

TRIBUNALE ORDINARIO DI CAMPOBASSO

Sezione Civile

AVVISO DI VENDITA

Procedimento di esecuzione immobiliare **n.14/2008 R.G.Es**

OTTAVO ESPERIMENTO

Nella procedura esecutiva immobiliare **R. G. E. n. 14/2008**, la sottoscritta, dott.ssa Lorenza Brienza, con studio in Campobasso, alla via Folchi n°1, professionista delegato ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., dal Sig. Giudice dell'Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Campobasso, giusta ordinanza di delega agli atti, avvisa che il **giorno 27-12-2024** alle ore **10:00** presso la sala aste del Tribunale di Campobasso, procederà alla **VENDITA SENZA INCANTO TELEMATICA CON MODALITA' SINCRONA MISTA** ai sensi dell'art. 570 s.s. c. p. c. e art. 22 d.M. 32/2015 della seguente unità immobiliare:

LOTTO UNICO:

Unità Immobiliare, precedentemente destinata ad attività di ristorazione, ubicata nel Comune di Ripalimosani, Piazza Municipio n. 9 in un palazzo storico denominato “Palazzo Marchesale” comunemente chiamato *Castello*, identificata catastalmente al Foglio 17 - part.IIa 173 – sub 55; Categoria D/8; Mq 276,01; Rendita Euro 2.180,00

Valore di stima: Euro 466.346,49.

PREZZO BASE Euro 100.000,00

RILANCIO MINIMO **IN CASO DI GARA** Euro 2.000,00 arrotondato per motivi di praticità ed opportunità - **2% del prezzo offerto.**

Si precisa che essendo il “Palazzo Marchesale” un edificio di notevole pregio architettonico ed artistico, il Ministero dei Beni Culturali e Ambientali, ai sensi della Legge del 1° giugno 1939 n. 1089, in data 04/08/1989 ha posto il vincolo di tutela.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Le offerte di acquisto degli offerenti dovranno pervenire entro le **ore 12:00 del giorno 23-12-2024**, per le offerte presentate in via telematica si veda il paragrafo A
per le offerte presentate in forma cartacea si veda il paragrafo B

A) Modalità di presentazione telematica dell'offerta

L'offerta deve essere redatta utilizzando il Modulo web ministeriale “Offerta Telematica”:

-accessibile tramite apposita funzione “INVIA OFFERTA” presente all’interno dell’annuncio pubblicato sul portale www.spazioaste.it. Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari, il portale consentirà la generazione dell’offerta telematica che dovrà essere inviata ad un apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it, in alternativa accedendo al portale delle vendite pubbliche gestito dal Ministero della Giustizia (<https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>).

Nella pagina web iniziale Modulo web ministeriale “Offerta Telematica” è disponibile il “Manuale utente” messo a disposizione del Ministero della Giustizia contenente le indicazioni per la compilazione e l’invio dell’offerta telematica.

L’offerta, a pena d’inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità. In alternativa, è possibile trasmettere le offerte ed i documenti allegati a mezzo di “casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica” appositamente rilasciata da un gestore PEC. 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.

L’offerta di acquisto mediante modalità telematica dovrà contenere

- a) i dati identificativi dell’offerente il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale e della partita IVA, il domicilio eletto per le comunicazioni nel Comune nel quale ha sede il Tribunale (in mancanza le comunicazioni saranno effettuate presso la Cancelleria), 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;
- b) l’ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura, l’anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- c) i dati identificativi del bene per il quale l’offerta è proposta, la descrizione del bene;
- d) l’indicazione del referente della procedura;
- e) la data e l’ora fissata per l’inizio delle operazioni di vendita;
- f) l’indicazione del prezzo offerto che può essere inferiore al prezzo base, purché nei limiti di un quarto;
- g) 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

- h) l'importo versato a titolo di cauzione e della somma di € 16,00 per marca da bollo, mediante bonifico bancario recante la causale “*versamento cauzione*” sul conto corrente della procedura acceso presso la Filiale di Campobasso della Banca Popolare delle Province Molisane S.C.P.A., intestato a Procedura Esecutiva Immobiliare **14/2008** R.G.Es. Tribunale di Campobasso, di cui **all’IBAN IT 91 V 05033 03800 000000102786**. La cauzione, a pena d’inefficacia dell’offerta, dovrà risultare accreditata sul conto, il giorno fissato per la vendita e dovrà essere di importo pari almeno al **10%** del prezzo offerto;
- i) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- j) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- k) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l’offerta e per ricevere le comunicazioni;
- l) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni;
- m) all’offerta telematica dovranno essere **allegati** la fotocopia del documento di identità e del codice fiscale dell’offerente, in caso di società, fotocopia del documento di identità del legale rappresentante della stessa ed un certificato aggiornato del registro imprese da cui risulti i poteri del legale rappresentante; la copia della contabile del bonifico eseguito a titolo di cauzione, subito dopo la gara, la stessa cauzione sarà accreditata sul conto corrente degli offerenti non aggiudicatari, al netto di eventuali oneri bancari.

Le comunicazioni per via telematica saranno eseguite all’indirizzo di posta elettronica certificata comunicato dal soggetto partecipante e nell’area messaggi personale disponibile sul portale del gestore della vendita. 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.

Le offerte presentate sono IRREVOCABILI, 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.

B) Modalità di presentazione delle offerte cartacee in “busta chiusa”

Le offerte di acquisto in bollo (€ 16,00) dovranno essere presentate in busta chiusa presso la **Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Campobasso**, sulla busta dovrà essere indicato esclusivamente il nome di chi deposita materialmente l’offerta (che può anche essere persona diversa dall’offerente) e la data della vendita; 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.

L'offerta di acquisto mediante modalità cartacea dovrà contenere

1) i dati identificativi dell'offerente, il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale e della partita IVA, il domicilio eletto per le comunicazioni nel Comune nel quale ha sede il Tribunale (in mancanza le comunicazioni saranno effettuate presso la Cancelleria), 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;

2) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta, la descrizione del bene;

3) l'indicazione del referente della procedura;

4) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita l'indicazione del prezzo offerto che può essere inferiore al prezzo base, purché nei limiti di un quarto;

5) 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;

6) all'offerta dovranno essere allegati, nella stessa busta, la fotocopia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente, in caso di società fotocopia del documento di identità del legale rappresentante della stessa ed un certificato aggiornato del registro imprese da cui risulti i poteri del legale rappresentante legale ed un assegno circolare non trasferibile intestato a "Procedura Esecutiva Immobiliare n.14/2008 - Tribunale di Campobasso" 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.**

Indicazioni comuni (presentazione telematica o cartacea)

1) Il Professionista Delegato, referente della procedura, prenderà atto sia delle offerte presentate telematicamente che di quelle presentate in via analogica e le esaminerà, nel giorno e nell'ora indicate nell'avviso di vendita;

2) il Professionista Delegato provvederà a dichiarare inefficaci o inammissibili le offerte non conformi a quanto disposto nell'avviso di vendita, dichiarando inammissibili le **offerte pervenute oltre il termine stabilito, inferiori di oltre un quarto al prezzo base, se è prestata cauzione in misura inferiore al decimo del prezzo proposto, che prevedano il pagamento del prezzo in un tempo superiore a 120 GIORNI dall'aggiudicazione;**

3) salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile per 120 giorni dal deposito. In caso di un'unica offerta, si potrà procedere all'aggiudicazione all'unico offerente, anche qualora questi non partecipi il giorno fissato per la

vendita, non si colleghi al portale il giorno fissato per la vendita ed in caso di mancata connessione telematica al portale;

4) le spese derivanti dal trasferimento del bene imposta di registro, imposta sul valore aggiunto ove dovuta, imposte ipotecarie e catastali sono a carico dell'acquirente. A tal ultimo 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 pena la decadenza dall'aggiudicazione;

5) 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. In caso di mancato versamento di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo del prezzo, sia a titolo di oneri accessori) entro il termine indicato nell'offerta, il Giudice dell'Esecuzione dichiarerà la decadenza dall'aggiudicazione con incameramento della cauzione salvo il risarcimento del maggior danno ai sensi dell'art. 587 c.p.c.;

6) L'offerta può essere presentata anche da avvocato per persone da nominare, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c.

ESAME DELLE OFFERTE E GARA

L'apertura delle buste, l'esame delle offerte, le operazioni di gara e tutte le altre attività riservate per legge al Cancelliere o al Giudice dell'Esecuzione avverranno a cura del Professionista Delegato nel luogo indicato per la vendita.

L'apertura e l'esame delle offerte telematiche e cartacee avranno luogo il giorno 27-12-2024 alle ore 10:00.

Il Professionista Delegato esaminerà le offerte e delibererà sulla convenienza delle stesse.

- Gli offerenti che hanno formulato l'offerta in via telematica partecipano collegandosi al portale www.spazioaste.it e seguendo le indicazioni riportate nel "Manuale utente" disponibile all'interno del portale stesso; le buste presentate con modalità telematica saranno aperte attraverso il portale e rese visibili agli offerenti presenti innanzi al Professionista Delegato;

- Gli offerenti che hanno formulato l'offerta in forma cartacea partecipano comparando innanzi al Professionista Delegato nel luogo fisico in cui si svolge la vendita. Le buste presentate in forma cartacea saranno aperte e riportate sul portale a cura del Professionista Delegato e rese visibili a coloro che partecipano alle operazioni di vendita con modalità telematiche.

Entro 30 minuti dall'orario previsto, ove il Professionista 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. 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.

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 saranno 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 saranno 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.

Il bene sarà aggiudicato a chi, a seguito dei rilanci, avrà offerto il prezzo più alto senza che nel tempo di un minuto vi siano stati ulteriori rilanci.

Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti ed in caso di una unica offerta, il Professionista Delegato dispone l'aggiudicazione a favore di colui che abbia proposto la offerta più vantaggiosa. Quando, all'esito della gara tra gli offerenti o nel caso di mancata adesione alla gara o in caso di un'unica offerta, l'offerta più alta ovvero la più vantaggiosa risulti pari al prezzo base il bene è senz'altro aggiudicato.

CONDIZIONI DI VENDITA

a) la presente 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, 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;

b) 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;

c) non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara;

d) nell'ipotesi in cui il procuratore legale, cioè avvocato, abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari 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;

e) 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 bonifico sul conto corrente comunicato dal Professionista Delegato.

f) l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri, la cui cancellazione sarà espressamente ordinata con il decreto di trasferimento e sarà eseguita a cura e spese dell'aggiudicatario;

g) la presente vendita necessita di Attestato di Prestazione Energetica (APE) di cui al D.lgs. 19 agosto 2005 n.192 e successive modificazioni ed integrazioni da ultimo apportate dal Dl 63/2013 - Legge di conversione 90/2013, la cui acquisizione è da considerare a cura e spese dell'aggiudicatario;

h) la proprietà, il possesso ed il godimento del bene saranno a favore ed a carico dell'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;

i) per visite agli immobili è necessario inoltrare le richieste utilizzando il Portale delle Vendite Pubbliche all'indirizzo <http://venditepubbliche.giustizia.it> accedendo alla scheda dell'immobile di interesse;

j) il Giudice dell'Esecuzione potrà sospendere le operazioni di vendita qualora ricorrano gravi e giustificati motivi;

- k) la presentazione dell'offerta comporta l'automatica accettazione delle condizioni contenute nel presente avviso di vendita e l'integrale conoscenza della relazione di stima ai quali si fa espresso rinvio;
- l) che in ordine allo stato di possesso del bene, dalle relazioni del custode, Istituto Vendite Giudiziarie, risulta che l'immobile è nella disponibilità degli esecutati;
- m) la partecipazione alla vendita presuppone l'integrale conoscenza dell'ordinanza di vendita e della relazione di stima alle quali si fa espresso rinvio, con conseguente accettazione ed espressa assunzione di responsabilità esclusiva da parte dell'offerente;
- n) la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali.
- o) per tutto quanto non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

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.

Ove fosse comunque impossibile svolgere la vendita, il Professionista Delegato ne darà immediata comunicazione agli offerenti (informando contestualmente il Giudice dell'Esecuzione) e riconvocando gli stessi in un diverso giorno ed ora, in assenza di offerte sarà ordinata una nuova vendita.

Istanze di assegnazione

Ogni creditore nel termine di dieci giorni prima della data fissata per la vendita, può presentare istanza di assegnazione a norma dell'art. 589 c.p.c. .

In caso di accoglimento delle domande di assegnazione il Professionista delegato provvederà ai sensi dell'art. 590 c.p.c.

Custodia

Custode è l'Istituto delle Vendite Giudiziarie di Campobasso.

Assistenza

Per ricevere assistenza l'utente potrà inviare una e-mail all'indirizzo garaimmobiliare@astalegale.net oppure contattare il call-center al numero 848 780013 dalle ore 9.00 alle ore 13.00 e dalle ore 14.00 alle ore 18.00 dal lunedì al venerdì, esclusi festivi o presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Campobasso – Piano I – Piazza V. Emanuele II n.2, in orari di ufficio.

Pubblicità legale

della vendita sarà data pubblica notizia mediante:

A) inserimento delle copie dell'avviso di cui al primo comma dell'art. 490 c.p.c., dell'ordinanza del giudice e della relazione di stima redatta ai sensi dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c. sul portale del Ministero della Giustizia nell'area denominata "Pvp" a cura del soggetto designato quale legittimato a tale incombente ASTALEGALE.NET;

B) pubblicazione dell'avviso di vendita, unitamente alla copia dell'ordinanza del giudice e della relazione di stima redatta ai sensi dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c. mediante inserimento nei seguenti siti Internet: **WWW.ASTALEGALE.NET**, **WWW.PORTALEASTE.IT**; **WWW.IVGMOLISE.IT** e sui principali portali privati immobiliari **Casa.it**, **Idealista.it** e **Kijiji.it Gruppo Ebay**;

D) affissione di pubblici manifesti nel centro abitato del Comune in cui sono situati gli immobili oggetto della vendita e notifica almeno quindici giorni liberi prima della data fissata per l'espletamento delle incombenze di vendita, ai creditori che hanno un diritto di prelazione risultante dai pubblici registri immobiliari.

Campobasso, Lì 05 -settembre - 2024

Il Professionista delegato

Dott.ssa Lorenza Brienza