delegato procederà all'aggiudicazione.

In caso di pluralità di offerte valide per il medesimo lotto di vendita si procederà, in ogni caso, con la gara telematica tra gli offerenti prendendo come prezzo base l'offerta più alta.

Tra un'offerta ed una successiva offerta potrà trascorrere un tempo massimo di **TRE MINUTI**.

La gara telematica sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo senza che vi siano state offerte migliorative rispetto all'ultima offerta valida. L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario del bene. (salvo i casi di mancata aggiudicazione come innanzi indicati nel presente avviso di vendita).

In caso di pluralità di offerte, qualora gli offerenti non intendano partecipare alla gara, il bene dovrà essere aggiudicato al miglior offerente (salvo i casi di mancata aggiudicazione come innanzi indicati nel presente avviso di vendita).

Se l'offerta è pari o superiore al prezzo base stabilito nell'avviso di vendita, la stessa è senz'altro accolta.

Se invece l'offerta è inferiore rispetto al prezzo base stabilito nell'avviso di vendita in misura non superiore ad un quarto, il giudice/delegato può procedere all'aggiudicazione quando ritiene che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c.

Si potrà procedere all'aggiudicazione, ove ne sussistono le condizioni, all'unico offerente o al migliore offerente, anche se non comparso.

Entro 48 ore dall'aggiudicazione del bene il Delegato alla vendita provvederà alla restituzione delle cauzioni, **trattenendo l'importo dell'imposta di bollo** ricevute dai non aggiudicatari mediante bonifico bancario. I costi delle commissioni bancarie eventualmente necessarie alla esecuzione del bonifico sono a carico dell'offerente.

Alle operazioni di vendita possono assistere, oltre che gli offerenti e le parti, gli altri soggetti autorizzati dal Giudice o dal referente della procedura.

Il professionista delegato provvederà, altresì, alla redazione del verbale delle operazioni di vendita che dovrà contenere le circostanze di luogo e di tempo nelle quali le stesse si svolgono, le generalità degli utenti connessi, la descrizione delle attività svolte, l'eventuale dichiarazione dell'aggiudicazione provvisoria con l'identificazione dell'aggiudicatario per ciascun lotto di vendita. Il verbale verrà

sottoscritto unicamente dal professionista delegato ed allo stesso non dovrà essere allegata la procura speciale di cui all'art. 579 c.p.c..

***Pagamento del saldo del prezzo e del fondo spese di aggiudicazione***

Il saldo prezzo di aggiudicazione dovrà essere versato entro il termine massimo di giorni 120 dall'aggiudicazione (salvo che nell'offerta di acquisto sia stato indicato un termine inferiore) mediante bonifico bancario sul rapporto di conto corrente acceso presso la **Banca Popolare di Bari Spa**, filiale di Termoli (CB) ed intestato alla procedura esecutiva "**P.E.I. n. 17/2013 - Tribunale di Larino**" e di cui si forniscono le seguenti coordinate bancarie - **codice IBAN: IT22 K054 2441 1300 0000 1000 734**. In caso di mancato versamento nel termine, l'aggiudicatario sarà dichiarato decaduto dall'aggiudicazione, con conseguente perdita della cauzione versata, che verrà incamerata dalla procedura, e, in caso di successiva vendita ad un prezzo inferiore, sarà tenuto al pagamento della differenza.

Contestualmente al versamento del saldo del prezzo di aggiudicazione, l'aggiudicatario, sempre mediante bonifico bancario sul rapporto di conto corrente acceso presso la **Banca Popolare di Bari Spa**, filiale di Termoli (CB) ed intestato alla procedura esecutiva "**P.E.I. n. 17/2013 - Tribunale di Larino**" e di cui si forniscono le seguenti coordinate bancarie - **codice IBAN: IT22 K054 2441 1300 0000 1000 734**, dovrà, altresì, versare in deposito una somma pari al **15%** del prezzo di aggiudicazione ovvero pari al **10%** del prezzo di aggiudicazione in caso ricorrano le condizioni per usufruire delle agevolazioni fiscali per l'acquisto della prima casa, a titolo di fondo spese per la copertura approssimativa degli oneri fiscali e delle spese derivanti dalla vendita e trasferimento del bene e poste a carico dello stesso.

Ove detta somma dovesse risultare insufficiente, l'aggiudicatario sarà tenuto ad integrarla nella misura comunicatagli dal professionista delegato, entro il termine di quindici giorni dalla predetta comunicazione, pena la decadenza dall'aggiudicazione.

**Le spese derivanti dal trasferimento del bene** (metà del compenso in favore del professionista delegato relativo alla fase del trasferimento della proprietà), nonché le relative spese generali e le spese effettivamente sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione (imposta di registro, imposta sul valore aggiunto, imposte ipotecarie e catastali - il regime fiscale dell'atto seguirà la disciplina in vigore in funzione dei soggetti e della natura dei beni e dell'operazione), per l'esecuzione della trascrizione e voltura, comprese le spese necessarie per la eventuale regolarizzazione urbanistica e/o catastale, **sono a carico dell'acquirente.**

**Le spese per la cancellazione delle trascrizioni, dei sequestri conservativi ed iscrizioni gravanti sull'immobile trasferito ex art. 586 c.p.c., sono a carico della procedura.**

***Adempimenti pubblicitari***

Della vendita sarà data pubblica notizia a cura del professionista delegato mediante pubblicazione, almeno quarantacinque giorni prima del termine fissato per la presentazione delle offerte ai sensi dell'art. 571 c.p.c., mediante pubblicazione:

- sulla rivista “*News Paper Aste*”, con omissione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rilevare l'identità di quest'ultimo e di eventuali terzi;
- sui siti internet: [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), [www.asteimmobili.it](http://www.asteimmobili.it), [spazioaste.it](http://spazioaste.it), [www.portaleaste.com](http://www.portaleaste.com), [www.publicomonline.it](http://www.publicomonline.it), unitamente a copia dell'ordinanza di vendita e della consulenza estimativa giudiziaria (e relativi allegati) redatta dall'esperto ai sensi dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c.;
- sul “*Portale delle vendite pubbliche*” consultabile ai seguenti indirizzi: <https://pvp.giustizia.it>;

Il presente avviso di vendita, trasmesso al Giudice Delegato alle esecuzioni immobiliari, viene notificato al debitore esecutato, alle parti, nonché ai creditori iscritti e non intervenuti.

#### ***Avvertenze finali***

Tutte le attività che, a norma dell'art. 571 e segg. c.p.c., devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice istruttore e dell'esecuzione, o dal cancelliere e dal Giudice istruttore e dell'esecuzione, saranno eseguite dal professionista delegato presso il suo studio, fatto salvo quanto indicato e previsto a proposito della presentazione delle offerte e della eventuale gara tra gli offerenti.

Gli offerenti dovranno, anche a mezzo di procuratore speciale, altresì dichiarare la propria residenza nel circondario del Tribunale di Larino o eleggere domicilio in Larino, pena l'effettuazione delle comunicazioni presso la cancelleria dello stesso ufficio.

A completezza delle indicazioni precedenti e per tutte le informazioni e i chiarimenti circa le modalità di partecipazione alla vendita telematica, predisposizione ed invio dell'offerta, versamento della cauzione, assistenza, esame delle offerte, eventuale gara tra gli offerenti e aggiudicazione e per ogni altro eventuale incombente si deve fare riferimento al presente avviso di vendita ed ***allegato 1***, nonché all'ordinanza di vendita delegata e suo allegato 1 che devono considerarsi parte integrante del presente avviso e che devono obbligatoriamente e necessariamente essere consultati e conosciuti dagli interessati ed offerenti. Per ulteriori istruzioni e indicazioni di carattere generale si rinvia altresì al “***Manuale Utente***” disponibile all'interno del portale.

Per ricevere assistenza l'utente potrà inviare una e-mail all'indirizzo [garaimmobiliare@astalegale.net](mailto:garaimmobiliare@astalegale.net), oppure contattare il call-center al numero 848 780013 dalle ore 9.30 alle ore 13.00 e dalle ore 14.00 alle ore 17.00 dal lunedì al venerdì, esclusi festivi. Potrà, altresì, contattare [Astalegale.net](http://Astalegale.net) mediante i recapiti indicati sul proprio portale.

Nel caso di mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia: ove si tratti di interruzioni programmate, l'interruzione del servizio sarà comunicata ai gestori della vendita telematica, i quali a loro volta ne danno comunicazione agli interessati con avviso pubblicato sui propri siti e su quelli ove è stata eseguita la pubblicità. In questo caso le offerte dovranno essere depositate cancelleria, in modalità cartacea; ove si tratti di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati, l'offerta si intenderà depositata nel momento in

cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente. In questo caso tuttavia l'offerente dovrà documentare la tempestività del deposito dell'offerta mediante l'invio di siffatta ricevuta. I problemi di connessione dell'offerente non potranno in nessun caso incidere sullo svolgimento della procedura.

Per tutto quanto altro non precisato nel presente avviso di vendita, non esclusi gli aspetti relativi alla descrizione dei beni, quelli urbanistici ed edilizi, catastali ecc. ecc. (compresi eventuali interventi necessari alle regolarizzazioni urbanistiche e/o catastali) si richiama e si rimanda alla integrale consulenza estimativa giudiziaria, con i relativi allegati, redatta dall'Ing. Teresa del settembre 2013.

La partecipazione alla vendita presuppone la conoscenza integrale dell'ordinanza di vendita, della consulenza estimativa giudiziaria (compresi gli allegati) e sue integrazioni e del presente avviso di vendita.

Quanto previsto nel presente avviso di vendita potrà subire variazioni, rettifiche ed integrazioni a seguito di eventuale provvedimento del Giudice Delegato all'esecuzione, ovvero per interventi normativi collegati all'emergenza epidemiologica da COVID-19, con esonero da ogni responsabilità per la procedura esecutiva.

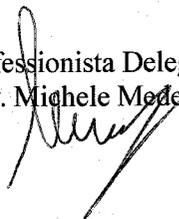
Maggiori informazioni e chiarimenti sono reperibili sui portali internet sopra indicati o potranno essere acquisite in cancelleria o presso il professionista delegato, Avv. Michele Medea, da contattare a mezzo email: [michelemedea@yahoo.it](mailto:michelemedea@yahoo.it) e/o presso il suo studio all'utenza telefonica 3481031088 nei giorni ed orario di ufficio.

Si comunica che custode dei beni pignorati è lo stesso debitore esecutato, anche detentore; gli interessati alla visita degli immobili posti in vendita debbono rivolgersi al professionista delegato, avv. Michele Medea, da contattare a mezzo email: [michelemedea@yahoo.it](mailto:michelemedea@yahoo.it) e/o mezzo pec: [avvmichelemedea@cnfpec.it](mailto:avvmichelemedea@cnfpec.it), e/o presso il suo studio all'utenza telefonica 3481031088 nei giorni ed orario di ufficio.

Allegato: allegato 1.

Dalla Città di Larino, li 25 giugno 2024.

Il Professionista Delegato  
Avv. Michele Medea



## ALLEGATO 1

### MODALITA' PARTECIPAZIONE VENDITA TELEMATICA

#### Come partecipare

1. L'offerta deve essere redatta mediante il **Modulo web ministeriale "Offerta Telematica"** accessibile tramite apposita funzione "INVIA OFFERTA" presente all'interno dell'annuncio pubblicato sui portali [www.spazioasfe.it](http://www.spazioasfe.it), [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), [www.asteimmobili.it](http://www.asteimmobili.it), [www.portaleaste.com](http://www.portaleaste.com). Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari, il portale consentirà la generazione dell'offerta telematica che dovrà essere inviata all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia ([offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it)) per il tramite di casella di "**posta elettronica certificata per la vendita telematica**" oppure, in mancanza di tale apposito indirizzo, dovrà essere sottoscritta con firma digitale ed inviata tramite un normale indirizzo di posta elettronica certificata.
2. Nella pagina web iniziale Modulo web ministeriale "Offerta Telematica" è disponibile il "**Manuale utente**" messo a disposizione dal Ministero della Giustizia contenente le indicazioni per la compilazione e l'invio dell'offerta telematica.
3. all'offerta dovrà essere allegata copia fotostatica di un proprio documento di riconoscimento in corso di validità per le persone fisiche;
4. Per le persone giuridiche andrà allegato nella busta telematica il certificato CCLAA aggiornato (non più di 10 giorni) dal quale risulti la costituzione della stessa ed i poteri dell'offerente;
5. Se l'offerta viene presentata in nome e per conto di un minore dovrà essere allegata la prescritta autorizzazione del Giudice Tutelare;
6. Se l'offerta viene presentata da soggetto extracomunitario dovrà essere allegato il permesso di soggiorno in corso di validità;
7. La dichiarazione di offerta dovrà contenere l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore, a pena di inefficacia dell'offerta medesima, al valore dell'offerta minima indicato nella scheda del bene.
8. Ove l'offerente voglia non sottoscrivere con firma digitale l'offerta ma voglia inviarla a mezzo posta elettronica certificata per la vendita telematica a norma dell'art. 12 dm 32/2015, non saranno ritenute valide le offerte trasmesse a mezzo posta elettronica certificata le quali non contengano, in calce o in allegato al messaggio, l'attestazione, (rilasciata dal gestore della casella di posta elettronica) che la pec è stata rilasciata previa identificazione del richiedente. Ai sensi dall'art. 17 comma 2, dm 32/2015 il gestore della vendita verificherà, comunicando il relativo esito al professionista delegato, che la pec dell'offerente sia stata rilasciata previa identificazione del richiedente.
9. In caso di offerta presentata a mezzo di procuratore speciale, la procura dovrà essere conferita per atto pubblico o scrittura privata autenticata. L'autentica della sottoscrizione non potrà essere eseguita dall'avvocato.

10. Una volta inseriti e completati i documenti di cui ai punti precedenti, il portale consentirà di generare una busta digitale contenente l'offerta che dovrà essere inviata seguendo le indicazioni riportate nel "Manuale utente" presente sul portale. Il portale non accetta offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta. Le operazioni di inserimento nel portale di tutta la documentazione richiesta rimangono ad esclusivo rischio del soggetto offerente, pertanto, non saranno accettati reclami, se, per un motivo qualsiasi, le attività sopra richieste non verranno concluse entro il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta.
11. Onde evitare la non completa e quindi mancata trasmissione della documentazione, è consigliabile iniziare il processo di inserimento della stessa con largo anticipo rispetto al termine fissato, dopo aver eseguito il versamento della cauzione, i cui estremi devono essere indicati nell'offerta.
12. 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 dal portale stesso in modo segreto. Le offerte presentate sono IRREVOCABILI.
13. L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata, da parte del gestore di posta elettronica certificata del ministero, la ricevuta completa di avvenuta consegna. Ai fini della tempestività del deposito rileva la data e l'ora in cui questa ricevuta viene generata.

### **Versamento della cauzione**

Ciascun concorrente, per essere ammesso alla vendita telematica, deve comprovare l'avvenuta costituzione di una cauzione provvisoria a garanzia dell'offerta, di importo pari al 10% del prezzo offerto, o a quello diverso indicato nell'ordinanza di vendita. Il versamento della cauzione si effettua tramite bonifico bancario sul conto della procedura le cui coordinate sono riportate nell'avviso di vendita.

Il bonifico dovrà contenere la causale: "versamento cauzione".

### **Assistenza**

Per ricevere assistenza l'utente potrà contattare i recapiti telematici e telefonici che saranno indicati dal delegato nell'avviso di vendita.

### **Esame delle offerte, eventuale gara tra gli offerenti ed aggiudicazione**

Il giorno e nell'orario previsto per l'apertura dei plichi, (di cui dovrà essere dato conto nell'avviso di vendita) gli offerenti interessati a partecipare alla eventuale gara dovranno collegarsi al portale del gestore e dunque risultare "on line". Entro 30 minuti dall'orario previsto, ove il delegato non sia in grado di procedere all'esame delle offerte (poiché non si è ancora conclusa la gara tra gli offerenti prevista quello stesso giorno per una diversa procedura o per un diverso lotto di vendita), lo comunicherà, tramite la messaggistica del portale, e dandone atto nel verbale di vendita, agli offerenti ed agli interessati che si siano registrati per assistere alle operazioni di vendita, indicando il nuovo orario previsto. In ogni caso, anche qualora all'orario previsto, per qualunque ragione, l'offerente non riceva comunicazione alcuna, l'offerta rimane irrevocabile ai sensi e nei termini di cui all'art. 571 c.p.c.

Almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita il gestore della vendita invia all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta un invito a connettersi al proprio portale, fornendogli le relative credenziali. Un estratto dell'invito di cui al periodo precedente è trasmesso, a mezzo SMS, al recapito di telefonia mobile eventualmente indicato nell'offerta di acquisto.

Terminato l'esame delle offerte, qualora sia pervenuta una unica offerta e ricorrano i presupposti indicati nella presente ordinanza, il delegato procederà all'aggiudicazione.

In caso di pluralità di offerte valide si procederà con la gara telematica tra gli offerenti prendendo come prezzo base l'offerta più alta. Alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte sono state ritenute valide. Tra un'offerta ed una successiva offerta potrà trascorrere un tempo massimo di TRE MINUTI. La gara telematica sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo senza che vi siano state offerte migliorative rispetto all'ultima offerta valida. L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario del bene.

Entro 48 ore dall'aggiudicazione del bene il Delegato alla vendita provvederà alla restituzione delle cauzioni, **trattenendo l'importo dell'imposta di bollo** ricevute dai non aggiudicatari mediante bonifico bancario. I costi delle commissioni bancarie eventualmente necessarie alla esecuzione del bonifico sono a carico dell'offerente.

Alle operazioni di vendita possono assistere, oltre che gli offerenti e le parti, gli altri soggetti autorizzati dal Giudice o dal referente della procedura.

#### **Mancato funzionamento dei sistemi informatici.**

Nel caso di mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia:

ove si tratti di interruzioni programmate, l'interruzione del servizio sarà comunicata ai gestori della vendita telematica, i quali a loro volta ne danno comunicazione agli interessati con avviso pubblicato sui propri siti e su quelli ove è stata eseguita la pubblicità. In questo caso le offerte dovranno essere depositate cancelleria, in modalità cartacea;

ove si tratti di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati, l'offerta si intenderà depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente. In questo caso tuttavia l'offerente dovrà documentare la tempestività del deposito dell'offerta mediante l'invio di siffatta ricevuta.

I problemi di connessione dell'offerente non potranno in nessun caso incidere sullo svolgimento della procedura.

Al fine di garantire lo svolgimento delle operazioni di vendita, il professionista delegato dovrà disporre di due linee di connessione. Ove fosse comunque impossibile svolgere la vendita, ne darà immediata comunicazione agli offerenti (informando contestualmente il Giudice dell'esecuzione) e riconvocando gli stessi in un diverso giorno ed ora.