

TRIBUNALE ORDINARIO DI CAMPOBASSO
SEZIONE CIVILE - SETTORE ESECUZIONI IMMOBILIARI
AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

III ESPERIMENTO

Procedura esecutiva n. **41/2022 R.G. Es.**

La sottoscritta dr.ssa Loredana Faccenda, professionista delegato per le operazioni di vendita dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Campobasso, nella procedura esecutiva immobiliare di R.G.Es. n. **41/2022**

visti gli artt. 569 e segg. c. p. c.

RENDE NOTO

che **il giorno 3 GENNAIO 2025 ore 10:00**, avrà luogo presso lo studio del professionista delegato in Campobasso (CB) alla via Zurlo n. 3 dinanzi a sé stesso, in modalità “sincrona mista” secondo la definizione di cui all’art. 2 comma 1 lett. g) del D.M. 26.2.2015 n. 32, la VENDITA SENZA INCANTO degli immobili di seguito dettagliatamente specificati e descritti, in terzo esperimento di vendita a prezzo ridotto.

Lotto unico

Piena ed esclusiva proprietà di abitazione di tipo economico con annessa cantina, ubicate rispettivamente al piano terzo e piano seminterrato di un fabbricato condominiale sito alla Via V. Tiberio n.8, in Campobasso (CB), di superficie totale commerciale m² 93,00 c.a., identificato al nuovo catasto urbano del comune di Campobasso (CB) come segue:

- foglio **125** particella **60** subalterno **5**, zona censuaria 1 categoria A/3 classe 1 consistenza vani 5,5, rendita catastale euro 252,81

PREZZO BASE Euro 33.750,00 (offerta minima di partecipazione euro 25.312,50).

RILANCIO MINIMO Euro 675,00 (2% prezzo base).

Si precisa che in fase di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l’inserimento di importi con decimali.

Si rende noto che dalla perizia tecnica del CTU e dai relativi allegati depositati in atti, risulta quanto segue: “L’abitazione (in vendita) è ubicata al piano terzo dell’immobile



condominiale, alla quale si accede tramite vano scala comune posto prospiciente via Tiberio. L'unità è composta da cucina, ingresso, soggiorno, due camere, un servizio igienico, un ripostiglio e una veranda, con altresì annessa cantina al piano seminterrato. Il pavimento interno è costituito da mattonelle in monocotto delle dimensioni di cm.20 x 20. Gli infissi esterni (finestre e balconi) e le porte interne sono in legno e risalgono all'epoca di realizzazione dell'immobile.

Gli infissi esterni sono dotati di tapparelle in legno e plastica nonché di doppio infisso in alluminio anodizzato elettro-colorato, ad esclusione della finestra del servizio igienico.

È presente impianto di riscaldamento di tipo autonomo, costituito da caldaia a parete alimentata a metano. Gli infissi esterni (finestre e balconi) e le porte interne sono in legno e risalgono all'epoca di realizzazione. L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia, risalente al periodo di realizzazione del fabbricato. L'abitazione nel complesso trovasi in mediocri condizioni di manutenzione e conservazione. Il locale destinato a cantina, ubicato al piano seminterrato dello stabile, ha pavimentazione costituita da un battuto di cemento, mentre le pareti perimetrali sono sprovviste di intonaco. Dai calcoli effettuati ai sensi del D.P.R. n.138 del 23-03-1998, si evince che l'immobile interessato alla procedura ha una superficie commerciale di circa mq.93,00. L'immobile oggetto di esecuzione è gravato da diritto di prelazione in favore dell'Istituto Autonomo Case Popolari di Campobasso, richiamato nell'atto di cessione del 12-03-1986. Tale diritto, potrà essere estinto versando all'Ente l'importo pari al 10% del valore dell'immobile calcolato sulla base degli estimi catastali. Trattandosi di immobile costituito in condominio vi sono spese fisse di gestione annue determinate in circa euro 330,00. Le spese maturate e non pagate relative agli ultimi due anni sono pari a circa euro 656,00. In merito alla realizzazione della veranda risulta presentata ai sensi della legge n.47/85 istanza di condono edilizio il 28-03-1986 la quale a tutt'oggi non è mai stata definita. Le spese di definizione della pratica sono quantificate in euro 300,00”

Si precisa che nella determinazione del valore dell'immobile si è tenuto conto delle spese per la regolarizzazione urbanistica e degli oneri condominiali insoluti.

Si dà atto che l'immobile oggetto di esecuzione immobiliare al momento del sopralluogo risulta occupato dal debitore, il quale vi dimora abitualmente.

Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (da intendersi per intero richiamata e trascritta).

Si rende noto, ai sensi del decreto legislativo 19 agosto 2005 n. 192, art. 6, comma 2 quater, e succ. mod. ed int., che l'immobile non è dotato di attestazione di prestazione energetica, e che la stessa attestazione dovrà essere acquisita a cura e spese dell'aggiudicatario, e prima dell'emissione del decreto di trasferimento dell'immobile aggiudicato.

Gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario.

L'elaborato peritale è disponibile per la consultazione, unitamente alla ordinanza di delega

ed all'avviso di vendita, sui siti internet www.astegiudiziarie.it, www.ivgmolise.it, www.astetelematiche.it.

Con specifico riferimento alla vendita si informa:

Gli immobili sono posti in vendita in lotto unico, così come suindicato, al prezzo base individuato nel presente avviso.

L'offerta dovrà essere presentata entro il giorno 2 GENNAIO 2025 ore 13:00 con le modalità e le prescrizioni di seguito indicate.

Le buste pervenute verranno aperte ed esaminate dal professionista delegato, alla presenza degli offerenti, il giorno 3 GENNAIO 2025 alle ore 10:00, presso lo studio del professionista delegato in Campobasso (CB) alla via Zurlo n. 3.

Si precisa che al momento dell'offerta l'offerente deve dichiarare la residenza o eleggere il domicilio nel Comune nel quale ha sede il Tribunale e che, in mancanza, le comunicazioni verranno fatte presso la Cancelleria.

Si specifica che tutte le attività che, a norma degli articoli 571 e seguenti c.p.c., devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'esecuzione o a cura del Cancelliere o del Giudice dell'esecuzione, sono eseguite dal professionista delegato presso il suo studio come indicato ai fini della presente vendita.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA TELEMATICA PRESCRITTE DAL DECRETO MINISTERIALE

Le offerte dovranno essere depositate con le modalità ed i contenuti tutti previsti dagli artt. 12 e seguenti del Decreto del Ministero della Giustizia n. 32 del 26 febbraio 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 INDICAZIONI E PRESCRIZIONI PER LA MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA (TELEMATICA)

L'offerta può essere redatta utilizzando il Modulo web ministeriale "Offerta Telematica" accessibile tramite apposita funzione "INVIA OFFERTA" presente all'interno dell'annuncio pubblicato sul portale www.astetelematiche.it, o sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia portalevenditepubbliche.giustizia.it. La busta

telematica generata dal sistema e contenente l'offerta, dovrà essere inviata all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

Le indicazioni per la compilazione e l'invio dell'offerta telematica potranno essere acquisite dal "Manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" messo a disposizione dal Ministero della Giustizia sul Portale Servizi Telematici (<http://pst.giustizia.it>), nella sezione "documenti", Portale delle vendite Pubbliche.

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad euro 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, tramite il servizio "Pagamento dei bolli digitali" presente sul portale dei Servizi Telematici <https://pst.giustizia.it> nella sezione "Servizi" seguendo le istruzioni indicate nel manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica.

1) l'offerta dovrà contenere, anche ad integrazione di quanto stabilito dal Decreto:

- a) 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 minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare; se l'offerente è una persona giuridica o un ente dotato di soggettività giuridica, bisognerà indicare i relativi dati identificativi ed allegare all'offerta il certificato camerale aggiornato e le autorizzazioni del caso;
- b) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- c) 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);
- d) 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;
- e) 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 acceso presso la BANCA POPOLARE DELLE PROVINCE MOLISANE sepa, filiale di Campobasso, intestato a "Tribunale Ordinario di Campobasso" Proc. Es. R.G. n. 41/2022, **IBAN: IT 67 B 05033 03800 000000109829**, BIC (Codice swift): PPMSIT31XXX; 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 cauzione diventeranno "visibili" al professionista delegato; **la cauzione, a pena di inefficacia dell'offerta, dovrà risultare accreditata sul conto già al momento del deposito dell'offerta stessa e dovrà essere di importo almeno pari 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;

4) le spese derivanti dal trasferimento del bene (imposta di registro, imposta sul valore aggiunto ove dovuta, imposte ipotecarie e catastali, oltre al 50% compenso spettante al delegato incaricato della predisposizione del decreto di trasferimento nonché della registrazione, trascrizione e voltura, a norma del decreto ministeriale n. 227 del 2015 e del connesso rimborso spese generali) sono a carico dell'acquirente, mentre le spese necessarie per la cancellazione delle trascrizioni e iscrizioni gravanti sull'immobile trasferito sono a carico della procedura. L'importo complessivo di tali oneri accessori (insieme al saldo prezzo) sarà comunicato dal professionista delegato entro venti giorni dall'esperimento di vendita.

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.

5) salvo quanto disposto nel successivo punto n. 6), 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, sui libretti di deposito intestati alla procedura, i cui estremi saranno comunicati all'aggiudicatario dal professionista delegato; se l'esecuzione forzata si svolge su impulso o con l'intervento di creditore fondiario (banca o cessionario del credito avente i requisiti di cui all'art. 58 della legge bancaria), l'aggiudicatario (che non intenda avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento, ove ricorrano le condizioni di legge) dovrà versare direttamente alla banca mutuante (o al documentato cessionario del credito) la parte del prezzo corrispondente al complessivo credito di questa (art. 41 del D.lgs. 1° settembre 1993 n.385), nel termine di 110 giorni dalla data anzidetta ovvero entro il minor termine indicato nell'offerta, secondo le modalità stabilite al punto successivo;

6) in caso di richiesta ex art. 41 T.U.B. avanzata dal creditore fondiario (il quale dovrà depositare nota riepilogativa del credito entro il termine di quindici giorni dalla

aggiudicazione, senza necessariamente rivolgere istanza al G.E. ma rivolgendosi direttamente al professionista delegato), il professionista delegato, verificata la sussistenza delle condizioni legittimanti l'istanza del creditore fondiario, provvederà a calcolare approssimativamente tutte le somme necessarie per le spese della procedura, nonché per l'eventuale definitiva liberazione del bene, ove una tale attività sia ancora da compiere; così calcolate le somme dovute alla procedura, il delegato 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; nel caso che, oltre al creditore fondiario, vi siano altri creditori ipotecari o chirografari tempestivi, il versamento diretto all'istituto dovrà avvenire per il solo importo di cui all'art. 2855 c.c., mentre tutta la restante somma dovrà essere versata al delegato. Inoltre, l'aggiudicatario, unitamente al saldo del prezzo, dovrà versare anche una somma idonea a coprire le spese di vendita a suo carico (la cui entità sarà stabilita dal professionista delegato);

7) 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 di 120 giorni dall'aggiudicazione, ovvero nel minor termine indicato nell'offerta, il giudice dell'esecuzione dichiarerà la decadenza dall'aggiudicazione con incameramento della cauzione (e salvo le ulteriori conseguenze per l'aggiudicatario inadempiente di cui all'art. 587 ultimo comma c.p.c.);

8) il professionista delegato, referente della procedura prenderà atto sia delle offerte presentate telematicamente che di quelle presentate in via analogica (cfr. paragrafo successivo) e le esaminerà, alla eventuale presenza delle parti e dei creditori iscritti non intervenuti, nel giorno e nell'ora indicate nell'avviso di vendita;

9) il professionista delegato provvederà a dichiarare inefficaci o inammissibili le offerte non conformi a quanto disposto nell'ordinanza di delega.

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

1) le offerte di acquisto dovranno essere presentate, in regola con le disposizioni sul bollo ed in busta chiusa, presso la Cancelleria esecuzioni immobiliari del Tribunale di Campobasso ubicata in Campobasso (CB) alla Piazza Vittorio Emanuele II n. 26, entro la data ed entro l'orario indicato nel presente avviso di vendita e 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) nonché il nominativo del Professionista Delegato, la data della vendita e un nome o una sigla di fantasia che consenta all'offerente di identificare la propria busta durante l'espletamento delle operazioni di gara; nessuna altra indicazione deve essere apposta sulla busta e, dunque, né nome delle parti, né 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”** 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, debitamente sottoscritta, dovrà contenere:

a) 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;

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

c) 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);

d) 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;

e) 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 o non sia presente nel giorno e luogo fissato per la vendita;

6) le spese derivanti dal trasferimento del bene (imposta di registro, imposta sul valore aggiunto ove dovuta, imposte ipotecarie e catastali, oltre al 50% compenso spettante al delegato incaricato della predisposizione del decreto di trasferimento nonché della registrazione, trascrizione e voltura, a norma del decreto ministeriale n. 227 del 2015 e del connesso rimborso spese generali) sono a carico dell'acquirente, mentre le spese necessarie per la cancellazione delle trascrizioni e iscrizioni gravanti sull'immobile

trasferito sono a carico della procedura.

L'importo complessivo di tali oneri accessori sarà comunicato dal professionista delegato entro venti giorni dall'esperimento di vendita.

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.

7) salvo quanto disposto nel successivo punto n. 8), 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, sui libretti di deposito intestati alla procedura, i cui estremi saranno comunicati all'aggiudicatario dal professionista delegato; se l'esecuzione forzata si svolge su impulso o con l'intervento di creditore fondiario (banca o cessionario del credito avente i requisiti di cui all'art. 58 della legge bancaria), l'aggiudicatario (che non intenda avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento, ove ricorrano le condizioni di legge) dovrà versare direttamente alla banca mutuante (o al documentato cessionario del credito) la parte del prezzo corrispondente al complessivo credito di questa (art. 41 del D.lgs. 1° settembre 1993 n.385), nel termine di 110 giorni dalla data anzidetta ovvero entro il minor termine indicato nell'offerta, secondo le modalità stabilite al punto successivo;

8) in caso di richiesta ex art. 41 T.U.B. avanzata dal creditore fondiario (il quale dovrà depositare nota riepilogativa del credito entro il termine di quindici giorni dalla aggiudicazione, senza necessariamente rivolgere istanza al G.E. ma rivolgendosi direttamente al professionista delegato), il professionista delegato provvederà a calcolare approssimativamente tutte le somme necessarie per le spese della procedura, 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; nel caso che, oltre al creditore fondiario, vi siano altri creditori ipotecari o chirografari tempestivi, il versamento diretto all'istituto dovrà avvenire per il solo importo di cui all'art. 2855 c.c., mentre tutta la restante somma dovrà essere versata al delegato. Inoltre, l'aggiudicatario, unitamente al saldo del prezzo, dovrà versare anche una somma idonea a coprire le spese di vendita a suo carico (la cui entità sarà stabilita dal professionista delegato);

9) 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 di 120 giorni dall'aggiudicazione, ovvero nel minor termine indicato nell'offerta, il Giudice dell'esecuzione dichiarerà la decadenza dall'aggiudicazione con incameramento della cauzione (e salvo le ulteriori conseguenze per l'aggiudicatario inadempiente di cui all'art. 587 ultimo comma c.p.c.);

10) il professionista delegato, referente della procedura, 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;

11) il professionista delegato provvederà a dichiarare inefficaci o inammissibili le offerte non conformi a quanto disposto nell'ordinanza di delega.

DELIBERAZIONE 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 del 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.

Qualora non siano state presentate offerte efficaci (si rammenta che è efficace l'offerta inferiore di non più di un quarto rispetto al prezzo stabilito nell'ordinanza) e la vendita non abbia avuto esito positivo, il delegato - salvo che non ricorrano le condizioni per fissare una vendita con incanto, quando, cioè, si ritenga probabile che la vendita con tale modalità possa aver luogo ad un prezzo superiore della metà rispetto al valore del bene, determinato a norma dell'articolo 568 (ovvero al prezzo valore dell'ultimo tentativo di vendita) - provvederà a disporre una nuova vendita ex articolo 569, a nuove condizioni, operando la riduzione del prezzo valore fino a un quarto del precedente.

PRESCRIZIONI ULTERIORI

- 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 avvocato, abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al professionista 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, 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 eventualmente 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 di 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.

RENDE NOTO

a) 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;

b) che 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;

c) che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art.40 della legge 28 febbraio 1985, n.47 come integrato e modificato dall'art.46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento, a sua cura e spese;

d) che l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura;

e) che, 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 sino all'approvazione del progetto di distribuzione;

f) che l'elaborato peritale relativo alla stima (e relativi allegati), il presente avviso e l'ordinanza di delega saranno disponibili per la consultazione sui siti internet www.ivgmolise.it, www.astegiudiziarie.it, www.astetelematiche.it.

g) che la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali;

h) che maggiori informazioni, anche relative alle generalità del soggetto passivo della procedura esecutiva, possono essere fornite dal custode a chiunque vi abbia interesse;

La proprietà, il possesso ed il godimento del bene saranno a favore trasferiti all'aggiudicatario dalla data del decreto di trasferimento, che sarà emesso dopo il versamento dell'intero prezzo e delle spese, diritti ed oneri conseguenti al trasferimento.

Per tutto quanto non previsto nel presente avviso si applicano le vigenti norme di legge.

La partecipazione alle vendite presuppone la conoscenza integrale dell'ordinanza di vendita, dell'avviso di vendita e della relazione di stima in atti e consultabili sui siti internet www.astegiudiziarie.it, www.ivgmolise.it, www.astetelematiche.it.

Il presente avviso è consultabile per estratto anche sui portali privati immobiliari Casa.it, Idealista.it e Bakeca.it e sul periodico "Newspaper Aste".

Del presente avviso viene data pubblica notizia mediante pubblicazione almeno sessanta giorni prima del termine per la presentazione delle offerte sul portale del Ministero della Giustizia in un'area pubblica denominata "portale delle vendite pubbliche" ai sensi dell'art. 490, primo comma, e dell'art. 631 bis c.p.c. e, unitamente a copia dell'ordinanza del giudice e della relazione di stima dell'esperto, mediante inserzione almeno quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte sui siti internet www.astegiudiziarie.it, www.astetelematiche.it.

www.ivgmolise.it, e, per estratto, sempre nello stesso termine, mediante inserzione sui portali privati immobiliari Casa.it, Idealista.it e Bakeca.it tramite il servizio "Rete Aste Real Estate", e sul periodico "Newspaper Aste".

Del presente avviso viene altresì data notizia almeno 25 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte a mezzo di pubblici manifesti da affiggersi nel centro abitato del comune ove sono ubicati gli immobili oggetto della vendita.

Maggiori informazioni potranno richiedersi presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Campobasso, presso il custode giudiziario - Istituto Vendite Giudiziarie con sede in Campobasso alla Via Galanti n. 19 (tel. 0874.416150) e presso lo studio del professionista delegato dott.ssa Loredana Faccenda alla Via Zurlo n. 3 (tel. 0874.484748).

Campobasso, li 04/09/2024

IL PROFESSIONISTA DELEGATO ALLA VENDITA

Dott.ssa Loredana Faccenda

