

TRIBUNALE DI LARINO

Ufficio esecuzioni immobiliari
Giudice dell'esecuzione
dott. Rinaldo D'ALONZO

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO VENDITA CON MODALITA' TELEMATICA

Procedura Esecutiva Immobiliare n.61/2022 R.Es. promosso da: omissis contro:OMISSIS (Dati protetti ai sensi del D.L. 30.06.2003 nr.196, in vigore dal 01.01.2004)

Il sottoscritto Avv. Giuseppe Baranello, delegato ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Larino a seguito del verbale di udienza del 10.01.2024, visti gli artt. 569 e seguenti c.p.c.

RENDE NOTO

Ad ogni offerente, che, entro e non oltre **le ore 12:00** del giorno **12.12.2024**, è fissato il termine per la presentazione delle offerte di acquisto **ESCLUSIVAMENTE IN MODALITA' TELEMATICA** ai sensi dell'art. 569, comma terzo c.p.c. per la **vendita senza incanto**, e che il giorno **17.12.2024, alle ore 16:00 e seguenti**, avrà luogo, previo esame delle buste telematiche pervenute, la vendita senza incanto, **CON MODALITA' TELEMATICA**, con la stessa modalità si svolgerà anche l'eventuale gara tra gli offerenti delle seguenti unità immobiliari, come di seguito descritte:

LOTTO N°3:

A. PIENA PROPRIETA' 1/1 di piccolo terreno a destinazione agricola della superficie catastale di 820 mq, di forma trapezoidale, ubicato in prossimità del nucleo abitato del Comune di Larino (Contrada Fonte Giammarco).

È comodamente raggiungibile dalla SS 87 in direzione di Casacalenda, dalla quale ha accesso diretto chiuso da un cancello carrabile in ferro. La coltura catastale è uliveto ma all'attualità vi sono solo pochissime piante e qualche vite. La superficie del terreno è stata spianata e su due lati della particella, più interni rispetto alla strada, insistono quattro corpi di fabbrica di vecchia costruzione, alcuni in metallo altri in muratura di blocchetti di cemento;

Identificazione catastale: - Comune di Larino:

Foglio 57 particella 166, uliveto, classe 2[^], superficie 820 mq, RD 3,18 Euro, RA 1,91 Euro; Coerenze (in senso orario): SS 87, SP 78, proprietà di terzi (part.167).

Il prezzo base è stabilito in €7.800,00 (settemilaottocento/00). Prezzo già ridotto del 20% come da Ordinanza del G.E. e successivi ribassi, oltre imposte e oneri di legge.

Se l'offerta è pari o superiore al prezzo base, la stessa è senz'altro accolta.

Potranno essere formulate anche offerte di acquisto per €5.850,00 (cinquemilaottocentocinquanta/00) ma, in tal caso il Tribunale non aggiudicherà il bene quando: Nel caso di unica offerta sia pervenuta istanza di assegnazione del bene o ravviserà la concreta possibilità di vendere ad un prezzo maggiore di quello offerto con un nuovo tentativo di vendita; Nel caso di pluralità di offerte tutte di importo inferiore al prezzo base, sia pervenuta istanza di assegnazione e gli offerenti non partecipino alla gara oppure, pur partecipandovi, il prezzo raggiunto sia inferiore a quello base.

SI AVVERTE

Dall'esame della perizia si evince **GIUDIZI DI CONFORMITA':**

CONFORMITÀ EDILIZIA/URBANISTICA: CRITICITA' ALTA

Sulla particella agricola insistono vari manufatti totalmente abusivi che non possono essere sanati e devono essere demoliti. L'area infatti è sottoposta a tutela ai sensi della Parte III del D.Lgs 42/2004 (Codice dei beni culturali e del paesaggio) che non consente di sanare immobili totalmente abusivi; tra l'altro le prescrizioni urbanistiche della zona prevedono un lotto minimo di 5.000 mq. L'area è anche soggetta a vincolo idrogeologico.

Le costruzioni insistenti sulla particella (forno, pollaio, piccolo locale igienico, capannone in metallo, fabbricati in muratura di blocchetti di cemento) **non sono conformi** e sono totalmente abusive e vanno demolite con trasporto a discarica dei materiali di risulta.

Costi di regolarizzazione:

In questa fase, soprattutto per i costi di smaltimento a discarica, i costi di regolarizzazione possono essere valutati solo di larga massima, attingendo dal prezzario regionale in vigore il costo a metro cubo vuoto per pieno, incrementato con una percentuale per lo smaltimento a discarica dei materiali residui.

Dalle misure effettuate in loco, risulta un volume da demolire di circa 370 mc; il costo di demolizione è pari a € 17,01 €/mc (Listino Ufficiale Regione Molise 2022), per cui si ha: un totale costi di regolarizzazione: € 11.328,66, pari a € **11.300,00** in cifra tonda.

CONFORMITÀ CATASTALE: CRITICITA' MEDIA

La coltura catastale non corrisponde all'attualità, pertanto essa va rettificata.

Costi di regolarizzazione: dichiarazione di variazione presentata in catasto: costo € **500,00**.

CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITA'

Per quanto non precisato nel presente avviso di vendita ed in merito alla descrizione dell'immobile sopraindicato, alla situazione di fatto e di diritto, alla regolarità urbanistica, alla divisibilità dei beni ecc., si richiama e si rimanda alla relazione peritale e sue eventuali integrazioni dell'Ing. TERESA SARNO depositata agli atti del fascicolo processuale e che si invita a visionare anche presso il professionista delegato.

Il bene risulta occupato senza titolo dal fratello del debitore, in corso di liberazione;

LOTTO N°5:

A. PIENA PROPRIETA' 1/1 di Appartamento in Larino della superficie catastale lorda di **mq 119**, ubicato al primo piano seminterrato di un fabbricato, con accesso, da una scalinata esterna, sia da via Gramsci che dalla parallela via San Rocco. Il numero civico non è indicato. Il fabbricato è stato realizzato a partire dall'anno 1977, con successivi ampliamenti e modifiche; la struttura portante è mista (muratura di mattoni e c.a.); il prospetto su via San Rocco è privo di intonaco e tinteggiatura. L'unità immobiliare di interesse è attualmente tenuta in locazione ad uso abitativo. Si compone di: disimpegno, tre camere, di cui una cieca, cucina, bagno e ripostiglio. Una camera ha affaccio sulla scalinata esterna che collega via San Rocco con via Gramsci; cucina, bagno e una camera prospettano via San Rocco su cui aggetta un piccolissimo balcone ad uso esclusivo (parte delimitata di un più ampio balcone). Pertinenza esclusiva è una piccola cantina controterra, allo stesso livello di piano e con accesso dalla terza porta a destra di un disimpegno comune.

Identificazione catastale: - Comune di Larino:

Foglio 78 particella 78 subalterno 21, categoria A/2, classe 2, 5,5 vani, consistenza catastale 119 mq, rendita 355,06 Euro; indirizzo catastale: via Gramsci n.94 – Piano S1. L'attuale subalterno deriva dagli originari subalterni soppressi 2 e 14, per "fusione" del 19/02/1992 n.62889. Coerenze dell'appartamento (in senso orario): scalinata esterna di collegamento tra via San Rocco e Via Gramsci, via San Rocco, proprietà di terzi, disimpegno di accesso comune. Coerenze della piccola cantina (in senso orario): proprietà di terzi, disimpegno di accesso alle cantine, stessa ditta, terrapieno. Il fabbricato si compone di due piani seminterrati e due piani fuori terra, serviti da due scale interne ed una esterna; la copertura è a tetto.

Il prezzo base è stabilito in €40.200,00 (quarantamiladuecento/00). Prezzo già ridotto del 20% come da Ordinanza del G.E. e successivi ribassi, oltre imposte e oneri di legge.

Se l'offerta è pari o superiore al prezzo base, la stessa è senz'altro accolta.

Potranno essere formulate anche offerte di acquisto per €30.150,00 (trentamilacentocinquanta/00) ma, in tal caso il Tribunale non aggiudicherà il bene quando: Nel caso di unica offerta sia pervenuta istanza di assegnazione del bene o ravviserà la concreta

possibilità di vendere ad un prezzo maggiore di quello offerto con un nuovo tentativo di vendita; Nel caso di pluralità di offerte tutte di importo inferiore al prezzo base, sia pervenuta istanza di assegnazione e gli offerenti non partecipino alla gara oppure, pur partecipandovi, il prezzo raggiunto sia inferiore a quello base.

SI AVVERTE

Dall'esame della perizia si evince **GIUDIZI DI CONFORMITA'**:

CONFORMITÀ EDILIZIA: CRITICITA': **MEDIA**

L'unità immobiliare risulta conforme alla Concessione Edilizia in Sanatoria n.5/S, fatta eccezione per il piccolo vano cantina controterra che, in detta concessione, è ubicato in uno spazio indicato come intercapedine. Trattandosi di una piccola superficie non residenziale e interrata, si ritiene che l'irregolarità possa essere sanata con una SCIA in sanatoria. Subito dopo sarà necessario presentare una SCA, a firma di professionista abilitato, che certifichi l'agibilità dell'unità immobiliare.

Lo stato attuale risulta **non conforme, ma regolarizzabile** Costi di regolarizzazione: € **2.500,00** circa. Tempi necessari: **60 giorni** Criticità: **media**

CONFORMITÀ CATASTALE: CRITICITA': **BASSA**

La planimetria catastale e la categoria sono corrispondenti allo stato dei luoghi. Lo stato attuale risulta **conforme**

ALTRE CONFORMITA' – CONFORMITA' IMPIANTISTICA: CRITICITA': **MEDIA**

L'esecutato ha fornito copia delle certificazioni di conformità degli impianti (anno 2018) che si riferiscono ad un'altra unità immobiliare di sua proprietà ubicata al primo piano dello stesso fabbricato; gli impianti, quindi, vanno certificati a norma all'attualità e le relative certificazioni allegate alla SCA di cui al punto 8.1.

Lo stato attuale risulta **non conforme, ma regolarizzabile** Costi di regolarizzazione: € **1.500,00** circa. Tempi necessari: **30 giorni** Criticità: **media**

CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITA'**

SI AVVISA inoltre come, l'appartamento di cui al presente lotto, sia condotto in locazione con regolare contratto opponibile alla Procedura.

Per quanto non precisato nel presente avviso di vendita ed in merito alla descrizione dell'immobile sopraindicato, alla situazione di fatto e di diritto, alla regolarità urbanistica, alla divisibilità dei beni ecc., si richiama e si rimanda alla relazione peritale e sue eventuali integrazioni dell'Ing. TERESA SARNO depositata agli atti del fascicolo processuale e che si invita a visionare anche presso il professionista delegato.

LOTTO N°6:

A. PIENA PROPRIETÀ 1/1 di Unità immobiliare in Larino della superficie catastale lorda di **mq 93**, ubicata al primo piano di un fabbricato, con accesso da via Gramsci. Il numero civico non è indicato. Il fabbricato è stato realizzato a partire dall'anno 1977, con successivi ampliamenti e modifiche; la struttura portante è mista (muratura di mattoni e c.a). L'unità immobiliare di interesse è ubicata al primo piano fuori terra; nella C.E. n.84/1990 ("Realizzazione della copertura a tetto su un fabbricato per civili abitazioni e negozi"), **l'intero primo piano è stato assentito come locale di sgombero**. Allo stato attuale, invece, l'unità immobiliare di interesse, che è parte del primo piano, risulta censita come civile abitazione (A/2) ed è stata data in locazione per tale uso.

Identificazione catastale: - Comune di Larino:

Foglio 78 particella 78 subalterno 29, categoria A/2, classe 2, 5,5 vani, consistenza catastale 93 mq, rendita 355,06 Euro; indirizzo catastale: via Gramsci n.104 – Piano 1, L'attuale subalterno deriva dall'originario subalterno soppresso 10, per "variazione di mappale del 12/01/1991 n.B/91.1/1991. Coerenze (in senso orario): Via Gramsci, Ara Frentana, via San Rocco, proprietà di terzi e pianerottolo comune del piano sottotetto. Il fabbricato si compone di due piani seminterrati e due piani fuori terra, serviti da due scale interne ed una esterna; la copertura è a tetto.

B. Piccola unità immobiliare in Larino della superficie catastale lorda di **mq 9**, ubicata al primo piano seminterrato di un fabbricato, con accesso, tramite una scalinata esterna, sia da via Gramsci che da via san Rocco. È un piccolo vano controterra, ad uso cantina, accessibile dalla quarta porta a destra che si apre su un disimpegno comune. Il fabbricato è lo stesso descritto per il Corpo A. Allo stato attuale, l'unità immobiliare sembra libera e nella disponibilità dei proprietari.

Identificazione catastale: - Comune di Larino:

Foglio 78 particella 78 subalterno 15, categoria C/2, classe 1, 5,5 vani, consistenza 7 mq, superficie catastale lorda mq 9, rendita 12,65 Euro; indirizzo catastale: via Antonio Gramsci – Piano S1, Coerenze della piccola cantina (in senso orario): stessa ditta, disimpegno di accesso alle cantine, proprietà di terzi, terrapieno.

Il prezzo base è stabilito in €24.000,00 (ventiquattromila/00). Prezzo già ridotto del 20% come da Ordinanza del G.E., oltre imposte e oneri di legge.

Se l'offerta è pari o superiore al prezzo base, la stessa è senz'altro accolta.

Potranno essere formulate anche offerte di acquisto per €18.000,00 (diciottomila/00) ma, in tal caso il Tribunale non aggiudicherà il bene quando: Nel caso di unica offerta sia pervenuta istanza di assegnazione del bene o ravviserà la concreta possibilità di vendere ad un prezzo maggiore di quello offerto con un nuovo tentativo di vendita; Nel caso di pluralità di offerte tutte di importo inferiore al prezzo base, sia pervenuta istanza di assegnazione e gli offerenti non partecipino alla gara oppure, pur partecipandovi, il prezzo raggiunto sia inferiore a quello base.

SI AVVERTE

Dall'esame della perizia si evince **GIUDIZI DI CONFORMITA'**:

CONFORMITÀ EDILIZIA: CRITICITÀ: **ALTA**

L'unità immobiliare al primo piano (sottotetto) non risulta conforme alla Concessione Edilizia n.84/99; il titolo abilitativo, infatti, consentiva l'uso dell'intero piano come "locale di sgombero", così come era stato descritto nella relazione progettuale.

Nello stesso progetto assentito, la piccola cantina controterra era ubicata in uno spazio indicato come intercapedine.

La prima difformità è più grave, ma si potrebbe tentare di sanarle entrambe ex Legge Regionale 18/07/2008 n.25 ("Interventi per il recupero dei sottotetti, dei locali interrati e seminterrati dei porticati"), con una SCIA alternativa al PdC per cambio di destinazione d'uso senza esecuzione di opere. Nell'occasione si dovrà sanare anche la finestra aperta sulla falda laterale del tetto per l'illuminazione e l'aerazione del bagno, non riportata sull'elaborato grafico di progetto.

All'esito della eventuale sanatoria, sarà necessario presentare una SCA a firma di professionista abilitato per la certificazione di agibilità.

Gli oneri economici conseguenti, in questa fase valutabili solo di larga massima e comprensivi di oneri di urbanizzazione, di costo di costruzione e di spese tecniche sia per la sanatoria che per l'agibilità, ammontano presuntivamente a circa 9.000,00.

Lo stato attuale risulta **non conforme, ma regolarizzabile** Costi di regolarizzazione: € **9.000,00** circa. Tempi necessari: **90 giorni** Criticità: **alta**

CONFORMITÀ CATASTALE: CRITICITÀ: **BASSA**

La planimetria catastale e la categoria sono corrispondenti allo stato dei luoghi, benché, per quanto precisato al punto 8.1, questo non sia conforme dal punto di vista edilizio.

Lo stato attuale risulta **conforme**

ALTRE CONFORMITÀ – CONFORMITÀ IMPIANTISTICA: CRITICITÀ: **BASSA**

L'esecutato mi ha fornito copia delle certificazioni di conformità degli impianti (anno 2018) che sembrano riferirsi all'unità immobiliare ad uso appartamento.

Lo stato attuale risulta **conforme**.

CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

SI AVVISA inoltre come, l'appartamento di cui al presente lotto, sia condotto in locazione con regolare contratto opponibile alla Procedura.

Per quanto non precisato nel presente avviso di vendita ed in merito alla descrizione dell'immobile sopraindicato, alla situazione di fatto e di diritto, alla regolarità urbanistica, alla divisibilità dei beni ecc., si richiama e si rimanda alla relazione peritale e sue eventuali integrazioni dell'Ing. TERESA SARNO depositata agli atti del fascicolo processuale e che si invita a visionare anche presso il professionista delegato.

LOTTO N°7:

A. PIENA PROPRIETA' 1/1 di Piccolo appezzamento di terreno della complessiva **superficie catastale di 550 mq**, di forma trapezoidale, ubicato alla via Gramsci del Comune di Larino.

L'appezzamento si compone di due particelle catastali limitrofe; dalla strada comunale l'accesso è diretto e chiuso da un cancello carrabile e scorrevole in ferro. La coltura catastale è incolto produttivo e frutteto ma all'attualità l'area è totalmente asfaltata e utilizzata per esposizione di autoveicoli. Sul terreno insistono 6 gazebi in metallo e un manufatto prefabbricato in ferro e vetro, **TALI BENI NON SONO OGGETTO DI VENDITA POICHE' APPARTENENTI AD ALTRO SOGGETTO E VERRANNO SUCCESSIVAMENTE ASPORTATI.**

Il terreno ricade in zona urbanistica "C1 – Nuovi insediamenti" del vigente PdF.

Identificazione catastale: - Comune di Larino:

Foglio 79 particella 170, incolto produttivo, classe U, superficie 200 mq, RD 0,02 Euro, RA 0,01 Euro; Coerenze (in senso orario): via Gramsci, proprietà di terzi (part.188), stessa ditta (part.176).

Foglio 79 particella 176, frutteto, classe U, superficie 350 mq, RD 2,62 Euro, RA 1,63 Euro; Coerenze (in senso orario): stessa ditta (part.170), proprietà di terzi (part.188), proprietà di terzi (part.193), proprietà di terzi (part.91).

Il prezzo base è stabilito in €28.800,00 (ventottomilaottocento/00. Prezzo già ridotto del 20% come da Ordinanza del G.E. e successivi ribassi, oltre imposte e oneri di legge.

Se l'offerta è pari o superiore al prezzo base, la stessa è senz'altro accolta.

Potranno essere formulate anche offerte di acquisto per €21.600,00 (ventunomilaseicento/00) ma, in tal caso il Tribunale non aggiudicherà il bene quando: Nel caso di unica offerta sia pervenuta istanza di assegnazione del bene o ravviserà la concreta possibilità di vendere ad un prezzo maggiore di quello offerto con un nuovo tentativo di vendita; Nel caso di pluralità di offerte tutte di importo inferiore al prezzo base, sia pervenuta istanza di assegnazione e gli offerenti non partecipino alla gara oppure, pur partecipandovi, il prezzo raggiunto sia inferiore a quello base.

SI AVVERTE

Dall'esame della perizia si evince **GIUDIZI DI CONFORMITA'**:

CONFORMITÀ EDILIZIA/URBANISTICA: **CRITICITA' ALTA**

Sulle due particelle insistono 6 gazebi in luogo dei due gazebi previsti nella SCIA n.8/2013, ubicati tra l'altro a ridosso dei confini est e ovest dell'appezzamento, invece del confine sud come indicato nell'elaborato grafico di progetto. Per giunta, sul confine sud, a ridosso dell'alto muro di contenimento in c.a. su di esso insistente, insiste un piccolo manufatto prefabbricato in ferro e vetro delle dimensioni planimetriche di 3,0 m x 5,50 m. Infine, sul confine ovest dell'appezzamento, vi è una scalinata, chiusa con cancello, che serve a terzi confinanti per raggiungere il loro fabbricato posto a monte. Al di sotto della scalinata, ad uso dell'esecutato, sono stati ricavati tre piccoli vani, pavimentati in ceramica e con infisso di accesso in alluminio di colore bianco, della complessiva superficie netta di mq 26 circa e altezza netta di m 2,91 (vedi foto **ALLEGATO 3**).

Dalla trascrizione dell'atto di compravendita, in favore dei, in data 02/01/1986 a firma del Notaio Riccardo Ricciardi, risulta che è stata costituita *una servitù di accesso a carico del fondo compravenduto e in favore del fondo residuo di proprietà del venditore* attraverso una scalinata larga 2,50 m. (**ALLEGATO 7**). Pertanto, i piccoli vani al di sotto della scalinata, sembrano realizzati su proprietà dell'esecutato, ma tuttavia non sono stati assentiti da alcuna pratica edilizia.

Lo stato attuale **non è conforme** e necessita di SCIA in sanatoria per la diversa ubicazione dei gazebi e per la regolarizzazione dei piccoli vani realizzati nel sottoscala sul confine ovest; vanno quindi rimossi i gazebi abusivi e il piccolo manufatto prefabbricato in prossimità del confine sud.

Costi di regolarizzazione: Premesso che, in questa fase, i costi di regolarizzazione possono essere valutati solo in larga massima, il totale dei **costi di regolarizzazione** può essere preventivato in € **6.000,00** circa.

CONFORMITÀ CATASTALE: **CRITICITA' MEDIA**

Il terreno, posta la perdita della sua vocazione agricola, va censito al catasto urbano e, all'esito della eventuale regolarizzazione edilizia dei piccoli vani realizzati nel sottoscala, essi vanno regolarmente censiti.

Costi di regolarizzazione: variazioni catastali: costo € **1.000,00** circa.

CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITA'**

Per quanto non precisato nel presente avviso di vendita ed in merito alla descrizione dell'immobile sopraindicato, alla situazione di fatto e di diritto, alla regolarità urbanistica, alla divisibilità dei beni ecc., si richiama e si rimanda alla relazione peritale e sue eventuali integrazioni dell'Ing. TERESA SARNO depositata agli atti del fascicolo processuale e che si invita a visionare anche presso il professionista delegato.

L'immobile risulta detenuto senza titolo da altro soggetto, in corso di liberazione;

LOTTO N°8:

- A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di una unità immobiliare della superficie catastale lorda di mq 165 (consistenza mq 151), ubicata al secondo piano seminterrato di un fabbricato sito in Larino, con accesso da via San Rocco. Il numero civico non è indicato. Il fabbricato è stato realizzato a partire dall'anno 1977, con successivi ampliamenti e modifiche; la struttura al piano seminterrato è in cemento armato con un pilastro centrale; il prospetto del fabbricato è allo stato rustico, senza intonaco. L'unità immobiliare di interesse, attualmente inutilizzata, è censita catastalmente come C/3 (laboratori e locali artigianali). Si tratta di un ampio vano, parzialmente soppalcato con solaio in putrelle di ferro e tavelloni in laterizio; al livello superiore, al quale si accede con una scala interna in muratura, con gradini in pietra e ringhiera in profilati di ferro verniciati, vi è anche un piccolo servizio igienico. A detta dell'esecutato, nella parte di estremità del vano inferiore, vi è la possibilità di attingere acqua potabile da un pozzo rimuovendo la lastra di metallo presente nella pavimentazione. Entrambi i livelli di piano sono rifiniti con intonaco civile, finestre in ferro, pavimenti in marmette di cemento; l'impianto elettrico è a vista. La porta di accesso, carrabile, è in metallo; le rifiniture sono di qualità corrente e lo stato di conservazione e manutenzione è mediocre, anche per l'attuale disuso

Identificazione catastale: - Comune di Larino:

Foglio 78 particella 78 subalterno 33, categoria C/3, classe 2, consistenza catastale 165 mq, rendita 584,89 Euro; indirizzo catastale: via San Rocco 47 – Piani T-1, L'attuale subalterno deriva dall'originario subalterno 24 per “frazionamento e fusione del 3/05/2002 n.84923. Coerenze: proprietà di terzi (sub 27), via San Rocco, terrapieno, scalinata esterna di collegamento tra via San Rocco e via Gramsci. Il fabbricato si compone di due piani seminterrati e due piani fuori terra, serviti da due scale; la copertura è a tetto.

Il prezzo base è stabilito in €28.200,00 (ventottomila-duecento/00). Prezzo già ridotto del 20% come da Ordinanza del G.E., oltre imposte e oneri di legge.

Se l'offerta è pari o superiore al prezzo base, la stessa è senz'altro accolta.

Potranno essere formulate anche offerte di acquisto per €21.150,00 (ventunomilacentocinquanta/00) ma, in tal caso il Tribunale non aggiudicherà il bene quando: Nel caso di unica offerta sia pervenuta istanza di assegnazione del bene o ravviserà la concreta possibilità di vendere ad un prezzo maggiore di quello offerto con un nuovo tentativo di vendita; Nel caso di pluralità di offerte tutte di importo inferiore al prezzo base, sia pervenuta istanza di assegnazione e gli offerenti non partecipino alla gara oppure, pur partecipandovi, il prezzo raggiunto sia inferiore a quello base.

SI AVVERTE

Dall'esame della perizia si evince **GIUDIZI DI CONFORMITÀ**:

CONFORMITÀ EDILIZIA: CRITICITÀ: **MEDIA** (normativa di riferimento: DPR 380/2001 e ss. mm. e ii.)

La situazione dei luoghi riscontrata in corso di sopralluogo è sostanzialmente conforme agli atti tecnici di cui alla SCIA 60/2012.

L'agibilità rilasciata nel 2011, però, si riferisce ad una destinazione d'uso ad “officina” per il piano terra; la successiva SCIA, invece, è stata presentata per un cambio di destinazione d'uso da “officina” a “laboratorio artigianale”. Andrebbe quindi presentata una S.C.A. (Segnalazione Certificata di Agibilità) per l'attuale destinazione d'uso a firma di tecnico abilitato.

Lo stato attuale risulta **non conforme, ma regolarizzabile** Costi di regolarizzazione: € 1.500,00 circa. Criticità: **sanabile** Tempi necessari per la regolarizzazione: **30 giorni** Criticità: **media**

CONFORMITÀ CATASTALE: CRITICITÀ: BASSA

La planimetria catastale e la categoria sono corrispondenti agli atti tecnici della SCIA 60/2012.

Lo stato attuale risulta **conforme**

ALTRE CONFORMITÀ – CONFORMITÀ IMPIANTISTICA: CRITICITÀ: MEDIA

Gli impianti vanno certificati a norma all'attualità e le relative certificazioni allegate alla SCA di cui al punto 8.1.

Lo stato attuale risulta **non conforme, ma regolarizzabile** Costi di regolarizzazione: € **1.500,00** circa. Tempi necessari: **30 giorni** Criticità: **media**

CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

Per quanto non precisato nel presente avviso di vendita ed in merito alla descrizione dell'immobile sopraindicato, alla situazione di fatto e di diritto, alla regolarità urbanistica, alla divisibilità dei beni ecc., si richiama e si rimanda alla relazione peritale e sue eventuali integrazioni dell'Ing. TERESA SARNO depositata agli atti del fascicolo processuale e che si invita a visionare anche presso il professionista delegato.

L'immobile risulta libero;

Gli interessati a uno o a più lotti, tranne "il debitore", per partecipare alla vendita senza incanto dovranno far pervenire entro e non oltre **le ore 12:00** del giorno **12.12.2024**, **offerta di acquisto esclusivamente con modalità telematica.**

L'offerta deve essere redatta mediante Modulo web ministeriale "Offerta telematica" all'interno del portale www.immobiliare.spazioaste.it (previa registrazione: si veda il paragrafo SINTESI DELLE MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE) attraverso la funzione "partecipa" - "Crea nuova busta" mediante la propria casella di posta elettronica certificata e comunque seguendo le indicazioni riportate di seguito (compresi gli allegati) e contenute nel "manuale utente" disponibile all'interno del portale la documentazione di seguito riportata:

1. modulo d'offerta;
2. Idonea documentazione comprovante l'avvenuta costituzione di una cauzione a garanzia dell'offerta, di importo pari a quanto indicato nell'ordinanza di vendita presente nella descrizione del bene (vedi anche "Versamento della cauzione") più eventuali imposte di bollo se previsto dal Tribunale;
3. Idonea dichiarazione sostitutiva di certificazione, da rilasciarsi ai sensi e per gli effetti degli articoli 46, 47 e 76 del D.P.R. 445/2000 e successive modifiche;
4. Copia fotostatica di un proprio documento di riconoscimento in corso di validità;
5. Se l'offerta viene presentata in nome e per conto di un minore dovrà essere allegata nella busta telematica la prescritta autorizzazione del Giudice Tutelare;
6. Se l'offerta viene presentata da soggetto extracomunitario dovrà essere allegato nella busta telematica il permesso di soggiorno in corso di validità;
7. Se l'offerta viene presentata in nome e per conto di una società, dovrà essere allegato nella busta telematica il certificato CCIAA aggiornato (non più di 10 giorni) dal quale risulti la costituzione della stessa ed i poteri dell'offerente o recente visura camerale.

Una volta inseriti e completati i documenti di cui ai punti 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, il portale consentirà di generare la busta digitale contenente l'offerta, tale busta dovrà essere inviata a mezzo pec all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia (offertapvp.dgsia@giustiziacert.it). Le offerte pervenute in maniera non conforme alle prescrizioni sopra specificate saranno ritenute nulle. Il portale non accetta offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta. Le operazioni di inserimento a portale di tutta la documentazione richiesta rimangono ad esclusivo rischio del soggetto offerente, pertanto, non saranno accettati reclami, se, per un motivo qualsiasi, le attività sopra richieste non verranno concluse entro il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta.

La cauzione di importo pari al 10% del prezzo offerto per ogni lotto cui si intende partecipare, dovrà essere presentata, in tempo utile (si consiglia almeno 5/6 giorni prima della scadenza), affinché, pena l'esclusione, l'accredito della somma sia visibile sul conto della procedura il giorno dell'apertura delle buste, e ciò mediante **bonifico bancario (con causale: "VERSAMENTO CAUZIONE")** eseguito sul libretto di deposito Giudiziario acceso presso la

Banca Popolare di Bari (già TERCAS) ed intestato al “**TRIBUNALE DI LARINO PEI 61/2022**” le cui coordinate sono le seguenti: **IT 63 U 054 2441 1300 0000 1001 395** ed allegando (copia contabile del versamento) all’offerta, unitamente alla copia di un documento di identità in corso di validità.

Si precisa che il costo del bonifico bancario è a carico dell’offerente ed in caso di mancata aggiudicazione, la cauzione da rendere, sarà decurtata del costo dello stesso, unitamente al costo dell’imposta di bollo (€16,00), se non versata in aggiunta alla cauzione.

Le offerte di acquisto di cui all’art.571 c.p.c. dovranno essere depositate con modalità telematica, secondo le disposizioni impartite nell’ordinanza di vendita indicata, e dovranno contenere, fra l’altro, l’indicazione del prezzo, del tempo e del modo del pagamento ed ogni altro elemento utile alla valutazione delle offerte, non ch  la dichiarazione di residenza o l’elezione di domicilio nel Comune in cui ha sede il Tribunale, in mancanza le comunicazioni verranno effettuate in Cancelleria ex art. 174 Disp. Att. c.p.c.

Non saranno ritenute efficaci le offerte che prevedano il pagamento in un tempo superiore a **CENTOVENTI GIORNI** (termine non prorogabile) dalla comunicazione del provvedimento di cui all’art.574 comma 1 c.p.c.

Al fine di evitare il ritardato accredito del bonifico e/o la non completa trasmissione della documentazione,   consigliato effettuare tutte le operazioni prescritte per la partecipazione alla vendita, **CON LARGO ANTICIPO** rispetto al termine ultimo fissato.

Una volta trasmessa la busta digitale, non sar  pi  possibile modificare o cancellare l’offerta d’asta e la relativa documentazione che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate dallo stesso in modo segreto. Le offerte presentate sono **IRREVOCABILI**.

L’offerta non   efficace se perviene oltre il termine stabilito ai sensi dell’articolo 569, terzo comma, se   inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito nell’ordinanza o se l’offerente non presta cauzione, con le modalit  stabilite nell’ordinanza di vendita, in misura non inferiore al decimo del prezzo da lui proposto.

Se l’offerta   pari o superiore al prezzo stabilito nell’ordinanza di vendita, la stessa   senz’altro accolta. Se il prezzo offerto   inferiore rispetto a quello stabilito nell’ordinanza di vendita in misura non superiore ad un quarto, il Giudice pu  far luogo alla vendita quando ritiene che non vi sia seria possibilit  di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell’art. 588.

Ai fini della individuazione della offerta migliore, in applicazione dell’art.573, comma terzo, c.p.c. si precisa che, il prezzo pi  alto determina in ogni caso la prevalenza dell’offerta; a parit  di prezzo sar  preferita l’offerta cui si accompagna la cauzione di maggiore importo indipendentemente dal termine indicato per il versamento del saldo prezzo, a parit  di cauzione sar  preferita l’offerta che indichi il minor termine di pagamento del saldo prezzo, a parit  di termine di versamento del saldo prezzo sar  preferita l’offerta presentata per prima;

Se sono state presentate istanze di assegnazione a norma dell’articolo 588 e il prezzo indicato nella migliore offerta o nell’offerta presentata per prima   inferiore al valore dell’immobile stabilito nell’ordinanza di vendita, il giudice non fa luogo alla vendita e procede all’assegnazione. Ai fini dell’individuazione della migliore offerta, il giudice tiene conto dell’entit  del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme, dei modi e dei tempi del pagamento nonch  di ogni altro elemento utile indicato nell’offerta stessa.

L’offerta sar  considerata irrevocabile salvo che: il giudice ordini l’incanto oppure siano decorsi centoventi giorni dalla sua presentazione ed essa non sia stata accolta.

In caso di pluralit  di offerte, gli offerenti saranno invitati **in ogni caso** ad una gara, da espletarsi con modalit  telematiche, sull’offerta pi  alta ex art. 573 c.p.c. con la modalit  “**SINCRONA TELEMATICA**”

Nel corso della gara, tra un’offerta e un’altra dovr  essere apportato un aumento minimo non inferiore al 2% del prezzo indicato dal migliore offerente, arrotondato a discrezione del professionista delegato.

La gara sar  considerata chiusa quando **SIANO TRASCORSI TRE MINUTI** dall’ultima offerta, senza che siano stati effettuati ulteriori rilanci.

Il delegato provvederà alla redazione del verbale delle operazioni di vendita, che conterrà le circostanze di luogo e di tempo nelle quali le stesse si svolgono, le generalità degli utenti connessi, la descrizione delle attività svolte, la dichiarazione dell'aggiudicazione provvisoria con l'identificazione dell'aggiudicatario. Il verbale sarà sottoscritto unicamente dal Delegato e allo stesso non dovrà essere allegata la procura speciale di cui all'art. 579 comma 2 c.p.c..

Se il prezzo non sarà versato nel termine, il Delegato ne darà tempestivo avviso al Giudice, trasferendogli il fascicolo.

CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA

Gli immobili vengono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, senza alcuna garanzia per i vizi della cosa, per evizione, molestie e pretese di eventuali conduttori, con gli accessori, dipendenze, pertinenze, servitù attive e passive esistenti e diritti proporzionali sulle parti dell'edificio che devono ritenersi comuni a norma di legge. La vendita avverrà con il sistema di acquisto ex art. 571 c.p.c. e seguenti (vendita senza incanto, con modalità telematica, alle condizioni riportate nella ordinanza del G.E. L'aggiudicatario, in presenza di oneri condominiali a carico dell'esecutato è obbligato solidalmente con questi al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e quello precedente.

Se l'offerente non diviene aggiudicatario, la cauzione gli verrà restituita dopo la chiusura delle operazioni di vendita, salvo quanto disposto dall'art. 580 c.p.c.

L'aggiudicatario dovrà versare, nel termine da egli indicato, anche presso il professionista delegato il prezzo, dedotta la cauzione, mediante bonifico eseguito sul libretto di deposito Giudiziario acceso presso la Banca Popolare di Bari (già TERCAS) ed intestato al **“TRIBUNALE DI LARINO PEI 61/2022”** le cui coordinate sono le seguenti: **IT 63 U 054 2441 1300 0000 1001 395** oppure mediante consegna di assegno circolare non trasferibile **intestato a “TRIBUNALE DI LARINO PEI 61/2022”**, emesso da Istituto di credito presente sulla piazza di Termoli **unitamente al fondo per le spese presumibili di trasferimento nella misura del 15% del prezzo di aggiudicazione, mediante le stesse modalità di cui sopra**, con avvertenza che ove esso sia insufficiente a coprire le spese di trasferimento dovrà essere integrato nei successivi 15 giorni decorrenti dalla richiesta del professionista delegato pena la decadenza dell'aggiudicazione.

Al fine di consentire al Giudice Delegato di ordinare la cancellazione di eventuali trascrizioni di pignoramenti o iscrizioni ipotecarie successive alla trascrizione del pignoramento, il delegato provvederà ad acquisire presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Campobasso i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relativi all'immobile oggetto di vendita, dalla data del pignoramento asino a quella del decreto di trasferimento: l'onere della relativa spesa resterà a carico dell'aggiudicatario.

L'aggiudicatario dovrà presentare, a proprie spese, eventuale domanda di condono edilizio a norma del D.L. 23.04.1985 n.146 convertito in Legge 21.06.1985 n. 298, entro 120 giorni dal Decreto di trasferimento.

Gli eventuali offerenti interessati hanno la possibilità di stipulare un contratto di finanziamento che preveda il versamento diretto delle somme erogate in favore della procedura e la garanzia ipotecaria di primo grado sul medesimo immobile oggetto di vendita; a tal fine possono essere contattati tutti gli Istituti di Credito aderenti all'iniziativa promossa dall'ABI, presso le cui filiali potranno essere richieste maggiori informazioni.

Sono a carico dell'aggiudicatario/assegnatario la metà del compenso relativo alla fase del trasferimento della proprietà, nonché le relative spese generali e le spese effettivamente sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale. Le spese relative alla cancellazione dei gravami e quindi delle ipoteche e del pignoramento, sono poste a carico della procedura (art. 7 D.M. 15.10.2015 N°227).

AVVISO

Tutti gli interessati a presentare l'offerta di acquisto hanno diritto di esaminare i beni in vendita entro quindici giorni dalla richiesta. La richiesta è formulata mediante il portale delle vendite pubbliche e non può essere resa nota a persona diversa dal custode. La disamina dei beni si svolge con modalità idonee a garantire la riservatezza dell'identità degli interessati e ad impedire che gli stessi abbiano contatti tra di loro.

AVVISO

L'immobile oggetto della presente vendita è in corso di liberazione dalle sole cose, mentre è libero da persone e nella piena disponibilità del custode.

Eventuale Attribuzione Diretta

Se all'esecuzione partecipa una banca o un istituto titolare di credito fondiario, l'aggiudicatario dovrà pagare all'Istituto mutuante la parte del prezzo corrispondente al credito complessivo dell'Istituto stesso:

- in caso di vendita senza incanto, nel termine fissato nel decreto emesso ai sensi dell'art. 574 c.p.c. (art.41, comma 4, D.Lgs.n.385/1993); entro lo stesso termine dovrà essere consegnato al professionista delegato il documento comprovante l'avvenuto versamento;

- in caso di vendita con incanto, nel termine fissato ai sensi dell'art. 576 c.p.c. (art.41, comma 4, D.Lgs.n.385/1993); entro lo stesso termine dovrà essere consegnato al professionista delegato il documento comprovante l'avvenuto versamento;

- in caso di procedura esecutiva in corso alla data del 1/1/1994, nel termine di venti giorni dall'aggiudicazione definitiva; in difetto l'aggiudicatario vi sarà costretto con tutti i mezzi consentiti dalla legge e con la rivendita dell'immobile aggiudicatogli a sue spese e rischio (art.55, comma 1, R.D. n.646/1905, applicabile in virtù della disposizione transitoria contenuta nell'art.161, comma 6, D.Lgs.n.385/1993); A tal fine, non appena divenuta definitiva l'aggiudicazione, il professionista delegato inviterà la banca o l'istituto titolare del credito fondiario a precisare per iscritto entro cinque giorni – a mezzo di nota specifica da inviare al suo studio anche a mezzo fax – il proprio complessivo credito, in modo da consentire all'aggiudicatario di conoscere l'importo da versare direttamente a tale banca o istituto; l'attribuzione delle somme in tal modo versate deve intendersi meramente provvisoria, e per ciò stesso soggetta a definitiva verifica in sede di distribuzione del ricavato della vendita. In alternativa, l'aggiudicatario potrà avvalersi della facoltà di subentrare, senza autorizzazione del giudice dell'esecuzione, nel contratto di finanziamento stipulato dal debitore espropriato, assumendosi gli obblighi relativi, purché:

- entro quindici giorni dalla comunicazione del decreto ex art.574 c.p.c. (in caso di vendita senza incanto) ovvero dalla data di aggiudicazione definitiva (in caso di vendita con incanto), paghi alla banca le rate scadute, gli accessori e le spese (art.41, comma 5, D.Lgs.n.385/1993);

- in caso di procedura esecutiva in corso alla data del 1/1/1994, entro quindici giorni dall'aggiudicazione definitiva, paghi le semestralità scadute, gli accessori e le spese e purché il prezzo al quale gli è stato aggiudicato l'immobile sia superiore di 2/5 al residuo credito dell'istituto, ovvero paghi la somma necessaria per ridurre il debito garantito sul fondo ai 3/4 del relativo prezzo (art.61, comma 1, R.D. n.646/1905 applicabile in virtù della disposizione transitoria contenuta nell'art.161, comma 6, D.Lgs.n.385/1993).

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

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

- in caso di procedura esecutiva in corso alla data del 1/1/1994, nel termine di quindici giorni dall'aggiudicazione definitiva paghi le semestralità scadute, gli accessori e le spese e purché il prezzo al quale gli è stato aggiudicato l'immobile sia superiore a 2/5 del residuo dell'istituto di credito, ovvero paghi la somma per ridurre il debito garantito sul fondo ai 3/4 del relativo prezzo.

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

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

Al presente avviso sarà data pubblicità, entro il termine di cui all'art. 490 c.p.c., mediante:

- a) affissione nell'Albo del Tribunale di Larino per tre giorni consecutivi;
- b) pubblicazione per una volta di un estratto sulla rivista "News Paper Aste";
- c) pubblicazione unitamente a copia della ordinanza di vendita ed estratto della relazione di stima sui siti internet www.astalegale.net, www.asteimmobili.it, www.portaleaste.com, www.publicomonline.it e immobiliare.spazioaste.it;

Si precisa che tutte le attività connesse alla vendita, saranno effettuate dal professionista delegato presso il proprio studio.

Maggiori informazioni saranno fornite, previo appuntamento, presso lo studio del professionista delegato, nominato anche custode degli immobili posti in vendita chiamando il numero telefonico - 340.6910180 dal lunedì al venerdì negli orari di ufficio.

Termoli, lì 24.09.2024

Il professionista delegato
Avv. Giuseppe Baranello





TRIBUNALE DI LARINO

Ufficio Esecuzioni e Fallimenti

Il Giudice

Premesso che:

l'art. 13, comma 1 let. b) n.1 del d.l. 27 giugno 2015, n. 83, convertito con l. 6 agosto 2015, n. 132, ha modificato il comma 1 dell'art. 490 c.p.c., sostituendo alla (ormai anacronistica) pubblicazione dell'avviso di vendita all'albo del Tribunale, la pubblicazione sul sito internet del Ministero della giustizia, in un'area denominata "*Portale delle vendite pubbliche*";

il medesimo decreto legge ha modificato, con l'art. 11, l'art. 107, comma primo, l.fall., prevedendo che "*In ogni caso, al fine di assicurare la massima informazione e partecipazione degli interessati, il curatore effettua la pubblicità prevista dall'articolo 490, primo comma, del codice di procedura civile, almeno trenta giorni prima dell'inizio della procedura competitiva*;

analoga disposizione è contenuta nell'art. 182, comma secondo, l.fall. per le vendite disposte in esecuzione del concordato dal liquidatore, in relazione alle quali i tempi della pubblicazione devono essere disposti dal tribunale;

è stato poi aggiunto l'art. 161-*quater* disp. att. c.p.c., recante "*Modalità di pubblicazione sul Portale delle vendite pubbliche*", il quale dispone:

–che la pubblicazione sul Portale delle vendite pubbliche sia effettuata dal professionista delegato o, in mancanza, dal creditore pignorante o del creditore intervenuto munito di titolo esecutivo;

–che essa sia eseguita in conformità alle specifiche tecniche stabilite dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della giustizia e rese disponibili mediante pubblicazione nel Portale;

–che la pubblicazione non possa essere effettuata in mancanza della prova dell'avvenuto pagamento del contributo per la pubblicazione, previsto dall'art. 18-*bis* del d.P.R. 30 maggio 2002, n. 115, vale a dire nella misura di €. 100,00 per ogni lotto posto in vendita.



l'art. 23, comma 2, del d.l. 83/2015 citato prevede che le nuove norme si applichino, anche alle procedure pendenti, decorsi 30 giorni dalla pubblicazione in gazzetta ufficiale delle specifiche tecniche relative alle modalità di pubblicazione, di cui al richiamato art. 161-*quater* disp. att. c.p.c.

tale pubblicazione è avvenuta sulla Gazzetta Ufficiale - Serie Generale - n. 16 del 20 gennaio 2018.

Premesso ancora:

- che ai sensi dell'art. 569, comma 4, c.p.c., nel testo riscritto dal dall'art. 4, comma 1, lett. e) del d.l. 59/2016 il Giudice con l'ordinanza di vendita "*stabilisce, salvo che sia pregiudizievole per gli interessi dei creditori o per il sollecito svolgimento della procedura, che il versamento della cauzione, la presentazione delle offerte, lo svolgimento della gara tra gli offerenti e, nei casi previsti, l'incanto, nonché il pagamento del prezzo, siano effettuati con modalità telematiche, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'articolo 161-ter delle disposizioni per l'attuazione del presente codice*";

- che ai sensi del comma quinto del citato art. 4, del d.l. 59/2016 devono svolgersi in modalità telematiche le vendite disposte dal Giudice o dal professionista delegato 90 giorni dopo la pubblicazione nella Gazzetta Ufficiale del decreto ministeriale (da emanarsi a norma dell'art. 4, comma 3-*bis* del decreto legge 59/2016) che accerta la funzionalità del portale delle vendite pubbliche;

- che questo decreto è stato emanato il 5.12.2017, e pubblicato sulla G.U., serie generale, n. 7 del 10.1.2018;

- che dunque a decorrere dal 10 aprile 2018 soggiacciono alla nuova disciplina non solo le procedure in cui alla data di entrata in vigore della novella non sia stata ancora adottata l'ordinanza di vendita, ma anche quelle in cui la vendita sia già stata disposta; a queste procedure la nuova modalità di vendita si applicherà anche per quelle il cui avviso di vendita sia pubblicato direttamente dal professionista delegato successivamente alla data sopra indicata;

Dispone quanto segue

Quanto alla pubblicazione degli avvisi di vendita sul Portale delle vendite Pubbliche.

- Per gli avvisi di vendita emessi a partire dal 20 febbraio 2018 (compreso) è obbligatoria la pubblicazione dell'avviso sul portale delle vendite pubbliche anche per le procedure esecutive e fallimentari in corso.



- Alla predetta pubblicazione provvederanno il professionista delegato o il curatore, a meno che nella ordinanza di vendita non sia indicato un soggetto diverso;
- Ogni altra forma di pubblicità disposta nell'ordinanza di vendita o inserita nel programma di liquidazione rimane ferma, con l'avvertenza che la pubblicazione sui siti internet avverrà solo dopo la pubblicazione dell'avviso di vendita sul portale, costituendo questo un passaggio obbligato.
- Si rammenta che la pubblicazione dell'avviso di vendita sul portale quando abbia ad oggetto beni immobili o beni mobili registrati impone il contestuale pagamento del contributo di pubblicazione (determinato nella misura di €. 100,00 per ogni lotto, e per ogni tentativo di vendita dall'art. 18-*bis* del d.P.R. 30 maggio 2002, n. 115), la cui ricevuta deve essere caricata sul portale medesimo.
- Ove il creditore procedente (o la parte attrice, nei giudizi di divisione) sia stato ammesso al patrocinio a spese dello Stato e non vi siano creditori intervenuti, il professionista delegato caricherà sul portale la delibera del consiglio dell'ordine di ammissione al gratuito patrocinio.
- Ove la procedura fallimentare sia priva di liquidità il curatore provvederà a richiedere al Giudice delegato il decreto attestante l'assenza di liquidità.
- Ove la procedura esecutiva non disponga di liquidità sufficiente al pagamento del predetto contributo di pubblicazione, il professionista delegato invierà a tutti i creditori muniti di titolo esecutivo formale diffida (a mezzo pec o raccomandata a.r.) a procedere al predetto versamento (previa quantificazione del suo importo, sulla base dei costi effettivamente necessari) nel termine di giorni 30, avvertendoli espressamente che in difetto gli atti saranno rimessi al Giudice dell'esecuzione per la declaratoria di improseguibilità della intera procedura oppure limitatamente ai lotti rimasti invenduti. Nel caso di infruttuoso decorso di questo secondo termine, si avverte sin d'ora che la procedura sarà dichiarata improseguibile.

Quanto alle modalità di svolgimento della vendita.

- Procedure esecutive individuali. le vendite in corso di svolgimento secondo la modalità "tradizionale" continueranno a celebrarsi secondo il medesimo procedimento: invero, in relazione ad esse, il mercato è stato invitato a formulare offerte di acquisto secondo una disciplina rispetto alla quale ha già compiuto le



proprie valutazioni, sulle quali sarebbe costretto a rimeditare in ragione della applicazione delle nuove regole.

- Nelle procedure fallimentari o di concordato preventivo, qualora il programma di liquidazione stato redatto facendo applicazione del primo comma dell'art. 107 l.fall. la vendita telematica non è obbligatoria, rimanendo fermo il *modus procedendi* già individuato nel programma di liquidazione;
- Qualora il programma di liquidazione preveda la vendita ai sensi dell'art. 107, comma secondo, l.fall., la vendita dovrà celebrarsi telematicamente, a meno che il curatore non ritenga, comunicandolo al Giudice delegato ed al comitato dei creditori, ove esistente, che la vendita tradizionale meglio soddisfi le gli interessi della massa ed il sollecito svolgimento della procedura fallimentare.
- Dispone, comunque, che si celebrino non telematicamente le vendite fallimentari in cui non vi sia attivo.
- Ove l'ordinanza di vendita emessa abbia già previsto lo svolgimento in modalità telematica, l' "allegato 1" dell'ordinanza dovrà essere sostituito, per i tentativi di vendita pubblicati dopo il 10 aprile, dall' "allegato 1" che si riporta in allegato alla presente.

Manda alle cancellerie dell'esecuzione e dei fallimenti affinché il presente provvedimento sia inserito in ogni fascicolo.

Si trasmetta altresì, per conoscenza, al Sig. Presidente del Tribunale, al Sig. Procuratore della Repubblica, ai Sigg.ri Presidenti dei Consigli degli Ordini degli Avvocati, dei Dottori Commercialisti e degli Esperti contabili.

Larino, 8 aprile 2018

Il Giudice
Rinaldo d'Alonzo



ALLEGATO 1

MODALITA' PARTECIPAZIONE VENDITA TELEMATICA

Come partecipare

L'offerta deve essere redatta mediante 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 all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia (offertapvp.dgsia@giustiziacert.it) per il tramite di casella di "posta elettronica certificata per la vendita telematica" oppure, in mancanza di tale apposito indirizzo, dovrà essere sottoscritta con firma digitale ed inviata tramite un normale indirizzo di posta elettronica certificata.

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

Predisposizione ed invio dell'offerta

Ai fini della partecipazione alla gara, gli interessati devono far pervenire esclusivamente in via telematica all'interno del portale <http://immobiliare.spazioaste.it> attraverso la funzione "Partecipa"- "Crea nuova busta" (seguendo le indicazioni riportate nel "Manuale utente" disponibile all'interno del portale), a pena di esclusione, la documentazione di seguito riportata:

1. Offerta d'asta;
2. Copia della contabile di versamento della cauzione versata mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura indicato nella scheda di vendita del bene. (vedi anche "Versamento della cauzione");
3. Copia fotostatica di un proprio documento di riconoscimento in corso di validità per le persone fisiche;
4. Per le persone giuridiche andrà allegato nella busta telematica il certificato CCIAA aggiornato (non più di 10 giorni) dal quale risulti la costituzione della stessa ed i poteri dell'offerente;
5. Se l'offerta viene presentata in nome e per conto di un minore dovrà essere allegata nella busta telematica la prescritta autorizzazione del Giudice Tutelare;
6. Se l'offerta viene presentata da soggetto extracomunitario dovrà essere allegato nella busta telematica il permesso di soggiorno in corso di validità;
7. La dichiarazione di offerta dovrà contenere l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore, a pena di inefficacia dell'offerta medesima, al valore dell'offerta minima indicato nella scheda del bene.
8. Ove l'offerente voglia non sottoscrivere con firma digitale l'offerta ma voglia inviarla a mezzo pec, di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica a norma dell'art. 12 dm 32/2015, non saranno ritenute valide le offerte trasmesse a mezzo posta elettronica certificata le quali non contengano, in calce o in allegato al messaggio, l'attestazione, (rilasciata dal gestore della casella di posta elettronica) che la pec è stata rilasciata previa identificazione del richiedente. Ai sensi dall'art. 17 comma 2, dm 32/2015 il



gestore della vendita verificherà, comunicando il relativo esito al professionista delegato, che la pec dell'offerente sia stata rilasciata previa identificazione del richiedente.

9. In caso di offerta presentata a mezzo di procuratore speciale, la procura dovrà essere conferita per atto pubblico o scrittura privata autenticata. L'autentica della sottoscrizione non potrà essere eseguita dall'avvocato.

Una volta inseriti e completati i documenti di cui ai punti precedenti, il portale consentirà di generare una busta digitale contenente l'offerta che dovrà essere inviata seguendo le indicazioni riportate nel "Manuale utente" presente sul portale. Le offerte pervenute in maniera non conforme alle prescrizioni sopra specificate saranno ritenute nulle. Il portale non accetta offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta. Le operazioni di inserimento nel portale di tutta la documentazione richiesta rimangono ad esclusivo rischio del soggetto offerente, pertanto, non saranno accettati reclami, se, per un motivo qualsiasi, le attività sopra richieste non verranno concluse entro il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta.

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

Una volta trasmessa la busta digitale non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta d'asta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate dal portale stesso in modo segreto. Le offerte presentate sono IRREVOCABILI.

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

Versamento della cauzione

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

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

La copia della contabile del versamento deve essere allegata nella busta telematica contenente l'offerta.

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 9.30 alle ore 13.00 e dalle ore 14.00 alle ore 17.00 dal lunedì al venerdì, esclusi festivi.

Esame delle offerte, eventuale gara tra gli offerenti ed aggiudicazione

Il giorno e nell'orario previsto per l'apertura dei plichi, (di cui dovrà essere dato conto nell'avviso di vendita) gli offerenti interessati a partecipare alla eventuale gara dovranno collegarsi al portale del gestore e dunque risultare "on line". Entro 30 minuti dall'orario



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

Almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita 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.

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

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

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

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

Mancato funzionamento dei sistemi informatici.

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

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

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

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

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

