

**TRIBUNALE ORDINARIO di CAMPOBASSO**  
**Sezione Civile-Esecuzioni Immobiliari**

**PROCEDURA ESECUTIVA N. 38/2017**  
**R.G.ES.**

**7° esperimento di vendita**

**AVVISO DI VENDITA**

L'avv. Valeria Mitra, Professionista Delegato dal Tribunale di Campobasso con ordinanza in data 08.03.2018

**AVVISA CHE**

presso lo studio dell'avv. Valeria Mitra, sito in Campobasso, alla via Sant'Antonio dei Lazzari n. 5, **il giorno 23 gennaio 2025, alle ore 11.00**, dinanzi a sé avrà luogo la

**VENDITA SENZA INCANTO**

dei seguenti beni

**LOTTO UNICO**

Fabbricato (villa) ad uso abitativo, di 16 vani catastali disposti su tre livelli e composta da un piano seminterrato, un piano terra, un primo piano completamente indipendente e un giardino esterno, sito nel comune di Trivento (CB), alla via Colle San Giovanni, censito nel Catasto fabbricati al **Foglio 46, particella 718 sub 6**, piano primo in corso di costruzione, **particella 718 sub 8**, classe unica, cat. A/7, vani 16 e **particella 718 sub 7** costituita dal giardino esterno.

Si precisa che dalla perizia tecnica, agli atti del fascicolo processuale, ai quali si rimanda, l'unità immobiliare presenta irregolarità edilizie, urbanistiche e catastali. Altresì di precisa che, allo stato, non è presente l'attestato di abitabilità.

**Si evidenzia, inoltre, che il valore delle spese necessarie (stimate dal CTU alla data della relazione peritale) per la regolarizzazione catastale e per la sanatoria delle irregolarità urbanistiche sono di circa € 8.450,00 S.E.&O.**

**prezzo base di Euro 56.100,00 (cinquantaseimilacento);**

In caso di gara ex art. 573 c.p.c. eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori al 2% del prezzo base: **Euro 1.120,00 (millecentoventi/00)** così arrotondato per motivi di praticità.

**Si precisa che non saranno prese in considerazione offerte inferiori rispetto al prezzo fissato a base d'asta.**

**Orario apertura buste:** giorno della vendita alle ore: 11.00 e segg.

**Si precisa che, dalla relazione del CTU e del Custode si evidenzia che l'immobile è nel possesso dell'esecutato.**

**DETERMINA**

le seguenti modalità di presentazione delle offerte e di svolgimento della procedura di vendita:

## DISCIPLINA DELLA VENDITA SENZA INCANTO

1. MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA: le offerte di acquisto, in regola con il bollo, dovranno essere presentate in busta chiusa indirizzata alla Cancelleria Esecuzioni del Tribunale di Campobasso, entro le ore 13 del giorno precedente la data fissata per il loro esame e per la vendita, ad eccezione del sabato e dunque, entro le ore 13 del venerdì immediatamente precedente la data fissata per il loro esame e per la vendita, se detta data coincide con il lunedì. Sulla busta dovranno essere indicati un nome o una sigla di fantasia che consenta all'offerente di identificare la propria busta in sede di apertura, la data fissata per l'esame delle offerte e il nome del professionista delegato a norma dell'art 591 c.p.c. Nessuna altra indicazione - né numero o nome della procedura né il bene per cui è stata fatta l'offerta né altra- dovrà essere esposta sulla busta. Il Cancelliere ricevente annoterà sulla busta il nome, previa identificazione, della persona che materialmente provvede al deposito della busta e controllerà l'esattezza e la completezza delle altre indicazioni previste dall'art. 571, ultimo comma, c.p.c. Le buste, custodite in Cancelleria, saranno consegnate entro le ore 9,30 del giorno indicato per la vendita al professionista delegato. Si attesta l'indisponibilità della trasmissione delle offerte sia a mezzo telefax che a mezzo posta elettronica.

2. CONTENUTO DELL'OFFERTA: l'offerta, in regola con il bollo, deve contenere:

1) per le persone fisiche il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio e recapito telefonico dell'offerente, per le società la ragione sociale, partita IVA, domicilio e recapito telefonico;

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

3) l'indicazione del prezzo offerto;

4) il termine, che non potrà superare 120 giorni dall'aggiudicazione, di versamento del saldo del prezzo nonché degli ulteriori oneri, diritti e spese dovuti in conseguenza del trasferimento. In mancanza del termine di pagamento o in caso di indicazione di un termine superiore a 120 giorni, si intenderà che l'integrale pagamento del prezzo e degli altri oneri, diritti e spese dovrà essere eseguito entro e non oltre 120 giorni dalla data dell'aggiudicazione. In caso di inottemperanza l'aggiudicazione sarà revocata con perdita della cauzione versata, salvo il risarcimento del maggior danno ai sensi dell'art. 587 c.p.c.

3. MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE E DEL FONDO SPESE: all'offerta dovrà essere allegato un assegno circolare non trasferibile intestato a «*Tribunale di Campobasso - Cancelleria Esecuzioni Immobiliari proc. n. 38/2017 R.G.Es.*», per un importo pari a 10% del prezzo offerto a titolo di cauzione ed un assegno circolare non trasferibile intestato a «*Tribunale di Campobasso - Cancelleria Esecuzioni Immobiliari proc. n.38/2017 R.G.Es.*» per un importo pari a 20% del prezzo offerto a titolo di copertura approssimativa delle spese di vendita e salvo conguaglio da versare in prosieguo; in caso di mancata aggiudicazione entrambi gli assegni saranno immediatamente restituiti dal professionista dopo l'udienza;

4. IRREVOCABILITÀ DELL'OFFERTA: salvo quanto previsto dall'art.571 c.p.c., l'offerta è irrevocabile per la durata di 120 giorni dalla sua presentazione salvo che prima di tale data sia disposta dal professionista la gara tra gli offerenti di cui all'art. 573 c.p.c. ovvero sia ordinato, sempre dal medesimo, l'incanto.

5. SVOLGIMENTO DELLA VENDITA: le buste saranno aperte, alla presenza dei soli offerenti, all'orario sopra indicato. L'offerta, nel caso di unico offerente, dà diritto

all'acquisto del bene se è pari o superiore al valore dell'immobile determinato a norma dell'art. 568 c.p.c. Se l'offerta è inferiore rispetto al valore dell'immobile determinato a norma dell'art. 568 c.p.c. in misura non superiore ad un quarto, non potrà farsi luogo alla vendita se vi è il dissenso del creditore precedente ovvero si ritiene vi siano serie possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita o se siano state presentate, almeno dieci giorni prima della data fissata per le incombenze di cui all'udienza di vendita, istanze di assegnazione per il prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita. Nel caso vi sia dissenso del creditore precedente ovvero si ritiene vi siano serie possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita, il delegato alla vendita presenterà entro dieci giorni dalla data fissata per l'esame delle offerte una relazione motivata, indicando le circostanze di fatto che nella specifica vicenda comprovano l'esistenza della seria possibilità di una migliore vendita e procederà contestualmente ad un nuovo esperimento, secondo le stesse condizioni e modalità nonché per lo stesso prezzo fissato per il precedente tentativo di vendita. Nel caso di istanze di assegnazione, il delegato alla vendita provvederà su di esse, assegnando l'immobile e predisponendo gli atti conseguenti. Se, viceversa, il creditore precedente non manifesta il suo dissenso alla vendita per un prezzo inferiore di non oltre un quarto rispetto al valore dell'immobile determinato a norma dell'art. 568 c.p.c., il professionista non ritiene che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con un nuovo esperimento di vendita, non sono pervenute rituali istanze di assegnazione e l'offerta pervenuta risulta tempestiva e rituale, il delegato dandone atto a verbale disporrà la vendita in favore dell'unico offerente per il prezzo indicato nell'offerta. In caso di pluralità di offerte si procederà alla gara sull'offerta più alta con aggiudicazione in favore del maggior offerente, fermo restando tutto quanto sopra indicato. I rilanci non potranno essere inferiori a quelli indicati in calce alla descrizione del singolo lotto. Si precisa che se la maggiore offerta risulta pervenuta tardivamente ovvero è irrituale, sarà considerata come maggiore offerta quella di importo immediatamente inferiore che sia al tempo stesso tempestiva e rituale nonché non inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo stabilito a norma dell'art.568 c.p.c. e così di seguito. Non saranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara, neppure se il prezzo offerto è superiore di un sesto rispetto a quello di aggiudicazione. terminate le formalità di verifica delle offerte e dell'eventuale gara, cui hanno diritto di partecipare tutti coloro i quali hanno presentato le offerte, il creditore precedente, il debitore esecutato, i creditori intervenuti, i creditori iscritti e non intervenuti, il delegato alla vendita provvederà alla restituzione delle cauzioni e dei fondi spesa versati dagli offerenti che non siano risultati aggiudicatari. Se per effetto dei ribassi, il prezzo base sia sceso al disotto del 20% del valore di stima del cespite determinato a norma dell'art. 568 c.p.c., il bene sarà aggiudicato soltanto se il prezzo di aggiudicazione sia pari o superiore a detto ultimo valore del cespite. Pertanto se il valore di aggiudicazione risulterà inferiore al 20% del valore del cespite, le operazioni di vendita dovranno essere sospese e rimessi gli atti al giudice dell'esecuzione, il quale, salvo che siano state presentate tempestive e rituali istanze di assegnazione, disporrà, previa audizione delle parti, la revoca dell'autorizzazione di vendita, il rigetto della relativa istanza, la cancellazione del pignoramento e l'archiviazione degli atti.

#### 6. TERMINI PER IL SALDO PREZZO:

1. il saldo del prezzo della vendita e degli oneri, tributi e spese dovranno essere versati nel termine indicato nell'offerta presentata dall'aggiudicatario prima della gara; ove nell'offerta non sia indicato alcun termine, il saldo dovrà avvenire entro 120 giorni dalla data dell'aggiudicazione; il tutto con le stesse modalità previste per il versamento della cauzione ma con l'aggiunta del numero della procedura esecutiva (assegno circolare non trasferibile intestato a «Tribunale di Campobasso - Cancelleria Esecuzioni Immobiliari - proc. n. 38/2017 R.G.Es.»; in caso di mancato versamento nei termini, la vendita sarà revocata e

l'aggiudicatario inadempiente perderà la cauzione versata, salvo il risarcimento del maggior danno ai sensi dell'art. 587 c. p. c.;

2. qualora l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del T.U. 16 luglio 1905, n. 646, richiamato dal D.P.R. 21 gennaio 1976 n. 7 ovvero ai sensi dell'art. 38 del Decreto legislativo 10 settembre 1993 n. 385 (mutuo fondiario), il versamento del saldo prezzo alla procedura sarà sostituito - ex art. 41, 4° co. D.Lgs. 1/9/1993 n. 385 - dal pagamento diretto alla banca creditrice, nei limiti del credito azionato, entro lo stesso termine e detratto un accantonamento per spese di procedura passate e future a carico della massa, nella misura che sarà prudenzialmente determinata dal professionista delegato salvo conguaglio e conteggio finale. L'aggiudicatario ha comunque facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento, purché, nel termine anzidetto, paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese. In caso di inosservanza del termine succitato, il medesimo aggiudicatario sarà considerato inadempiente con le conseguenze previste dall'art. 587 c.p.c.;

3. qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo faccia ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, le somme dovranno essere erogate nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo, direttamente dall'istituto di credito mutuante, conformemente a quanto previsto dell'art. 585 c.p.c.

#### 7. DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ DELLE VENDITE DELEGATE:

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) notifica almeno quindici giorni liberi prima della data di espletamento delle incombenze di vendita, ai creditori, diversi dal creditore procedente, che hanno un diritto di prelazione risultante dai pubblici registri immobiliari e che non siano intervenuti nella procedura esecutiva;

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.ASTALEGALE.NET](http://WWW.ASTALEGALE.NET), [WWW.PORTALEASTE.IT](http://WWW.PORTALEASTE.IT); [WWW.IVGMOLISE.IT](http://WWW.IVGMOLISE.IT) e sui principali portali privati immobiliari, ossia [www.idealista.it](http://www.idealista.it), [www.casa.it](http://www.casa.it) e [www.bakeca.it](http://www.bakeca.it) e sul periodico "Newspaper Aste", specificando che tra il compimento delle formalità come sopra descritte sub A), B), e D) e la data della vendita, intercorrano non meno di quarantacinque giorni.

#### RENDE NOTO

a) che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, eventuali 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. La presente vendita forzata non è soggetta alla norme concernenti la garanzia per i vizi o mancanza di qualità né potrà essere risolta 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 necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti- per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e non conoscibili, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;

- b) che l'immobile è venduto franco e libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti, la cui cancellazione sarà espressamente ordinata con il decreto di trasferimento e sarà eseguita a cura del professionista delegato e a spese della procedura;
- c) che ogni onere, diritto, tributo e spesa derivanti a qualsiasi titolo dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario, ivi incluso il compenso dovuto al professionista delegato nei limiti prescritti dall'art. 179 bis disp. att. c. p. c.;
- d) che la proprietà, il possesso ed il godimento del bene saranno a favore ed a carico dell'aggiudicatario dalla data del decreto di trasferimento, che sarà emesso dopo il versamento dell'intero prezzo e delle spese, diritti ed oneri conseguenti al trasferimento;
- e) che l'unità immobiliare descritta risulta sprovvista dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE) di cui al D.lgs. 19 agosto 2005 n.192 e successive modificazioni ed integrazioni da ultimo apportate dal Dl 63/2013 - Legge di conversione 90/2013, la cui acquisizione è in ogni caso da considerare a cura e spese dell'aggiudicatario, da allegare al decreto di trasferimento;
- f) che per tutto quanto non previsto si applicano le vigenti norme di legge;
- g) **che la partecipazione alla vendita presuppone l'integrale conoscenza dell'ordinanza di vendita e della relazione di stima alle quali si fa espresso rinvio, con conseguente accettazione ed espressa assunzione di responsabilità esclusiva da parte dell'offerente. La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali;**
- h) che ricorrendone i presupposti, l'aggiudicatario potrà avvalersi delle disposizioni recate dalle vigenti norme contenute nel T.U. n. 380 del 6 giugno 2001, presentando, entro 120 giorni dalla data di notifica del decreto di trasferimento, a suo carico, domanda di sanatoria edilizia;
- i) che maggiori informazioni possono essere fornite dalla Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari, dal Professionista Delegato o dal custode (IVG Campobasso), a chiunque vi abbia interesse.

Campobasso 01 ottobre 2024

Il Professionista Delegato  
Avv. Valeria Mitra

