

Avv. Monica D'Aniello
Via Mazzini, n. 180 – 86100 Campobasso
Tel.: 0874.484442; pec: avvmonicadaniello@puntopec.it

TRIBUNALE DI CAMPOBASSO
AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE
Procedura esecutiva immobiliare n. 36/2022 R.G.

Terzo esperimento

Il sottoscritto avv. Monica D'Aniello, con studio in Campobasso, alla Via Mazzini n. 180, professionista delegato per le operazioni di vendita nella procedura esecutiva immobiliare n. 36/2022 R.G., visti gli articoli 569 e seguenti del codice di procedura civile

RENDE NOTO

che il giorno **04 febbraio 2025, alle ore 16:45**, si svolgerà nella sala d'aste dell'Ordine degli Avvocati di Campobasso, con sede presso il Tribunale di Campobasso alla Piazza Vittorio Emanuele II, n. 26, dinanzi a sé stesso, la **vendita senza incanto** della piena proprietà delle unità immobiliari di seguito descritte:

LOTTO UNICO:

TERRENI siti nel Comune di Campobasso (CB), ubicati in Via San Giovanni in un'area compresa tra il terminal degli autobus ed il Centro Postale Operativo CBCRP di Poste Italiane, e distinti in Catasto al N.C.T. al:

-Foglio 134, P.lla 466, Qualità Semin. Arbor., Classe 2, Superficie 327 mq, R.D. € 1,10, R.A. € 1,18.

La particella è compresa, nel vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Campobasso, in Zona "L - Servizi - Sottozona L1 - Servizi Generali Cittadini (S.G.C.);

-Foglio 134 P.lla 467, Qualità Semin. Arbor., Classe 2, Superficie 2083 mq, R.D. € 6,99, R.A. € 7,53.

La particella è compresa, nel vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Campobasso, in Zona "H - Centro Direzionale - Sottozona H1".

PREZZO BASE: € 147.000,00 (euro centoquarantasettemila/00) con rilancio minimo di € 2.940,00 (duemilanovecentoquaranta/00) 2% del prezzo base.

Si segnala che, giusta perizia a firma del CTU Ing. Michele Carrelli:

- le particelle 466 e 467, foglio 134 del Comune di Campobasso derivano dal frazionamento del 17 luglio 2012 (Pratica n. CB0138209) dell'immobile identificato al foglio 134, p.lla 384 di mq. 5500. Da tale frazionamento è stata ceduta al Comune di Campobasso la particella 468 (ex 384), foglio 134 del Comune di Campobasso pari a mq. 3090 nell'ambito della convenzione urbanistica n. repertorio 38663 – raccolta 6119 del 18/09/2012 in cui dovevano essere completate delle opere di urbanizzazione associate alla convenzione. Inoltre, è stata ceduta al Comune di Campobasso la particella 254, foglio 134 del Comune di Campobasso pari a mq. 36 per completare il lotto delle aree interessate dalle opere di urbanizzazione. Dall'analisi completa di tutta la documentazione catastale e urbanistica, si evince che le particelle 466 e 467 al foglio 134 del Comune di Campobasso risultano intercluse e legate ad un rapporto di stretta connessione con le particelle 468 e 254, foglio 134 del Comune di Campobasso; *"in virtù delle particolari condizioni in cui vertono i terreni oggetto di pignoramento, non si può garantire alcuna previsione in merito ai volumi potenzialmente edificabili"*, evidenzia il CTU nella relazione di stima a cui si fa espresso rinvio. All'uopo si precisa che gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore, che deve intendersi ivi per intero richiamata e trascritta;

- all'interno della p.lla 467, foglio 134, è stata rilevata la presenza di un complesso di fondazioni e pareti in conglomerato cementizio armato per la realizzazione di strutture in c.a. dei piani interrati degli edifici per il sostegno delle opere di urbanizzazione primaria del piano di Lottizzazione in Via San Giovanni dei Gelsi. Tale complesso necessita di interventi di bonifica al fine di drenare le acque accumulate al suo interno. Dalla documentazione acquisita dal CTU è emerso che tali opere risultano assentite mediante il Permesso di Costruire n. 205 del 12/10/2012;

- sull'immobile risultano le seguenti formalità non cancellabili: servitù di fognatura di cui all'atto pubblico amministrativo del 28 luglio 1994, trascritto presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Campobasso in data 25 agosto 1994 ai numeri 8348/6639 (tale servitù è ubicata in corrispondenza del muro di cinta del terminal degli autobus

di Campobasso ed attraversa la particella 466); Convenzione Edilizia a favore del Comune di Campobasso - Trascrizione nn. 7751/9738 del 21 settembre 2012.

La destinazione urbanistica dei terreni risulta dal Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Settore Urbanistica e Politiche del Territorio del Comune di Campobasso in data 30.08.2023 ed allegato alla perizia di stima.

Ulteriori informazioni sull'immobile potranno ricavarsi dalla perizia di stima redatta dall'Ing. Michele Carrelli, depositata agli atti del fascicolo processuale, da intendersi per intero richiamata e trascritta.

MODALITA' DI PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA

Come da ordinanza del G.E. -dott.ssa Rossella Casillo- del 14 novembre 2023, **la vendita avverrà in modalità telematica sincrona mista.**

Le offerte di acquisto degli offerenti dovranno pervenire, entro le ore **13:00 del 28 gennaio 2025**, secondo le segue modalità:

Presentazione dell'offerta in via telematica

Nel caso in cui si opti per l'offerta con modalità telematica, l'offerente dovrà rispettare le modalità e i contenuti di cui agli articoli 12 e seguenti del D.M. n. 32/2015, che di seguito si riportano.

Art. 12

Modalità di presentazione dell'offerta e dei documenti allegati

1. L'offerta per la vendita telematica deve contenere:

- a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;
- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- e) la descrizione del bene;
- f) l'indicazione del referente della procedura (*n.b.: il professionista delegato*);
- g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento, salvo che si tratti di domanda di partecipazione all'incanto;
- i) l'importo versato a titolo di cauzione;
- l) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l);
- n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 o, in alternativa, quello di cui al comma 5, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;
- o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento.

2. Quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato, e non risulti attribuito il codice fiscale, si deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'International Organization for Standardization.

3. L'offerta per la vendita telematica è redatta e cifrata mediante un software realizzato dal Ministero, in forma di documento informatico privo di elementi attivi e in conformità alle specifiche tecniche di cui all'articolo 26 del presente decreto. Il software di cui al periodo precedente è messo a disposizione degli interessati da parte del gestore della vendita telematica e deve fornire in via automatica i dati di cui al comma 1, lettere b), c), d), e), f) e g), nonché i riferimenti dei gestori del servizio di posta elettronica certificata per la vendita telematica iscritti a norma dell'articolo 13, comma 4.

4. L'offerta è trasmessa mediante la casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La trasmissione sostituisce la firma elettronica avanzata dell'offerta, sempre che l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'articolo 6, comma 4 del decreto del Presidente della Repubblica, 11 febbraio 2005, n. 68 e che il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso in conformità a quanto previsto dall'articolo 13, commi 2 e 3. Quando l'offerta è formulata da più persone alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine.

5. L'offerta, quando è sottoscritta con firma digitale, può essere trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata anche priva dei requisiti di cui all'articolo 2, comma 1, lettera n). Si applica il comma 4, terzo periodo, e la procura è rilasciata a colui che ha sottoscritto l'offerta a norma del presente comma.

6. I documenti sono allegati all'offerta in forma di documento informatico o di copia informatica, anche per immagine, privi di elementi attivi. I documenti allegati sono cifrati mediante il software di cui al comma 3. Le modalità di congiunzione mediante strumenti informatici dell'offerta con i documenti alla stessa allegati sono fissate dalle specifiche tecniche di cui all'articolo 26.

Art. 13

Modalità di trasmissione dell'offerta

1. L'offerta e i documenti allegati sono inviati a un apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero mediante la casella di posta elettronica certificata indicata a norma dell'articolo 12, comma 1, lettera n).

2. Ciascun messaggio di posta elettronica certificata per la vendita telematica contiene, anche in un allegato, l'attestazione del gestore della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica di aver provveduto al rilascio delle credenziali previa identificazione del richiedente a norma del presente regolamento.

3. Quando l'identificazione è eseguita per via telematica, la stessa può aver luogo mediante la trasmissione al gestore di cui al comma 1 di una copia informatica per immagine, anche non sottoscritta con firma elettronica, di un documento analogico di identità del richiedente. La copia per immagine è priva di elementi attivi ed ha i formati previsti dalle specifiche tecniche stabilite a norma dell'articolo 26. Quando l'offerente non dispone di un documento di identità rilasciato da uno dei Paesi dell'Unione europea, la copia per immagine deve essere estratta dal passaporto.

4. Il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero verifica, su richiesta dei gestori di cui al comma 1, che il procedimento previsto per il rilascio delle credenziali di accesso sia conforme a quanto previsto dal presente articolo e li iscrive in un'apposita area pubblica del portale dei servizi telematici del Ministero.

Art. 14

Deposito e trasmissione dell'offerta al gestore per la vendita telematica

1. L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del ministero della giustizia.

2. L'offerta pervenuta all'indirizzo di posta elettronica certificata di cui all'articolo 13, comma 1, è automaticamente decifrata non prima di centottanta e non oltre centoventi minuti antecedenti l'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita.

3. Il software di cui all'articolo 12, comma 3, elabora un ulteriore documento testuale, privo di restrizioni per le operazioni di selezione e copia, in uno dei formati previsti dalle specifiche tecniche dell'articolo 26. Il documento deve contenere i dati dell'offerta, salvo quelli di cui all'articolo 12, comma 1, lettere a), n) ed o).

4. L'offerta e il documento di cui al comma 2 sono trasmessi ai gestori incaricati delle rispettive vendite nel rispetto del termine di cui al comma 1.

Art. 15

Mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia

1. Il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del ministero comunica preventivamente ai gestori della vendita telematica i casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia. I gestori ne danno notizia agli interessati mediante avviso pubblicato sui propri siti internet e richiedono di pubblicare un analogo avviso ai soggetti che gestiscono i siti internet ove è eseguita la pubblicità di cui all'articolo 490 del codice di procedura civile. Nei casi di cui al presente comma le offerte sono formulate a mezzo telefax al recapito dell'ufficio giudiziario presso il quale è iscritta la procedura, indicato negli avvisi di cui al periodo precedente. Non prima del giorno precedente l'inizio delle operazioni di vendita il gestore ritira le offerte formulate a norma del presente comma dall'ufficio giudiziario.

2. Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati a norma del comma 1, l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente. Il gestore è tenuto a permettere la partecipazione alle operazioni di vendita dell'offerente che documenta la tempestiva presentazione dell'offerta a norma del periodo precedente.

Ai sensi dell'art. 571 c.p.c. l'offerta telematica può essere presentata unicamente dall'offerente (o da uno degli offerenti o dal legale rappresentante della società offerente) o dal suo procuratore legale anche a norma dell'art. 579 ultimo comma c.p.c.

Ulteriori modalità di presentazione dell'offerta

1) L'offerta dovrà contenere, anche ad integrazione di quanto stabilito dal D.M. n. 32/2015:

a) per le persone fisiche: il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, la residenza o il domicilio, lo stato civile, ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta); se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare. Dovranno inoltre essere allegati copia del documento d'identità e del codice fiscale degli offerenti;

b) per le società e le persone giuridiche: la ragione sociale, la Partita Iva, la sede legale, il nominativo del legale rappresentante, la sua residenza o il domicilio e il suo recapito telefonico. Dovranno inoltre essere allegati visura camerale aggiornata, copia del documento d'identità e del codice fiscale del legale rappresentante, e le autorizzazioni del caso;

c) i dati identificativi del bene e il numero di lotto per il quale l'offerta è proposta;

d) l'indicazione del prezzo offerto che può essere inferiore al prezzo base, purché nei limiti di un quarto;

e) il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari che non potrà essere superiore al termine massimo di giorni 120 dalla data di aggiudicazione;

f) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima.

2) La cauzione andrà versata esclusivamente con bonifico (recante quale causale "versamento cauzione") sul conto corrente della procedura, presso le seguenti coordinate Iban: **IT 25K050330380000000110069** (Trib. di Campobasso, proc. esec. imm. n. 36/2022 R.G. – Banca Popolare delle Province Molisane, Via Insorti d'Ungheria, n. 30 - Campobasso), Codice Bic: **PPMSIT31XXX**.

Tale conto corrente, per evidenti ragioni di segretezza e di tutela della *privacy* dei partecipanti alla vendita, resterà oscurato – con conseguente preclusione di effettuare qualsivoglia operazione su di esso

– sino alla scadenza del termine fissato per la presentazione delle offerte, quando i bonifici accreditati a titolo cauzione diventeranno “visibili” al professionista delegato.

La cauzione, a pena di inefficacia dell’offerta, dovrà risultare accreditata sul conto corrente della procedura entro il 28 gennaio 2025 e, in ogni caso, già al momento del deposito dell’offerta stessa. La detta cauzione dovrà essere d’importo pari almeno al 10% del prezzo offerto.

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

Presentazione dell’offerta in via cartacea

Utilizzando tale modalità di presentazione dell’offerta, dovranno essere osservate le seguenti prescrizioni.

1) Le offerte di acquisto dovranno essere presentate, in regola con l’imposta di bollo ed in busta chiusa, presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari del Tribunale di Campobasso **entro le ore 13:00 del 28 gennaio 2025.**

Esse saranno ricevute dal personale addetto a tale operazione.

2) Sulla busta dovrà essere indicato esclusivamente il nome di chi deposita materialmente l’offerta (che può anche essere persona diversa dall’offerente), la data della vendita, il nome del professionista delegato, un nome o una sigla di fantasia che consenta all’offerente di identificare la propria busta durante l’espletamento delle operazioni di gara. Nessun’altra indicazione deve essere apposta sulla busta e, dunque, né nome delle parti, né numero della procedura, né il bene per cui è stata fatta l’offerta, né l’ora della vendita o altro.

3) All’offerta dovrà essere allegata, nella stessa busta, una fotocopia del documento d’identità dell’offerente, nonché un assegno circolare non trasferibile intestato a “**Tribunale di Campobasso – Cancelleria Esecuzioni Immobiliari, procedura n. 36/2022**” per un importo pari almeno al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà immediatamente restituito dal professionista delegato in caso di mancata aggiudicazione.

4) L’offerta dovrà contenere:

a) per le persone fisiche: il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, la residenza o il domicilio, lo stato civile, ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l’immobile (non sarà possibile intestare l’immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l’offerta); se l’offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge; se l’offerente è minorenne, l’offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare. Dovranno inoltre essere inseriti nella busta copia del documento d’identità e del codice fiscale degli offerenti;

b) per le società e le persone giuridiche: la ragione sociale, la Partita Iva, la sede legale, il nominativo del legale rappresentante, la sua residenza o il domicilio e il suo recapito telefonico. Dovranno inoltre essere inseriti nella busta la visura camerale aggiornata, copia del documento d’identità e del codice fiscale del legale rappresentante, e le autorizzazioni del caso;

c) i dati identificativi del bene e il numero di lotto per il quale l’offerta è proposta;

d) l’indicazione del prezzo offerto che può essere inferiore al prezzo base, purché nei limiti di un quarto;

e) il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari che non potrà essere superiore al termine massimo di giorni 120 dalla data di aggiudicazione;

f) l’espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima.

5) Salvo quanto previsto dall’art. 571 c.p.c., l’offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile; si potrà procedere all’aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non si presenti presso il luogo di svolgimento delle operazioni di vendita alla data e all’orario stabiliti.

Valgono le seguenti condizioni per entrambe le modalità di presentazione dell’offerta.

A) le spese e gli oneri tributari connessi al trasferimento del bene (imposta di registro, imposta sul valore aggiunto ove dovuta, imposte ipotecarie e catastali, oltre alla quota parte del 50% del compenso spettante al professionista incaricato della predisposizione del decreto di trasferimento, nonché della sua registrazione, trascrizione e voltura, a norma del decreto ministeriale n. 227 del 2015 e al connesso rimborso spese generali) sono a carico dell'acquirente; mentre le spese necessarie per la cancellazione delle trascrizioni e iscrizioni gravanti sull'immobile trasferito sono a carico della procedura. L'importo complessivo di tali oneri accessori (insieme al saldo prezzo) sarà comunicato dal professionista delegato entro venti giorni dall'esperimento di vendita. A tal fine, l'aggiudicatario dovrà depositare, contestualmente al saldo del prezzo, una somma pari al 20% del prezzo di aggiudicazione: ove detta somma dovesse risultare insufficiente, l'aggiudicatario sarà tenuto a integrarla nella misura comunicatagli dal professionista delegato, entro il termine di quindici giorni dalla predetta comunicazione (da inviarsi a mezzo pec o raccomandata a.r.), pena la decadenza dall'aggiudicazione.

B) Salvo quanto disposto nel successivo punto di cui alla lettera C), l'importo del prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione prestata) e delle spese dovrà essere versato, entro il termine massimo di giorni 120 dalla data di aggiudicazione ovvero entro il minor termine indicato nell'offerta, sul libretto di deposito intestato alla procedura, i cui estremi saranno comunicati all'aggiudicatario dal professionista delegato; se l'esecuzione forzata si svolge su impulso o con l'intervento di creditore fondiario (banca o cessionario del credito avente i requisiti di cui all'art. 58 della legge bancaria), l'aggiudicatario (che non intenda avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento, ove ricorrano le condizioni di legge) dovrà versare direttamente alla banca mutuante (o al documentato cessionario del credito) la parte del prezzo corrispondente al complessivo credito di questa (art. 41 del D.Lgs. 1° settembre 1993 n.385), nel termine di 110 giorni dalla data anzidetta secondo le modalità stabilite al punto successivo;

C) in caso di richiesta ex art. 41 T.U.B. avanzata dal creditore fondiario (il quale dovrà depositare nota riepilogativa del credito entro il termine di quindici giorni dalla aggiudicazione), non è necessario dopo l'aggiudicazione depositare istanza al giudice ma occorre rivolgersi direttamente al professionista delegato, il quale verificherà la esistenza delle condizioni legittimanti la istanza (ed anche l'avvenuta ammissione allo stato passivo nel caso di fallimento del debitore esecutato, richiedendo il deposito del decreto di esecutorietà dello stato passivo dal quale risulti la relativa ammissione), provvederà a calcolare approssimativamente tutte le somme necessarie per le spese della procedura (quali quelle destinate alla liquidazione dei compensi del professionista e del custode), nonché per l'eventuale definitiva liberazione del bene, ove una tale attività sia ancora da compiere; così calcolate le somme dovute alla procedura il delegato comunicherà quale parte del residuo prezzo dovrà essere versata dall'aggiudicatario direttamente al creditore fondiario, nel termine indicato nell'offerta, e quale parte dovrà essere versata sul conto della procedura con le modalità sopra indicate; entro i 10 giorni successivi al pagamento, l'aggiudicatario dovrà depositare presso lo studio del professionista delegato, l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito; il professionista delegato sarà comunque tenuto ad acquisire tale documento; l'indicazione da parte del professionista delegato all'aggiudicatario di dover versare al creditore fondiario somme eccedenti le spettanze di questo sarà considerato un grave motivo ai fini della revoca dell'incarico ricevuto; nel caso che, oltre al creditore fondiario, vi siano altri creditori ipotecari o chirografari tempestivi, il versamento diretto all'istituto dovrà avvenire per il solo importo di cui all'art. 2855 c.c., mentre tutta la restante somma dovrà essere versata al delegato. Inoltre, l'aggiudicatario, unitamente al saldo del prezzo, dovrà versare anche una somma idonea a coprire le spese di vendita a suo carico (la cui entità sarà stabilita dal professionista delegato).

D) In caso di mancato versamento di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo del prezzo, sia a titolo di oneri accessori) entro il termine indicato nell'offerta, il giudice dell'esecuzione (cui

dovranno essere rimessi gli atti a cura del professionista delegato) dichiarerà la decadenza dall'aggiudicazione con incameramento della cauzione.

E) Il professionista delegato prenderà atto sia delle offerte presentate telematicamente che di quelle presentate in via cartacea e le esaminerà, alla eventuale presenza delle parti e dei creditori iscritti non intervenuti, nel giorno e nell'ora indicate nell'avviso di vendita.

F) Al momento dell'offerta, l'offerente deve dichiarare la residenza o eleggere domicilio nel Comune nel quale ha sede il Tribunale, in mancanza, le comunicazioni saranno fatte in cancelleria.

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

DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE

In caso di offerta unica

Qualora in uno qualsiasi degli esperimenti di vendita sia stata proposta un'unica offerta pari o superiore al prezzo base, essa è senz'altro accolta.

Nel corso del primo esperimento di vendita se l'unica offerta sia inferiore (nei limiti di un quarto) al prezzo base, si opera come segue:

- qualora specifiche circostanze consentano di ritenere che, in tal caso, ricorra una seria possibilità di aggiudicare l'immobile a prezzo superiore, il professionista delegato dispone, anche in presenza di istanze di assegnazione, che si proceda ad un ulteriore tentativo di vendita alle stesse condizioni (e, dunque, telematica, sincronica mista, senza incanto e con identico prezzo base);
- qualora non sussistano tali specifiche circostanze ed un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;
- qualora non sussistano tali specifiche circostanze e nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato all'unico offerente.

Nel corso degli esperimenti di vendita successivi al primo, se l'unica offerta sia inferiore nei limiti di un quarto al prezzo base, si opera come segue:

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

In caso di pluralità di offerte

Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara con partecipazione degli offerenti telematici che vi prenderanno parte in via telematica e degli offerenti analogici che vi prenderanno parte comparando personalmente, sulla base della offerta più alta; nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di tre minuti dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore al rilancio minimo, come determinato nell'avviso di vendita.

I rilanci effettuati in via telematica dovranno essere riportati nel portale del gestore della vendita telematica e resi visibili a coloro che partecipano personalmente alle operazioni di vendita così come i rilanci effettuati da questi ultimi dovranno essere riportati nel portale del gestore della vendita telematica e resi visibili ai partecipanti in via telematica.

Il termine di tre minuti per il rilancio decorrerà dal momento indicato dal professionista, previo accertamento della visibilità per tutti i partecipanti della precedente offerta.

E' rimessa al professionista delegato la valutazione dell'ordine con il quale i rilanci vengono effettuati.

Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il professionista delegato dispone l'aggiudicazione a favore di colui che abbia proposto l'offerta più vantaggiosa (nell'individuare l'offerta più vantaggiosa, si terrà sempre conto del prezzo ma, a parità di prezzo, sarà prescelta l'offerta

che preveda il versamento del saldo nel più breve tempo possibile, ovvero, in subordine, quella cui sia allegata la cauzione di maggiore entità).

Quando all'esito della gara tra gli offerenti, ovvero, nel caso di mancata adesione alla gara, all'esito della comparazione delle offerte depositate, l'offerta più alta ovvero la più vantaggiosa risulti pari al prezzo base, il bene è senz'altro aggiudicato.

Se l'offerta più alta o più vantaggiosa sia inferiore al prezzo base (nei limiti di un quarto):

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

PRESCRIZIONI ULTERIORI

1) In caso di aggiudicazione a seguito di gara tra gli offerenti *ex art. 573 c.p.c.*, il termine per il deposito del saldo del prezzo e delle spese sarà comunque quello sopra indicato ovvero quello minore indicato nell'offerta dall'aggiudicatario.

2) Non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara;

3) Nell'ipotesi in cui il procuratore legale, cioè avvocato, abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al professionista delegato nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa.

4) Il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo dovrà dichiarare al professionista delegato, nei cinque giorni dal provvedimento di assegnazione, il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito l'immobile, depositando la dichiarazione del terzo di volerne profittare, con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale e i documenti comprovanti gli eventualmente necessari poteri ed autorizzazioni. In mancanza, il trasferimento è fatto a favore del creditore. In ogni caso, gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore.

5) Qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo intenda fare ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione d'ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, egli dovrà indicare nella propria domanda di partecipazione l'istituto di credito mutuante; entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo le somme dovranno essere erogate direttamente dall'istituto di credito mutuante mediante assegno sul libretto intestato alla procedura. Conformemente a quanto previsto dall'art. 585 ultimo comma c.p.c. nel decreto di trasferimento il Giudice dell'esecuzione inserirà la seguente dizione *“rilevato che il pagamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente decreto è avvenuto mediante erogazione della somma di da parte di a fronte del contratto di mutuo a rogito del rep. e che le parti mutuante e mutuataria hanno espresso il consenso all'iscrizione di ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento, si rende noto che, conformemente a quanto disposto dall'art. 585 c.p.c., è fatto divieto al Conservatore dei Registri Immobiliari presso il Servizio di pubblicità immobiliare dell'Agenzia delle entrate di trascrivere il presente decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca di cui all'allegata nota”*. In caso di revoca dell'aggiudicazione le somme erogate saranno restituite direttamente all'istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ DELLE VENDITE

Della vendita dovrà essere data pubblica notizia a cura del professionista mediante:

1) pubblicazione almeno sessanta giorni prima del termine per la presentazione delle offerte o della data dell'incanto di un avviso contenente tutti i dati che possono interessare il pubblico sul portale del Ministero della Giustizia in un'area pubblica denominata “portale delle vendite pubbliche” ai sensi dell'art. 490, primo comma, e dell'art. 631 bis c.p.c. A questo proposito, deve essere rilevato che, ai

sensi del primo comma dell'art. 490, l'avviso di vendita deve essere pubblicato sul sito internet del Ministero della giustizia, in un'area denominata "portale delle vendite pubbliche", e che l'art. 631 bis c.p.c. dispone che l'omessa pubblicazione dell'avviso di vendita sul portale per causa imputabile al creditore procedente o al creditore intervenuto munito di titolo esecutivo comporta l'estinzione della procedura. Occorre, inoltre, evidenziare che, ai sensi dell'art. 490, primo comma, in caso di espropriazione di beni mobili registrati, per un valore superiore a 25.000 euro, e di beni immobili, lo stesso avviso, unitamente a copia dell'ordinanza del giudice e della relazione di stima redatta ai sensi dell'articolo 173-bis delle disposizioni di attuazione del presente codice, è altresì inserita in appositi siti internet almeno quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte o della data dell'incanto. Ora, tenendo conto che, ai sensi dell'art. 161 quater disp. att. c.p.c., la pubblicazione sul portale deve essere eseguita in conformità alle specifiche tecniche stabilite dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della giustizia, le quali prevedono che la pubblicazione sui siti individuati dal Giudice sia eseguita prelevando dal portale i dati della vendita, appare efficiente affidare la pubblicazione dell'avviso di vendita sul portale e sui siti internet allo stesso soggetto, che viene identificato nella società Aste giudiziarie Inlinea spa. (tel. 058620141-email: info@astegiudiziarie.it); autorizzando la cancelleria ad inserire la Società nel registro informatico SIECIC con incarico di commissionario, così da poter accedere al PVP.

Ai fini della esecuzione di tutti gli adempimenti pubblicitari, il professionista delegato provvederà con congruo anticipo a versare gli importi necessari al pagamento del contributo di pubblicazione di cui all'art. 18 bis d.P.R. 115/2002, oltre eventuali commissioni, e ad eseguire gli ulteriori adempimenti pubblicitari tramite bonifico bancario su conto corrente intestato ad Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A..

Qualora il creditore procedente sia stato ammesso al patrocinio a spese dello Stato, e non vi siano creditori intervenuti muniti di titolo esecutivo, il professionista delegato trasmetterà alla Aste giudiziarie Inlinea spa copia della delibera del consiglio dell'ordine degli avvocati con il quale la parte è stata ammessa al gratuito patrocinio.

Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., il giorno prima di quello fissato per la vendita, procederà a scaricare dal Portale la certificazione di avvenuta pubblicità sul PVP, e ad inviarla al professionista delegato che provvederà ad allegarla al verbale delle operazioni di vendita.

2) inserzione, per estratto, almeno quarantacinque giorni prima del termine fissato per la presentazione delle offerte ai sensi dell'art. 571 c.p.c. ovvero della data fissata per l'incanto, sui principali portali privati immobiliari mediante il servizio "Rete Aste Real Estate", ossia Casa.it, Idealista.it e Bakeca.it; e sul periodico "Newspaper 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, di un avviso contenente le seguenti informazioni:

- a. numero di ruolo della procedura;
- b. nome del Giudice dell'esecuzione;
- c. nome del custode ed indicazione del suo numero telefonico;
- d. diritto reale posto in vendita (piena proprietà, quota parte della piena proprietà, usufrutto, nuda proprietà ecc.);
- e. tipologia (appartamento, terreno, villa, negozio, locale, ecc.);
- f. comune ed indirizzo ove è situato l'immobile;
- g. caratteristiche (superficie, vani, piano, interno, ecc.);
- h. eventuali pertinenze (balcone, cantina, box, posto auto, giardino, ecc.);
- i. condizione (libero, occupato, dal debitore/da terzi);
- j. modalità della vendita (telematica sincrona mista)
- k. ammontare del prezzo base per la vendita e del rilancio minimo in caso di gara;
- l. termine per la presentazione delle offerte per la vendita;

m. data, luogo ed ora fissata per la vendita;

n. orario di apertura delle buste;

3) nei soli casi di terreni, abitazioni o locali adibiti a deposito o autorimessa ovvero all'esercizio di piccole attività commerciali o artigianali, almeno 25 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte o della data dell'incanto, a mezzo di pubblici manifesti (da affiggersi nel centro abitato del Comune in cui sono situati gli immobili oggetto della vendita); la richiesta di pubblicità mediante manifesti deve essere oggetto di specifica richiesta del professionista delegato, al quale compete la verifica della sussistenza delle condizioni per effettuare tale tipologia di pubblicità;

4) pubblicazione almeno quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte o della data dell'incanto sui siti internet www.astegiudiziarie.it, www.ivgmolise.it, www.astetelematiche.it unitamente a copia della presente ordinanza e della relazione di stima (e relativi allegati) redatta dall'esperto ai sensi dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c..

Copia dell'avviso di vendita dovrà essere trasmesso, contestualmente alla sua pubblicizzazione, al giudice dell'esecuzione e notificato al debitore esecutato ed alle parti.

Sarà cura del professionista delegato eliminare dalla copia della relazione di stima, da trasmettere alla società incaricata della pubblicità tutti i riferimenti alla persona del debitore e di eventuali soggetti terzi (i cui nominativi dovranno essere oscurati con l'impiego di idonei accorgimenti).

- richiedere alla predetta società lo svolgimento degli adempimenti pubblicitari che precedono di cui ai punti 1), 2), 3) e 4) in qualità di gestore unico e centro di fatturazione con pagamento diretto agli editori e intestazione della fatturazione unica quietanzata al creditore procedente, almeno novanta (90) giorni del termine fissato per la presentazione delle offerte ai sensi dell'art. 571 c.p.c. ovvero della data fissata per l'incanto, inviando alla stessa la documentazione da pubblicare su internet, il "Modulo richiesta servizi" compilato in ogni sua parte e la ricevuta di avvenuto pagamento degli oneri previsti per i servizi da svolgere, in una delle seguenti modalità:

- posta elettronica all'indirizzo pubblicazione@astegiudiziarie.it;

- invio telematico della documentazione tramite l'apposita funzione presente nell'area riservata del sito www.astegiudiziarie.it.

Si rende noto, inoltre, che:

- la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive;

- la vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;

- la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;

- per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della Legge n. 47/1985 come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. n. 380/2001, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;

- l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellati a cura e spese della procedura;

- qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il custode procederà alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura,
- l'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita è disponibile per la consultazione sui siti internet www.astegiudiziarie.it, www.ivgmolise.it, www.astetelematiche.it;
- la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali;
- maggiori informazioni, anche relative alle generalità del soggetto passivo della procedura esecutiva, possono essere fornite dal custode a chiunque vi abbia interesse;
- è a cura e spese dell'aggiudicatario l'onere di dotare l'immobile dell'attestato di prestazione energetica (nei casi previsti dalla legge) e di aggiornare il certificato di destinazione urbanistica, prima dell'emissione del decreto di trasferimento;
- la proprietà, il possesso ed il godimento del bene saranno a favore ed a carico dell'aggiudicatario dalla data del decreto di trasferimento il quale sarà emesso dopo il versamento dell'intero prezzo e delle spese, diritti ed oneri conseguenti al trasferimento.

* * *

Maggiori informazioni potranno richiedersi, infine, presso la Cancelleria delle Esecuzioni, l'Istituto Vendite Giudiziarie con sede in Campobasso alla via Galanti n. 19 (tel. 0874/416150) e al professionista delegato, avv. Monica D'Aniello, con Studio in Campobasso alla Via Mazzini, n. 180 (tel.: 0874.484442-329.4343336).

Campobasso, 12 novembre 2024

IL PROFESSIONISTA DELEGATO
avv. Monica D'Aniello