

**TRIBUNALE DI LARINO**

Ufficio Esecuzioni Immobiliari  
Giudice dell'Esecuzione  
dott. Rinaldo d'Alonzo

**AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO**

**VENDITA CON MODALITA' TELEMATICA**

(art. 490-570 e segg. c.p.c.)

**I° ESPERIMENTO**

Procedimento di esecuzione immobiliare nr. **9/2024 R.G.Esec.**

promosso da: **ING BANK N.V.**

contro i debitori executati: **OMISSIS** (dati personali protetti ai sensi del D.L. 30.06.2003 n. 196 entrato in vigore il 01.01.2004).

Il sottoscritto **Avv. Michele FRANCHELLA**, con studio in Larino (CB) al Viale Giulio Cesare n. 9, delegato per le operazioni di vendita dal Signor Giudice dell'esecuzione, dott. Rinaldo d'Alonzo, giusta ordinanza di delega dell'11 settembre 2024 in atti, visti gli artt. 569 e seguenti c.p.c.

**RENDE NOTO**

che il giorno **17 gennaio 2025, alle ore 12:00**, è fissato il termine per la presentazione delle offerte telematiche di acquisto ai sensi dell'art. 571 c.p.c. per la **vendita senza incanto** e che il giorno **21 gennaio 2025** alle ore **16:30** e seguenti avrà luogo la **vendita senza incanto con modalità telematica** delle seguenti unità immobiliari di seguito descritte:

**Lotto 01:** quota pari a 1000/1000 del diritto di piena proprietà:

**A)**

**Appartamento** in **TERMOLI (CB)** alla via delle Tamerici 32, della superficie catastale lorda di **100,00** mq per la quota di:

1/2 di piena proprietà (debitore executato)

1/2 di piena proprietà (debitrice executata)

Il fabbricato per civili abitazioni sito in Termoli alla via delle Tamerici n.32, comprendente le unità immobiliari pignorate, rientra nel lotto R2 della lottizzazione denominata "Isola 5" in contrada Casa la Croce. Consta di un piano interrato adibito ad autorimesse e di cinque piani fuori terra, con quattro appartamenti per piano. Gli appartamenti del piano terra hanno un'area esterna di esclusiva pertinenza. La costruzione risale agli anni 2004-2005, con costituzione in catasto risalente al dicembre 2004. La struttura portante è in cemento armato, con telai portanti in elevazione e setti al piano interrato; le fondazioni sono a travi rovesce e i solai di interpiano sono in latero-cemento (travetti precompressi in c.a. e pignatte in laterizio); la copertura è a tetto con manto di tegole.

I lavori strutturali sono stati iniziati prima del rilascio del PdC n.68/2004, per cui, su istanza della società costruttrice, il predetto titolo abilitativo è stato rilasciato anche a sanatoria per i lavori abusivamente realizzati. La denuncia delle opere strutturali è stata effettuata in data 30/04/2004 n.36 e il certificato di collaudo strutturale è stato emesso in data 11/04/2005 (ALLEGATO 11.4). L'unità

immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, con area esterna di pertinenza esclusiva; è designata come *interno 1* e ha un'altezza interna di 2,80.

**Identificazione catastale:**

*foglio 38 particella 638 sub. 21-48* (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 6,5 vani, rendita 704,96 Euro, indirizzo catastale: via delle Tamerici 32 - interno 1, piano: terra, intestato a \*\*\* dato oscurato \*\*\*, derivante da costituzione in catasto in data 01/12/2004 pratica CB0235554  
**Coerenze:** rampa di accesso ai garage (sub 44); bcnc - porzione di strada interna di lottizzazione (sub 46); bcnc - ingresso dall'esterno del fabbricato (sub 45); altra proprietà (sub 23); bcnc - vano motore e locale ascensore (sub 42)

L'intero edificio sviluppa 6 piani e sottotetto; 5 piani e il sottotetto sono fuori terra, 1 piano è interrato. Immobile costruito nel 2005.

**B)**

**Box singolo** in **TERMOLI** alla via delle Tamerici snc, della superficie catastale lorda di **23,00** mq per la quota di:

1/2 di piena proprietà (debitore esecutato)

1/2 di piena proprietà (debitrice esecutata)

Il fabbricato comprendente l'autorimessa pignorata è quello descritto per il corpo A; l'accesso carrabile dalla strada è possibile con la rampa censita come sub 44 (bcnc). L'accesso interno è dalla scalinata ubicata nell'androne di ingresso al fabbricato, censita come sub 41 (bcnc).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano interrato ed è individuata come *interno 2*, ha un'altezza interna di 2,80 m.

**Identificazione catastale:**

*foglio 38 particella 638 sub. 2* (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 21 mq, rendita 92,19 Euro, indirizzo catastale: via delle tamerici snc - interno 2, piano: interrato, intestato a \*\*\* dato oscurato\*\*\*, derivante da costituzione in data 01/12/2004 pratica CB0235554

**Coerenze:** altra proprietà - sub 1; terrapieno; altra proprietà - sub 3; bcnc - corsia comune dei garages (sub 43)

L'intero edificio sviluppa 6 piani e un sottotetto, 5 piani e il sottotetto sono fuori terra, 1 piano è interrato. Immobile costruito nel 2005.

**PREZZO BASE DI VENDITA: Euro 120.636,00#** (prezzo determinato con riduzione del 20% del valore di mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova come da ordinanza di vendita);

**OFFERTA MINIMA DI PARTECIPAZIONE: Euro 90.477,00#** (pari al prezzo base ridotto di ¼) con avvertimento che l'ufficio si riserva di non far luogo all'aggiudicazione, qualora:

- a) 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;
- b) 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.

Nel corso della gara, le offerte minime in aumento non dovranno essere inferiori al 2% del prezzo indicato dal miglior offerente arrotondato a discrezione del professionista delegato.

### **AVVISA**

Tutti gli interessati all'acquisto potranno visitare gli immobili posti in vendita compilando ed inviando la richiesta di prenotazione visita mediante il *Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia*. Il custode direttamente, o tramite proprio collaboratore, provvederà a far visitare l'immobile all'interessato entro sette giorni dalla richiesta, e comunque in tempo utile per la formulazione dell'offerta di acquisto, programmando le visite con modalità idonee ed atte ad evitare possibilità di contatto tra gli interessati all'acquisto.

Gli immobili sono descritti nella consulenza estimativa giudiziaria del 15 giugno 2024, e suoi allegati, a firma dell'Ing. Teresa Sarno, depositata nel fascicolo telematico presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari del Tribunale di Larino e pubblicata sui siti internet: [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), [www.asteimmobili.it](http://www.asteimmobili.it), spazioaste.it, [www.portaleaste.com](http://www.portaleaste.com), [www.publicomonline.it](http://www.publicomonline.it).

### **Avvertenze di cui alla consulenza tecnica d'ufficio**

#### **Avvertenze lotto 01**

Dalla consulenza estimativa giudiziaria del 15 giugno 2024, rileva:

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

Ipoteca volontaria attiva, stipulata il 29/07/2010 a firma di Notaio \*\*\*dato oscurato\*\*\* ai nn.rep.59858/20170 di repertorio, iscritta il 17/08/2010 a Campobasso ai nn. 9729/2023, a favore di \*\*\*dato oscurato\*\*\*, contro \*\*\* dato oscurato\*\*\*, derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: € 180.000,00.

Importo capitale: € 90.000,00.

Durata ipoteca: 20 anni.

La formalità è riferita ad entrambi i beni pignorati.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Pignoramento in data 02/02/2024 a firma di Uff. Giudiziario UNEP c/o Tribunale di Larino nn. 65 di repertorio, trascritto il 16/02/2024 a Campobasso ai nn. 1755/1486, a favore di \*\*\* dato oscurato \*\*\* , contro \*\*\* dato oscurato \*\*\* , derivante da Verbale di pignoramento immobili

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire (PdC) n. 68, intestato a \*\*\* dato oscurato \*\*\* , per lavori di COSTRUZIONE DI UN FABBRICATO PER CIVILE ABITAZIONE IN LOCALITA' "CASA LA CROCE"; istanza presentata il 01/08/2003 con il n. 023608 di protocollo, PdC rilasciato il 28/04/2004 con il n. 023608/03 di protocollo.

Nel PdC n.68 rilasciato, oltre alla iniziale istanza presentata dalla società costruttrice, si cita anche l'ulteriore richiesta di permesso di costruire a sanatoria avanzata dalla stessa società in data 1/03/2004 prot.08872 riferita alla sola parte di fabbricato già iniziato".

L'ufficio SUE non ha fornito alcun certificato di abitabilità/agibilità.

#### SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, adottato dal C.C. con deliberazione n.48 del 28/04/1975 ed approvato dal C.R. del Molise con deliberazione n.284 del 28/07/1977. L'immobile ricade in zona F7- Zone Direzionali rare per la sub area metropolitana. Norme tecniche di attuazione ed indici: Vedi ALLEGATO 11.1.

Nell'area è stato approvato dal C.C., con atto n.64 del 24/09/2001 e successiva deliberazione di G.R. n.222 dell'11/02/2002, un Piano di Lottizzazione denominato "Contrada Casa La Croce/Difesa Grande, isola A5 (ALLEGATO 11.1).

#### GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

##### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Modifiche nella distribuzione interna dell'appartamento (normativa di riferimento: DPR 380/2001 e ss. mm. e ii.).

Le difformità sono regolarizzabili mediante: CILA in sanatoria

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile.**

Costi di regolarizzazione:

CILA in sanatoria per diversa distribuzione interna dell'appartamento: €.2.000,00#, salva migliore specificazione

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese.

#### CONFORMITÀ CATASTALE:

(normativa di riferimento: vigente)

L'immobile risulta conforme.

CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: BASSA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: L'ufficio comunale SUE non ha fornito copia della abitabilità/agibilità, per cui non è stata reperita copia della certificazione a norma degli impianti (normativa di riferimento: vigente).

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Verifica degli impianti da parte di ditta specializzata nel settore, eventuale messa a norma e rilascio della prescritta certificazione di conformità. All'esito si potrà anche certificare l'agibilità delle unità immobiliari avvalendosi di un professionista abilitato.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile.**

Costi di regolarizzazione:

Certificazione a norma degli impianti e Segnalazione Certificata di Agibilità (a firma di professionista abilitato): €.5.000,00#, salva migliore specificazione.

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

Descrizione dettagliata del corpo A) trovasi a pag. 07 della consulenza estimativa giudiziaria.

Descrizione dettagliata del corpo B) trovasi a pag. 10 della consulenza estimativa giudiziaria.

#### STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dai debitori esecutati (coniugi) e dalla loro famiglia.

**Si specifica:** della liberazione dell'immobile si occuperà il custode, a spese della procedura; ove si tratti di immobili abitati dal debitore, la liberazione sarà eseguita dalla procedura, a spese della medesima, a meno che l'aggiudicatario non lo dispensi.

L'elaborato tecnico sopra indicato, sue integrazioni ed allegati devono essere preventivamente consultati e conosciuti dall'offerente e sono disponibili in copia presso lo studio del professionista delegato; saranno pubblicati unitamente al presente avviso sui siti internet convenzionati e di seguito indicati.

#### *Condizioni della vendita*

La vendita, che si svolge con il sistema delle offerte di acquisto ed in modalità telematica, in ogni caso, avviene nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni posti in vendita, a corpo e non a misura, senza alcuna garanzia per difformità (ive comprese, ad esempio, quelle urbanistiche ovvero derivanti da necessità di adeguamento degli impianti alla normativa vigente), per mancanza di qualità e per i vizi, anche occulti,

della cosa, per evizione, molestie e pretese di eventuali conduttori, con gli accessori, dipendenze, pertinenze, ragioni ed azioni, servitù attive e passive esistenti e diritti proporzionali sulle parti dell'edificio che devono ritenersi comuni a norma di legge.

L'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità e/o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati nella consulenza estimativa giudiziaria, non potranno dar luogo, in ogni caso e/o per alcun motivo, a revoca, ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione del bene e nella determinazione del prezzo.

L'aggiudicatario, in presenza di oneri condominiali a carico dell'esecutato, è obbligato solidalmente con questo, al pagamento dei contributi dovuti relativi all'anno in corso ed a quello precedente.

Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie, da trascrizioni di pignoramento immobiliare o sequestri conservativi.

**Le spese derivanti dal trasferimento del bene** (imposta di registro, imposta sul valore aggiunto ove dovuta, imposte ipotecarie e catastali, oltre al 50% del compenso spettante al delegato per la fase di trasferimento del bene e del connesso rimborso spese generali) nonché le spese effettivamente sostenute per l'esecuzione della trascrizione e voltura, comprese le spese necessarie per la eventuale regolarizzazione urbanistica e/o catastale, **sono a carico dell'acquirente.**

**Le spese per la cancellazione delle trascrizioni, dei sequestri conservativi ed iscrizioni gravanti sull'immobile trasferito ex art. 586 c.p.c., sono a carico della procedura.**

L'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, nei termini previsti, ed a proprie spese, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5° del D.P.R. n. 380/2001 ed all'art. 40, comma 6°, della Legge 47/1985 e successive modificazioni, con esonero da ogni responsabilità per la procedura esecutiva. L'aggiudicatario, per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, qualora si trovi nelle condizioni di cui all'art. 13 Legge n. 47/85, dovrà presentare domanda di concessione in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

Agli effetti del D.M. 22 gennaio 2008, n. 37 e D.Lgs. 192/2005 e s.m.i, l'aggiudicatario, reso edotto sui contenuti del presente avviso di vendita e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale, in ordine agli impianti, dispensa, fin d'ora, esplicitamente, la procedura esecutiva di produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme sulla sicurezza, che la certificazione/attestato di qualificazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze.

L'aggiudicatario entro **centoventi giorni** dall'aggiudicazione (termine non sottoposto al regime della sospensione feriale dei termini processuali e non prorogabile) dovrà versare il prezzo, dedotta la cauzione, mediante bonifico bancario sul rapporto di conto corrente acceso presso la **BdM BANCA S.P.A.**, filiale di Termoli (CB), intestato a **P.E.I. n. 9/2024 - Tribunale di Larino** utilizzando le seguenti coordinate bancarie - **codice IBAN: IT22 T054 2441 1300 0000 1001 576** unitamente al fondo per le spese presumibili di trasferimento nella misura del **15% del prezzo di aggiudicazione**, o del **10% del prezzo di aggiudicazione** ove l'acquirente dichiara di volersi avvalere dei benefici fiscali legati all'acquisto della prima casa sempre mediante bonifico

bancario sul rapporto di conto corrente acceso presso la **BdM BANCA S.P.A.**, filiale di Termoli (CB), intestato a **P.E.I. n. 9/2024 - Tribunale di Larino** utilizzando le seguenti coordinate bancarie - **codice IBAN: IT22 T054 2441 1300 0000 1001 576** 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 dall'aggiudicazione. Pagamenti parziali saranno imputati prima alle spese e poi al saldo prezzo.

Qualora l'aggiudicatario intendesse, sussistendone i presupposti, beneficiare nell'acquisto di agevolazioni di legge che vanno espressamente indicate, dovrà dichiararlo entro il termine previsto per il versamento del saldo del prezzo di aggiudicazione.

La proprietà del bene verrà trasferita all'aggiudicatario con decreto di trasferimento a firma del Giudice Delegato alle esecuzioni immobiliari solo a seguito dell'integrale versamento del saldo prezzo e dell'importo dovuto per imposte ed oneri fiscali (il trasferimento immobiliare de quo non sarà assoggettato al pagamento dell'I.V.A.).

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 gli istituti di credito aderenti all'iniziativa promossa dall'ABI presso le cui filiali potranno essere richieste maggiori informazioni. Un elenco di banche è pubblicato sul sito dell'ABI, su riviste e periodici, nonché sui portali internet specializzati in materia. Hanno aderito alla iniziativa i seguenti istituti di bancari: Banca Popolare di Puglia e Basilicata Srl (te. 080/8710111 - 0874/49511), Banca Popolare dell'Emilia Romagna (tel. 059/2021111 - 0874/822007), Unicredit Management Bank (tel. 800/443394).

Per il caso di esistenza di mutuo fondiario, gravando sull'immobile ipoteca iscritta a garanzia di mutuo 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., comma 1, n. 7 (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 perciò 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. 385/1993);
- in caso di procedura esecutiva in corso alla data del 01.01.1994, entro quindici giorni dalla data di aggiudicazione definitiva, paghi le semestralità scadute, gli accessori e le spese e purché il prezzo al quale 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  $\frac{3}{4}$  del relativo prezzo (art. 61, comma 1, R.D. n. 646/1905, applicabile in virtù di disposizione transitoria contenuta nell'art. 161, comma 6, D.Lgs. n. 385/1993).

Nel 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 01.01.1994, nel termine di trenta giorni dall'aggiudicazione definitiva (art. 62, comma 1, R.D. n. 646/1905, applicabile in virtù della disposizione transitoria contenuta nell'art. 161, comma 6, D.Lgs. n. 385/1993): il subentro nel contratto di mutuo è subordinato al consenso dell'istituto.

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

#### *Modalità di presentazione delle offerte*

L'offerta di acquisto di cui all'art. 571 c.p.c. 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](http://www.spazioaste.it) e portali collegati [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), [www.asteimmobili.it](http://www.asteimmobili.it), [www.portaleaste.com](http://www.portaleaste.com).

Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari, il portale consentirà la generazione dell'offerta telematica che dovrà essere inviata *entro le ore 12:00 del giorno 17 gennaio 2025* all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia ([offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it)) per il tramite di casella di "posta elettronica certificata per la vendita telematica" rilasciata in conformità a quanto previsto dal

D.M. 32 del 2015, 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.

Ai fini della partecipazione alla gara, gli interessati - tranne i debitori e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita -, per ciascun lotto per il quale intendono partecipare alla vendita, devono far pervenire esclusivamente in via telematica all'interno del portale [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it) e portali collegati [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), [www.asteimmobili.it](http://www.asteimmobili.it), [www.portaleaste.com](http://www.portaleaste.com) attraverso l'apposita funzione "*invia offerta*" e comunque seguendo le indicazioni riportate nell'ordinanza di vendita e nel presente avviso di vendita e relativo *allegato 1* e quelle contenute nel "manuale utente" messo a disposizione dal Ministero della Giustizia contenente le indicazioni per la compilazione e l'invio della offerta telematica e disponibile all'interno del portale, a pena di esclusione, la documentazione di seguito riportata:

1. Offerta di acquisto, irrevocabile ai sensi dell'art. 571 c.p.c., contenente:

1.a) se l'offerente è una persona fisica: il cognome, il nome, il luogo e la data di nascita, il codice fiscale, la residenza ed il domicilio, il recapito telefonico e l'indirizzo di posta elettronica certificata identificativo dell'offerente. Dovrà, inoltre, essere allegata all'offerta copia fotostatica di un proprio valido documento d'identità e del tesserino del codice fiscale.

Si precisa, altresì che: se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, devono essere indicati anche i corrispondenti dati anagrafici e fornire la copia di un valido documento d'identità e del tesserino del codice fiscale del coniuge (in caso di aggiudicazione, per escludere dalla comunione legale l'immobile oggetto della vendita, si rinvia a quanto previsto dall'art. 179, comma 2, cod. civ.).

Se l'offerta viene presentata in nome e per conto di un minore, l'offerta deve essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare (in tal caso si dovrà allegare nella busta telematica la prescritta autorizzazione del Giudice Tutelare); se l'offerta viene presentata da soggetto extracomunitario, dovrà essere allegato nella busta telematica il permesso di soggiorno in corso di validità.

1.b) se l'offerente è una persona giuridica (società): la denominazione, la ragione sociale, la sede legale, il codice fiscale e la partita iva dell'impresa, il nome del legale rappresentante, il numero di iscrizione al Registro delle Imprese, le generalità del legale rappresentante e l'indirizzo di posta elettronica certificata identificativo dell'offerente. Dovranno, inoltre, essere allegati nella busta telematica alla offerta di acquisto il certificato CCIAA aggiornato (rilasciato da non più di dieci giorni rispetto alla data fissata per le operazioni di vendita ovvero rispetto alla data di trasmissione della offerta), dal quale risulti la vigenza ed i poteri di rappresentanza della società, la fotocopia del documento d'identità di chi ha sottoscritto l'offerta in rappresentanza della società e che parteciperà all'eventuale gara e qualora si tratti di soggetto diverso dal legale rappresentante, copia dell'atto da cui risultino i relativi poteri.

In caso di dichiarazione di offerta presentata da più soggetti, dovrà essere indicato quello, tra questi, che abbia l'esclusiva facoltà di presentare l'offerta di acquisto e di formulare le eventuali offerte in aumento.



Tale indicazione dovrà essere portata da dichiarazione di presentazione dell'offerta avente la forma di procura conferita per atto pubblico o scrittura privata autenticata da allegare alla offerta di acquisto redatta e trasmessa in modalità telematica.

L'offerta, sottoscritta dal soggetto offerente, deve riportare con precisione l'indicazione delle quote e dei diritti che ciascuno offerente intende acquistare. In mancanza il bene verrà trasferito in quota uguali per ciascun offerente.

1.2. La data della vendita e della procedura esecutiva cui si riferisce.

1.3. L'indicazione del lotto per il quale l'offerta è proposta, con evidenza dei dati catastali dell'immobile.

1.4. L'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore, a pena di inefficacia dell'offerta medesima, al valore dell'offerta minima indicato nel presente avviso di vendita (prezzo base ridotto di un quarto).

1.5. L'indicazione del termine di pagamento del saldo del prezzo che non potrà, comunque, essere superiore a **120 giorni** dalla data di aggiudicazione, termine non sottoposto al regime della sospensione feriale dei termini processuali e non prorogabile.

1.6. l'indicazione della volontà di avvalersi, ove ne sussistono i presupposti, dei benefici/regimi fiscali vigenti.

Nel caso in cui l'offerta sia presentata a mezzo di procuratore speciale, la procura deve essere conferita per atto pubblico o scrittura privata autenticata. L'autentica della sottoscrizione non potrà essere eseguita da Avvocato.

2. Copia della contabile di versamento della cauzione versata mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura indicato nel presente avviso di vendita.

Ove l'offerente voglia non sottoscrivere con firma digitale l'offerta ma voglia inviarla a casella di posta certificata per la vendita telematica a norma dell'art. 12 del D.M. 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, del D.M. 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.

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.

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 dallo 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.

L'offerta è inefficace:

- se perviene oltre il termine stabilito;
- se è inferiore al prezzo base ridotto di un quarto come sopra quantificato e stabilito;
- se l'offerente non ha prestato cauzione con le modalità e nella misura indicata nel presente avviso;
- se è indicato un termine per il versamento del saldo del prezzo superiore a 120 giorni decorrenti dal provvedimento di cui all'art. 574, comma 1, c.p.c..

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.

**L'offerta di acquisto verrà regolarizzata nel bollo (Euro 16,00#) mediante prelievo dalla somma versata dall'offerente con l'imputazione a tale titolo (causale in bonifico: Euro 16,00 per bollo) in concomitanza con il versamento della cauzione (in altri termini: alla somma versata per la cauzione va aggiunta la somma di Euro 16,00# per il bollo).**

#### *versamento della cauzione*

Ciascun offerente / concorrente, per essere ammesso alla vendita telematica, deve comprovare l'avvenuta costituzione di una cauzione provvisoria a garanzia dell'offerta, **di importo non inferiore al 10% del prezzo offerto.**

Il versamento della cauzione si effettua mediante bonifico bancario sul rapporto di conto corrente acceso presso la **BdM BANCA S.P.A.**, filiale di Termoli (CB), intestato a **P.E.I. n. 9/2024 - Tribunale di Larino** utilizzando le seguenti coordinate bancarie - **codice IBAN: IT22 T054 2441 1300 0000 1001 576**

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

Gli offerenti, quindi, unitamente alla offerta d'asta, dovranno far pervenire, sempre con le medesime modalità telematiche, a pena di esclusione:

- copia della contabile di versamento della cauzione versata mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura, allegata nella busta telematica contenente l'offerta.

**Ove la cauzione non risulterà accreditata sul conto corrente della procedura al momento della apertura della busta, con data valuta pari o antecedente al termine ultimo per la presentazione delle offerte di acquisto, l'offerta sarà esclusa.**

Al fine di evitare il ritardato accredito del bonifico e/o la non completa trasmissione della documentazione è **consigliato effettuare tutte le operazioni prescritte per la partecipazione alla vendita con largo anticipo rispetto al termine ultimo fissato.**

### ***Deliberazione sull'offerta e gara tra gli offerenti***

Le operazioni di vendita consistenti nell'apertura delle buste, nella deliberazione sull'offerta a norma dell'art. 572 c.p.c. e nell'eventuale gara tra gli offerenti di cui all'art. 573 c.p.c. sono fissate per il **giorno 21 gennaio 2025 alle ore 16:30 e seguenti** e saranno svolte dal professionista delegato in modalità telematica.

Ai sensi dell'art. 572 c.p.c. *l'offerta unica*, se il valore della stessa è pari o superiore al prezzo base, è senz'altro accolta.

Se, invece, il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo base in misura non superiore ad un quarto, il Giudice/Delegato può far luogo alla vendita quando ritiene che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non sono state presentate istanze di assegnazione del bene ai sensi dell'art. 588 e segg. c.p.c..

In caso di *pluralità di offerte* valide per il medesimo lotto di vendita, si procederà, in ogni caso, a gara telematica tra gli offerenti, ai sensi dell'art. 573 c.p.c., sulla base dell'offerta migliore con modalità "sincrona telematica" secondo la definizione di cui all'art. 2, comma 1, lett. F) del D.M. 23.2.2015 n. 32, mediante offerte in aumento da effettuarsi, ciascuna nel termine di **TRE MINUTI** dall'apertura della gara o dall'offerta in rilancio immediatamente precedente.

Ai fini dell'individuazione dell'offerta migliore, in applicazione dell'art. 573 c.p.c., 3° c., si procederà come di seguito:

- a) il prezzo più alto determina, in ogni caso, la prevalenza dell'offerta;
- b) a parità di prezzo sarà preferita l'offerta a cui si accompagni la cauzione di maggiore importo, indipendentemente dal termine indicato per il versamento del saldo del prezzo;
- c) a parità di cauzione sarà preferita l'offerta che indichi il minor termine di pagamento del saldo del prezzo;
- d) a parità di termine per il versamento del saldo del prezzo sarà preferita l'offerta presentata per prima.

Il giorno e nell'orario previsto per l'apertura dei plichi telematici, 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.

La gara telematica avrà inizio al termine delle operazioni per l'esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal professionista delegato al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti ammessi alla gara telematica. Le comunicazioni agli offerenti avverranno tramite e-mail.

Alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte sono state ritenute valide.

Nel corso della gara, le offerte minime in aumento non dovranno essere inferiori al 2% del prezzo indicato dal miglior offerente arrotondato a discrezione del professionista delegato.

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

In caso di pluralità di offerte valide per il medesimo lotto di vendita si procederà, in ogni caso, con la gara telematica tra gli offerenti prendendo come prezzo base l'offerta più alta.

Tra un'offerta ed una successiva offerta potrà trascorrere un tempo massimo di **TRE MINUTI**.

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 (salvo i casi di mancata aggiudicazione come innanzi indicati nel presente avviso di vendita).

In caso di pluralità di offerte, qualora gli offerenti non intendano partecipare alla gara, il bene dovrà essere aggiudicato al miglior offerente (salvo i casi di mancata aggiudicazione come innanzi indicati nel presente avviso di vendita).

Se l'offerta è pari o superiore al prezzo base stabilito nell'avviso di vendita, la stessa è senz'altro accolta;

Se invece l'offerta è inferiore rispetto al prezzo base stabilito nell'avviso di vendita in misura non superiore ad un quarto, il giudice/delegato può procedere all'aggiudicazione quando ritiene che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c.

Si potrà procedere all'aggiudicazione, ove ne sussistono le condizioni, all'unico offerente o al migliore offerente, anche se non comparso.

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.

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

***Pagamento del saldo del prezzo e del fondo spese di aggiudicazione  
nonché***

***Dichiarazione informazioni ex art. 22 D.Lgs. n. 231/2007***

Il saldo prezzo di aggiudicazione dovrà essere versato entro il termine massimo di **giorni 120 dall'aggiudicazione** (salvo che nell'offerta di acquisto sia stato indicato un termine inferiore) mediante bonifico bancario sul rapporto di conto corrente acceso presso la **BdM BANCA S.P.A.**, filiale di Termoli (CB), intestato a **P.E.I. n. 9/2024 - Tribunale di Larino** utilizzando le seguenti coordinate bancarie - **codice IBAN: IT22 T054 2441 1300 0000 1001 576**. In caso di mancato versamento nel termine, l'aggiudicatario sarà dichiarato decaduto dall'aggiudicazione, con conseguente perdita della cauzione versata, che verrà incamerata dalla procedura, e, in caso di successiva vendita ad un prezzo inferiore, sarà tenuto al pagamento della differenza.

Contestualmente al versamento del saldo del prezzo di aggiudicazione, l'aggiudicatario, sempre mediante bonifico bancario sul rapporto di conto corrente acceso presso la **BdM BANCA S.P.A.**, filiale di Termoli (CB), intestato a **P.E.I. n. 9/2024 - Tribunale di Larino** utilizzando le seguenti coordinate bancarie - **codice IBAN: IT22 T054 2441 1300 0000 1001 576**, dovrà, altresì, versare in deposito una somma pari al **15%** del prezzo di aggiudicazione ovvero pari al **10%** del prezzo di aggiudicazione in caso ricorrano le condizioni per usufruire delle agevolazioni fiscali per l'acquisto della prima casa, a titolo di fondo spese per la copertura approssimativa degli oneri fiscali e delle spese derivanti dalla vendita e trasferimento del bene e poste a carico dello stesso.

Ove detta somma dovesse risultare insufficiente, l'aggiudicatario sarà tenuto ad integrarla nella misura comunicatagli dal professionista delegato, entro il termine di quindici giorni dalla predetta comunicazione, pena la decadenza dall'aggiudicazione. Pagamenti parziali saranno imputati prima alle spese e poi al saldo prezzo.

Nel termine fissato per il versamento del prezzo, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false e mendaci, fornisce al professionista delegato le informazioni prescritte dall'art. 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007 n. 231 (art. 585, ultimo comma, c.p.c.).

**Le spese derivanti dal trasferimento del bene** (imposta di registro, imposta sul valore aggiunto ove dovuta, imposte ipotecarie e catastali, oltre al 50% del compenso spettante al delegato per la fase di trasferimento del bene e del connesso rimborso spese generali) nonché le spese effettivamente sostenute per l'esecuzione della trascrizione e voltura, comprese le spese necessarie per la eventuale regolarizzazione urbanistica e/o catastale, **sono a carico dell'acquirente.**

**Le spese per la cancellazione delle trascrizioni, dei sequestri conservativi ed iscrizioni gravanti sull'immobile trasferito ex art. 586 c.p.c., sono a carico della procedura.**

***Adempimenti pubblicitari***

Il presente avviso sarà pubblicato, in funzione della vendita ed a norma dell'art. 490 c.p.c., a cura del professionista delegato, almeno quarantacinque giorni prima del termine fissato per la presentazione delle offerte ai sensi dell'art. 571 c.p.c., mediante pubblicazione:

1. - per estratto sulla rivista/periodico "News Paper Aste", con omissione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rilevare l'identità di quest'ultimo e di eventuali terzi;

2. - sui portali/siti internet: [www.portaleaste.com](http://www.portaleaste.com), [www.asteimmobili.it](http://www.asteimmobili.it), [www.publicomonline.it](http://www.publicomonline.it), [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), [www.tribunaledilarino.it](http://www.tribunaledilarino.it), [spazioaste.it](http://spazioaste.it), unitamente a copia dell'ordinanza di vendita e della consulenza estimativa giudiziaria (e relativi allegati) redatta dall'esperto ai sensi dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c.;

3. - sul "Portale delle vendite pubbliche" consultabile, su Portale delle vendite pubbliche e /o su indirizzo: <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>;

Il presente avviso di vendita, trasmesso al Giudice Delegato alle esecuzioni immobiliari, viene notificato ai debitori esecutati, alle parti, nonché ai creditori iscritti e non intervenuti.

#### *Avvertenze finali*

Tutte le attività che, a norma dell'art. 571 e segg. c.p.c., devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice istruttore e dell'esecuzione, o dal cancelliere e dal Giudice istruttore e dell'esecuzione, saranno eseguite dal professionista delegato presso il suo studio, fatto salvo quanto indicato e previsto a proposito della presentazione delle offerte e della eventuale gara tra gli offerenti.

Gli offerenti dovranno, anche a mezzo di procuratore speciale, altresì dichiarare la propria residenza nel circondario del Tribunale di Larino o eleggere domicilio in Larino, pena l'effettuazione delle comunicazioni presso la cancelleria dello stesso ufficio.

A completezza delle indicazioni precedenti e per tutte le informazioni e i chiarimenti circa le modalità di partecipazione alla vendita telematica, predisposizione ed invio dell'offerta, versamento della cauzione, assistenza, esame delle offerte, eventuale gara tra gli offerenti ed aggiudicazione e per ogni altro eventuale incombente si deve fare riferimento all'*allegato 01* al presente avviso di vendita, all'ordinanza di vendita delegata che devono considerarsi parte integrante del presente avviso ed al presente avviso di vendita che devono obbligatoriamente e necessariamente essere consultati e conosciuti dagli interessati ed offerenti. Per ulteriori istruzioni e indicazioni di carattere generale si rinvia altresì al "*manuale utente*" disponibile all'interno del portale.

Per ricevere assistenza in relazione alla vendita telematica l'utente potrà inviare una email all'indirizzo [avvmichelefranchella@gmail.com](mailto:avvmichelefranchella@gmail.com) o telefonare al n. 0874/824296 dalle ore 09:30 alle ore 12:30 dal lunedì al venerdì, esclusi sabato e festivi.

Oppure contattare [Astalegale.net](http://Astalegale.net) al n. telefonico 02.800.300.70 o all'indirizzo [www.supportoaste.it](http://www.supportoaste.it) o [info@supportoaste.it](mailto:info@supportoaste.it).

Oppure inviare una e-mail all'indirizzo [garaimmobiliare@astalegale.net](mailto:garaimmobiliare@astalegale.net) oppure contattare il call-center al n. 848 780013 dalle ore 9:30 alla ore 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 17:00 dal lunedì al venerdì, esclusi i festivi.

Le specifiche relative alle modalità di partecipazione alle vendite giudiziarie sono indicate nell'ordinanza o nell'avviso di vendita pubblicati sul sito [www.astelegale.net](http://www.astelegale.net) o sul sito internet del Tribunale di Larino all'interno del dettaglio della procedura.

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.

Per tutto quanto altro non precisato nel presente avviso di vendita, non esclusi gli aspetti relativi alla descrizione dei beni, quelli urbanistici ed edilizi, catastali ecc. ecc. (compresi eventuali interventi necessari alle regolarizzazioni urbanistiche e/o catastali) si richiama e si rimanda all'elaborato tecnico e peritale e sue integrazioni, con i relativi allegati, redatti dall'Ing. Teresa Sarno.

La partecipazione alla vendita presuppone la conoscenza integrale dell'ordinanza di vendita (compreso l'allegato 1 - modalità partecipazione vendita telematica), della consulenza estimativa giudiziaria (compresi gli allegati) e del presente avviso di vendita (compresi gli allegati).

Gli immobili posti in vendita possono essere visitati dai soggetti interessati alla presentazione di offerta di acquisto previa richiesta di visita immobile scritta indirizzata al custode nominato, Avv. Michele Franchella, anche a mezzo email all'indirizzo: [avvmichelefranchella@gmail.com](mailto:avvmichelefranchella@gmail.com), o indirizzo PEC: [avvmichelefranchella@puntopec.it](mailto:avvmichelefranchella@puntopec.it), ovvero attraverso i portali/siti che offrono la funzione di visita immobile (PVP - portale delle vendite pubbliche - / spazioaste)

Quanto previsto nel presente avviso di vendita potrà subire variazioni, rettifiche ed integrazioni a seguito di eventuale provvedimento del Giudice Delegato all'esecuzione e/o del Presidente del Tribunale di Larino ovvero per interventi normativi collegati all'emergenza epidemiologica da COVID-19, con esonero da ogni responsabilità per la procedura esecutiva.

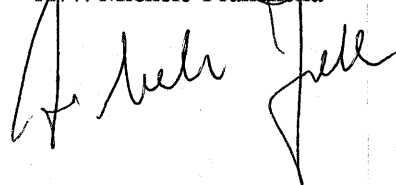
Maggiori informazioni e chiarimenti sono reperibili sui portali internet sopra indicati o potranno essere acquisite in cancelleria o presso il professionista delegato, Avv. Michele Franchella, nominato custode, da contattare presso il suo studio all'utenza telefonica 0874 824296 o a mezzo email all'indirizzo [avvmichelefranchella@gmail.com](mailto:avvmichelefranchella@gmail.com), o a mezzo pec: [avvmichelefranchella@puntopec.it](mailto:avvmichelefranchella@puntopec.it), nei giorni ed orario di ufficio, escluso i festivi.

Allegati:

Allegato 1 - modalità partecipazione vendita telematica.

Larino, li 25 ottobre 2024.

Il Professionista Delegato  
Avv. Michele Franchella

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Michele Franchella', written in a cursive style.



RGE 9/2024

Allegato 1

"omimis"

## ALLEGATO 1

### MODALITA' PARTECIPAZIONE VENDITA TELEMATICA

#### Come partecipare

1. L'offerta deve essere redatta mediante il **Modulo web ministeriale "Offerta Telematica"** accessibile tramite apposita funzione "INVIA OFFERTA" presente all'interno dell'annuncio pubblicato sui portali [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it), [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), [www.asteimmobili.it](http://www.asteimmobili.it), [www.portaleaste.com](http://www.portaleaste.com). 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](mailto: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.
2. 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.
3. all'offerta dovrà essere allegata 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 la prescritta autorizzazione del Giudice Tutelare;
6. Se l'offerta viene presentata da soggetto extracomunitario dovrà essere allegato 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 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.
10. 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. 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.
11. 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.
12. 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.
13. 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".

### **Assistenza**

Per ricevere assistenza l'utente potrà contattare i recapiti telematici e telefonici che saranno indicati dal delegato nell'avviso di vendita.

### **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 il gestore della vendita invia all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta un invito a connettersi al proprio portale, fornendogli le relative credenziali. Un estratto dell'invito di cui al periodo precedente è trasmesso, 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 TRE MINUTI. 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.

