



TRIBUNALE ORDINARIO DI CAMPOBASSO
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE
Procedura esecutiva n. 52/2022 R.G.Es.

La sottoscritta **Dr. ssa Valentina Rettino**, professionista delegato per le operazioni di vendita nella procedura esecutiva immobiliare n. 52/2022, visti gli artt. 569 e segg. c.p.c.

RENDE NOTO

che il giorno **04/02/2025, alle ore 11:15 e seguenti**, con la modalità “SINCRONA MISTA” secondo la definizione di cui all’art. 2 comma 1 lett. F) del D.M. 26-02-2015 n. 32, presso la sala aste ubicata presso il Palazzo di Giustizia di Campobasso in piazza Vittorio Emanuele II, 26, dinanzi a sé stesso, si svolgerà la **prima vendita senza incanto** delle unità immobiliari si seguito indicate.

In particolare, procederà all’apertura delle buste cartacee e telematiche relative alle offerte per l’acquisto senza incanto dei beni immobili in seguito individuati e meglio descritti in ogni loro parte nella consulenza estimativa in atti. Il Giudice dell’Esecuzione ha nominato gestore della vendita telematica la **Società Aste giudiziarie Inlinea S.p.a.**, che vi provvederà a mezzo del suo portale e, pertanto, le buste presentate con la modalità telematica saranno aperte dal delegato tramite la piattaforma del gestore della vendita telematica www.astetelematiche.it e le buste presentate con la modalità cartacea saranno aperte alla presenza del professionista delegato e degli offerenti e saranno inserite nella piattaforma www.astetelematiche.it a cura del professionista delegato. In seguito alle necessarie verifiche sulla regolarità formale della partecipazione e sul versamento della cauzione, il delegato provvede all’ammissione o meno dei partecipanti alla vendita. Coloro che hanno formulato l’offerta con modalità telematica partecipano alle operazioni di vendita con la medesima modalità, coloro che hanno formulato l’offerta cartacea partecipano comparando innanzi al delegato alla vendita. In caso di gara, gli eventuali rilanci saranno formulati nella medesima unità di tempo, sia in via telematica, sia comparando innanzi al delegato alla vendita.

IMMOBILI PER I QUALI SI PROCEDE ALLA VENDITA

LOTTO UNICO

(lotti unificati giusta autorizzazione dal GE del 27/09/2024)

- **Piena proprietà dell’ UNITA’ IMMOBILIARE** sita nel Comune di Campobasso (Cb) in Via Agostino De Petris n.88/Y. L’unità immobiliare si compone di:

- **appartamento con giardino** censito in Catasto Fabbricati del predetto comune al **foglio 70 part. 1632 sub 43- 44** Categoria A/7, Classe 2, vani 4,5 Rendita € 557,77;

- **n. 2 box auto** censiti in Catasto Fabbricati del predetto comune al **foglio 70 part. 1632 sub 42** Categoria C/6 – Classe 3 consistenza 32 mq – Rendita € 163,61 e **foglio 70 part. 1632 sub 45** Categoria C/6 – Classe 3 consistenza 45 mq – Rendita € 230,00.

Il bene pignorato è compreso all’interno di un fabbricato in linea strutturato in villette a schiera realizzate agli inizi degli anni 2000, di cui risulta essere l’ultima unità rispetto all’ingresso al lotto e per questo, a differenza delle altre unità, presenta tre fronti liberi. L’immobile è caratterizzato da una finitura in mattoncini a faccia vista. L’ingresso all’unità avviene al piano terra da giardino di proprietà esclusiva (identificato con il sub 44) ed è composto da soggiorno/pranzo, cucina abitabile, piccolo disimpegno, bagno e due camere da letto, di cui la seconda ha accesso ad un secondo bagno mentre l’altra presenta un balcone esclusivo, per uno sviluppo di mq 93,00 commerciali. E’ inoltre presente una scala di collegamento con il piano seminterrato che collega ad uno dei due box auto ovvero quello identificato al fg. 70 p.la 1632 sub 42. Si specifica che quest’ultimo ha perso la sua originaria destinazione d’uso a garages e si configura ad uso abitativo. Lo stesso è comunicante con l’altro box auto, quello identificato al fg. 70 p.la 1632 sub 45 con il quale risulta aver assunto una configurazione unica essendo in rapporto di complementarietà reciproca e costituendo insieme un’unità abitativa vera e propria servita anche da impianto di riscaldamento. L’accesso ai box oltre che dalla scala interna avviene anche da corsia carrabile esterna, che si sviluppa sul retro dell’intero fabbricato. Al box identificato al sub 45 essendo l’ultimo dei

box si accede anche tramite scala pedonale che insiste su giardino di pertinenza dell'unità immobiliare. Il vano si sviluppa per una superficie di mq 44,00 e si suddivide in due ambienti in cui il minore è destinato a ripostiglio. Dalla perizia di stima in atti si evince che il bene è in buono stato di conservazione.

Regolarità urbanistica ed amministrativa - Dalla perizia di stima in atti si evince quanto di seguito:

L'immobile oggetto di intervento ricade, secondo quanto previsto da vigente Piano Regolatore, in zona F. Il fabbricato è stato autorizzato con Permesso di Costruire n. 208 del 08/08/2005 a cui è seguito nuovo permesso di costruire in variante in corso d'opera n. 234 del 28/12/2007. Si precisa che non sono state rinvenute le dichiarazioni di agibilità e abitabilità, risultate assenti all'interno del fascicolo relativo al fabbricato in oggetto.

Il CTU ha inoltre riscontrato la presenza di difformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale, sia nella conformazione planimetrica che nel classamento dei due box-auto posti al piano seminterrato, mentre risulta essere catastalmente conforme allo stato dei luoghi l'unità immobiliare posta al piano terra. Nello specifico, nel box-auto identificato con il sub. 42, risulta essere stato ricavato un nuovo vano con diversa destinazione d'uso dall'originaria, con la realizzazione di una tramezzatura divisoria dell'originale vano unico. Inoltre, a differenza di quanto riportato nella planimetria catastale, il vano con destinazione d'uso ripostiglio risulta essere allo stato dei luoghi un bagno. Per quanto riguarda il box-auto identificato dal sub. 45, risulta essere stato chiuso il vano di fondo, solo parzialmente chiuso nella planimetria catastale, ed adibito attualmente a ripostiglio. Entrambi i vani sopra descritti risultano avere finiture non adeguate ad una semplice autorimessa, bensì di pregio maggiore. Inoltre si specifica che, oltre l'impianto elettrico unico con l'abitazione, è presente l'impianto termico in entrambi i vani. È da specificare che a differenza di quanto riportato nella visura catastale, i due box auto hanno perso la loro originaria destinazione d'uso, e non sono più identificabili come C/6, bensì come porzione di unità immobiliare. Il CTU ha quantificato i costi per la regolarizzazione catastale ed urbanistica che sono stati decurtati dal valore di stima del bene.

Non risulta agli atti l'Attestato di Qualificazione energetica e/o l'Attestato di Certificazione Energetica di cui al D.lgs 19 agosto 2005 n.192 e successive modificazioni ed integrazioni, la cui acquisizione sarà, in ogni caso, da considerare a cura e spese dell'aggiudicatario, da allegare al decreto di trasferimento.

Stato Occupazionale dell'immobile: l'immobile è occupato dal debitore e dalla moglie convivente.

PREZZO BASE €. 205.500,00

OFFERTA MINIMA € 154.125,00

RILANCIO MINIMO €. 4.000,00

MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA

Come da ordinanza del G.E., la vendita avverrà in modalità telematica sincrona mista. Le offerte devono essere presentate, con le specifiche modalità in seguito indicate, **entro le ore 13:00 del giorno 30 gennaio 2025**:

OFFERTA CON MODALITÀ TELEMATICA

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.astetelematiche.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 dal 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. Nel caso in cui si opti per l'offerta con modalità telematica, l'offerente dovrà rispettare le modalità e i contenuti tutti previsti dagli artt. 12 e seguenti del Decreto del Ministro 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 (n.b. il professionista delegato);
- 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 alpha2code 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 MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

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;

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

2) la cauzione andrà versata esclusivamente con bonifico (recante quale causale "**versamento cauzione Lotto n...**") sul conto corrente della procedura acceso presso la **BANCA POPOLARE DELLE PROVINCE MOLISANE** identificato con le seguenti coordinate: **IBAN IT33N05033038000000011111** (TRIB. CB, PROC. IMM. 52/2022) - **BANCA POPOLARE DELLE PROVINCE MOLISANE**, Via Insorti d'Ungheria, 30 - 86100 Campo basso, BIC (codice BIC): **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 di cauzione diventeranno "visibili" al professionista de legato. 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 pari almeno al **10 per cento** del prezzo offerto.

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

4) le spese e gli oneri tributari connessi al trasferimento del bene (imposta di registro, imposta sul valore aggiunto ove dovuta, imposte ipotecarie e catastali, oltre alla quota parte del 50% del compenso spettante al professionista incaricato della predisposizione del decreto di trasferimento, nonché della sua registrazione, trascrizione e voltura, a norma del decreto ministeriale n. 227 del 2015 e al 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, sul libretto di deposito intestato 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 1/9/93 n. 385) nel termine di 110 giorni dalla data anzidetta 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), il professionista delegato provvederà a calcolare approssimativamente tutte le somme necessarie per le spese della procedura (quali quelle destinate alla liquidazione dei compensi del professionista e del custode), nonché per l'eventuale definitiva liberazione del bene, ove una tale attività sia ancora da compiere; così calcolate le somme dovute alla procedura il 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 indicato nell'offerta, il giudice dell'esecuzione (cui dovranno essere rimessi gli atti a cura del delegato) dichiarerà la decadenza dall'aggiudicazione con incameramento della cauzione;

8) 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;

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

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

1) le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari del Tribunale di Campobasso **entro le ore 13:00 del giorno 30 gennaio 2025** 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) e la data della vendita e il nome del professionista delegato, oltre ad un nome o una sigla di fantasia; nessuna altra indicazione deve essere apposta sulla busta e, dunque, né il nome delle parti, né il numero della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro;

3) all'offerta dovrà essere allegata, nella stessa busta, una fotocopia del documento di identità dell'offerente, nonché un assegno circolare non trasferibile intestato a **"Tribunale di Campobasso - Cancelleria esecuzioni immobiliari – Procedura n....."** per un importo **pari almeno al 10 per cento del prezzo offerto**, a titolo di cauzione, che sarà immediatamente restituito dal professionista delegato in caso di mancata aggiudicazione;

4) l'offerta dovrà contenere:

- a) 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;
- 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;
- 6) le spese e gli oneri tributari connessi al trasferimento del bene (imposta di registro, imposta sul valore aggiunto ove dovuta, imposte ipotecarie e catastali, oltre alla quota parte del 50% del compenso spettante al professionista incaricato della predisposizione del decreto di trasferimento, nonché della sua registrazione, trascrizione e voltura, e al 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 in□ testati alla procedura, i cui estremi saranno comunicati all'aggiudicatario dal professionista delegato;
- 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), il professionista delegato provvederà a calcolare approssimativamente tutte le somme necessarie per le spese della procedura (quali quelle destinate alla liquidazione dei compensi del professionista e del custode), nonché per l'eventuale definitiva liberazione del bene, ove una tale attività sia ancora da compiere; così calcolate le somme dovute alla procedura il professionista comunicherà quale parte del residuo prezzo dovrà essere versata dall'aggiudicatario direttamente al creditore fondiario, nel termine indicato nell'offerta, e quale parte dovrà essere versata sul conto della procedura con le modalità sopra indicate; entro i 10 giorni successivi al pagamento, l'aggiudicatario dovrà depositare presso lo studio del professionista delegato, l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito;
- 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 indicato nell'offerta, il giudice dell'esecuzione (cui dovranno essere rimessi gli atti a cura del professionista) dichiarerà la decadenza dall'aggiudicazione con incameramento della cauzione;
- 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 in questa ordinanza.

ESAME DELLE OFFERTE E GARA

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 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 il 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. È 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 l'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, l'offerta più alta ovvero la più vantaggiosa risulti pari al prezzo base il bene è senz'altro aggiudicato. Se l'offerta più alta o più vantaggiosa sia inferiore al prezzo base (nei limiti di un quarto):

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

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. Conformemente a quanto previsto dall'art. 585 ultimo comma c.p.c. nel decreto di trasferimento il Giudice dell'esecuzione inserirà la seguente dizione *"rilevato che il pagamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente decreto è avvenuto mediante erogazione della somma di da parte di a fronte del contratto di mutuo a rogito del rep. e che le parti mutuante e mutuataria hanno espresso il consenso all'iscrizione di ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento, si rende noto che, conformemente a quanto disposto dall'art. 585 c.p.c., è fatto divieto al Conservatore dei Registri Immobiliari presso il Servizio di pubblicità immobiliare dell'Agenzia delle entrate di trascrivere il presente decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca di cui all'allegata nota"*. 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 inoltre:

- 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;
- d) 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 alla approvazione del progetto di distribuzione;
- e) che l'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita con la presente ordinanza è disponibile per la consultazione sui siti internet www.astegiudiziarie.it, www.astetelematiche.it, www.ivgmolise.it;
- f) che la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali;
- h) che è a cura e spese dell'aggiudicatario l'onere di dotare l'immobile dell'attestato di prestazione energetica (nei casi previsti dalla legge) prima dell'emissione del decreto di trasferimento;
- j) che la proprietà, il possesso ed il godimento del bene saranno a favore ed a carico dell'aggiudicatario dalla data del decreto di trasferimento il quale sarà emesso dopo il versamento dell'intero prezzo e delle spese, diritti ed oneri conseguenti al trasferimento.

Si specifica che tutte le attività che, a norma degli art. 571 e seguenti c.p.c. devono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione o a cura del cancelliere e del giudice dell'esecuzione, sono eseguite dal professionista delegato presso il suo studio ovvero nel luogo indicato nell'ordinanza di delega;

si precisa che la partecipazione alla vendita presuppone la conoscenza integrale dell'ordinanza di vendita e della relazione di stima in atti (che deve intendersi ivi per intero richiamata e trascritta).

Custodia

Custode è l'**Istituto delle Vendite Giudiziarie di Campobasso** con sede in Campobasso alla via Galanti n. 19 (tel. 0874/416150) cui gli interessati potranno rivolgersi anche per la visita dei beni.

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 "portale delle vendite pubbliche";

B) inserzione, per estratto nel periodico "Newspaper Aste";

C) 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.astegiudiziarie.it, www.astetelematiche.it, WWW.IVGMOLISE.IT, e sui principali portali privati immobiliari mediante il servizio "Rete Aste Real Estate", ossia Casa.it, Idealista.it e Bakeca.it - Gruppo eBay.

D) affissione di pubblici manifesti nel centro abitato del Comune in cui sono situati gli immobili oggetto della vendita.

Maggiori informazioni potranno richiedersi presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari, al custode Istituto Vendite Giudiziarie con sede in Campobasso alla via Galanti n. 19 (tel. 0874/416150), al professionista delegato Dr.ssa Valentina Rettino (cell. 338/3250894).

Campobasso, 27/09/2024

Il Professionista Delegato

Dr.ssa Valentina Rettino