

**TRIBUNALE DI CAMPOBASSO**  
**AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE**

**Procedura esecutiva Immobiliare n. 14/2022 (artt. 569 e segg. c.p.c.)**

**SECONDO ESPERIMENTO**

\*\*\*

Il sottoscritto Dott. Massimiliano Vallillo, professionista delegato per le operazioni di vendita nella procedura esecutiva immobiliare n. 14/2022 R.G. Es., visti gli artt. 569 e segg. c.p.c.

**RENDE NOTO**

che il giorno **04 marzo 2025, alle ore 11:15**, presso la sala d'aste del Tribunale di Campobasso situata presso il Consiglio dell'Ordine degli Avvocati di Campobasso, alla Piazza V. Emanuele II, n. 26, tramite la piattaforma telematica raggiungibile al seguente indirizzo internet [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) del gestore della vendita telematica **Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a.**, si svolgerà con la modalità "TELEMATICA SINCRONA MISTA" secondo la definizione di cui all'art. 2 comma 1 lett. F) del D.M. 23.2.2015 n. 32, la **vendita senza incanto** delle unità immobiliari di seguito descritte con avvertimento che gli eventuali aggiudicatari avranno l'onere, a propria cura e spese, di dotare gli immobili, ove sia necessario, dell'attestato di prestazione energetica prima dell'emissione del decreto di trasferimento:

**LOTTO UNICO**

**FABBRICATO PER CIVILE ABITAZIONE**, con annessa area pertinenziale, sito nel Comune di San Giuliano del Sannio (CB) alla Contrada San Benedetto n.7, composto da n.2 corpi di fabbrica contigui tra di loro e da una tettoia. Il primo corpo è costituito da un piano terra dove si trovano cucina soggiorno ed ingresso ed un primo piano comprendente due camere da letto e servizio igienico. Il secondo corpo è formato da un piano terra (cucina rustica) e un piano primo (camera e servizio igienico) collegati tra di loro da una botola. Il tutto in catasto al **foglio 13, p.lla 645, sub.2**, Categoria A/3, Classe U, Consistenza 5 vani, Rendita € 322,70; **foglio 13, p.lla 645, sub.3**, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 65 mq, Rendita € 87,28; **foglio 13, p.lla 643, sub. 1 e 2**, Categoria C/6, Classe 3, Consistenza 16 mq, Rendita € 30,57; **foglio 13, p.lla 642, sub. 1, 2, 3, 4 e 5**, Categoria C/2, Classe 3, Consistenza 95 mq, Rendita € 201,16.

L'immobile oggetto di esecuzione risulta abitato dagli esecutati e dalla loro famiglia.

**PREZZO BASE:** € 65.325,00 (sessantacinquemilatrecentoventicinque/00);

**OFFERTA MINIMA:** € 48.993,75 (quarantottomilanovecentonovantatre/75),  
pari al 75% del prezzo base;

**RILANCIO MINIMO: € 1.300,00 (milletrecento/00),**

Si rende noto che la perizia redatta dall'Ing. Vincenzo Giancola in data 09/03/2024 ha accertato che "Esaminando la Concessione Edilizia n.47/1990 e confrontando gli elaborati grafici con lo stato di fatto sono state riscontrate le seguenti difformità urbanistiche rilevabili nelle planimetrie di cui all'allegato 11: 2.a- la rimessa e ripostiglio al piano terra è stata demolita; 2.b- cambio di destinazione d'uso da annessi ad abitazione e diversa distribuzione degli ambienti interni; 2.c- modifiche prospettiche (finestre); 2.d- realizzazione di porticato (chiuso) e della tettoia. Le suddette opere e modifiche sono state realizzate in assenza di titoli abilitativi idonei per cui sono da ritenersi abusive.

*Sono suscettibili di sanatoria, a seguito di accertamento di conformità ex artt. 36 e 37 D.P.R. 380/01 mediante presentazione di una pratica SCIA a sanatoria...le difformità di cui ai punti sopra indicati 2.a, 2.b e 2.c.*

*Il costo stimato presunto per la regolarizzazione delle suddette difformità urbanistiche, comprensivo di spese tecniche, sanzioni, oneri Bucalossi, spese per accorpamento terreno, diritti di segreteria ecc. è di circa € 7.000,00 (settemila/00).*

*Non sono suscettibili di sanatoria a seguito di accertamento di conformità nonché mediante istanza di condono edilizio le opere di cui al punto 2.d ovvero del porticato (chiuso) e della tettoia di circa mq 61,00, le quali dovranno essere rimosse.*

*Il costo stimato per la rimozione delle opere abusive di cui al punto 2.d (porticato e tettoia) comprensivo di oneri di smaltimento ammonta a circa € 3.500,00.*

*Il costo stimato per la regolarizzazione catastale è di circa € 1.500,00. Pertanto il costo complessivo per le regolarizzazioni innanzi descritte ammonta a circa € 12.000,00."*

\*\*\*\*\*

#### **MODALITA' DI PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA**

Come da ordinanza del G.E., dott.ssa Luciani, le offerte dovranno essere depositate con le modalità ed i contenuti tutti previsti dagli artt. 12 e segg. del Decreto del Ministero della Giustizia n. 32 del 26.2.2015 che vengono di seguito trascritti:

##### **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;
  - 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 12, 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, e' 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 e' 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.

#### **SI RICHIAMA L'ATTENZIONE SUI SEGUENTI PUNTI**

- A) La cauzione che, a pena di inammissibilità della offerta medesima non potrà essere inferiore al 10% del prezzo offerto, oltre al versamento della somma **di € 16,00** per marca da bollo, dovrà essere presentata mediante bonifico bancario (con la causale "versamento cauzione") eseguito sul seguente conto intestato alla procedura con le seguenti coordinate **IBAN IT83H0503303800000000110943**, ed allegato all'offerta.
- B) Ove la cauzione non risulti accreditata sul conto corrente della procedura, ed innanzi indicato, **il giorno dell'apertura delle buste**, l'offerta sarà esclusa.
- C) **L'offerta dovrà essere presentata entro il giorno 28 febbraio 2025, ore 13.00.**

#### **ULTERIORI MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA**

1) l'offerta dovrà contenere, anche ad integrazione di quanto stabilito dal Decreto:

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

**b)** per le società e per le persone giuridiche. La ragione sociale, la partita IVA, la sede legale, il nominativo del legale rappresentante, la sua residenza o domicilio e il suo recapito telefonico.

Dovranno, inoltre, essere allegati visura camerale rilasciata da non oltre dieci giorni e copia del documento d'identità e del codice fiscale del legale rap.te;

**c)** i dati identificativi del bene 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: **IT83H0503303800000000110943** (Trib. di Campobasso, proc. esec. Immob. N. **14/2022 RG** – Banca Popolare delle Province Molisane, Direzione Generale, Via Insorti d'Ungheria n.30 Campobasso), Bic (codice BIC): **PPMSIT31XXX**.

Tale conto corrente, per evidenti ragioni di segretezza e di tutela della privacy dei partecipanti alla vendita, resterà oscurato – con conseguente preclusione di effettuare qualsivoglia operazione su di esso – sino alla scadenza del termine fissato per la presentazione delle offerte, quando i bonifici accreditati a titolo cauzione diventeranno ‘visibili’ al professionista delegato.

**La cauzione, a pena di inefficacia dell'offerta, dovrà risultare accreditata sul conto già al momento del deposito dell'offerta stessa e dovrà essere di importo pari almeno al 10 per cento del prezzo offerto.**

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

### **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, **entro il giorno 28 febbraio 2024, ore 13.00**, in regola con le disposizioni sul bollo ed in busta chiusa, presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari entro la data ed entro l'orario indicato nel presente avviso di vendita e saranno ricevute dal personale addetto a tale operazione;

**2)** Sulla busta dovrà essere indicato esclusivamente il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente) nonché il nominativo del Professionista Delegato e la data della vendita, oltre ad un nome o sigla di fantasia; nessuna altra indicazione deve essere apposta sulla busta e, dunque, né il nome delle parti, né il numero della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro;

**3)** All'offerta dovrà essere allegata, nella stessa busta, una fotocopia del documento di identità dell'offerente, nonché un assegno circolare non trasferibile intestato a **“Tribunale di Campobasso – Canc. Esec. Imm. R.G. n. 14/2022”** per un importo pari almeno al **10 per cento del prezzo offerto**, a titolo di cauzione, che sarà immediatamente restituito dal professionista delegato in caso di mancata aggiudicazione;

**4)** L'offerta dovrà contenere:

**a)** il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile, ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile; 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; per le società e per le persone giuridiche, la ragione sociale, la partita IVA, la sede legale, il nominativo del legale rappresentante, la sua residenza o domicilio e il suo recapito telefonico

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

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

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

**e)** l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima;

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

**Valgono le seguenti condizioni per entrambe le modalità di presentazione dell'offerta:**

**A)** Le spese derivanti dal trasferimento del bene (imposta di registro, imposta sul valore aggiunto ove dovuta, imposte ipotecarie e catastali, oltre al 50% compenso spettante al

delegato per la fase di trasferimento del bene, e del 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.

**A tal ultimo 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, 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.

**C)** In caso di richiesta ex art. 41 T.U.B. (Dlgs n. 385/93) avanzata dal creditore fondiario (il quale dovrà depositare nota riepilogativa del credito entro il termine di quindici giorni dalla aggiudicazione), a calcolare approssimativamente tutte le somme necessarie per le spese della procedura, 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;

**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 dichiarerà la decadenza dall'aggiudicazione con incameramento della cauzione;

**E)** il professionista delegato, referente della procedura prenderà atto sia delle offerte presentate telematicamente che di quelle presentate in via analogica e le esaminerà, alla eventuale presenza delle parti e dei creditori iscritti non intervenuti, nel giorno e nell'ora indicate nell'avviso di vendita;

**F)** il professionista delegato provvederà a dichiarare inefficaci o inammissibili le offerte non conformi a quanto disposto nell'ordinanza di delega.

## **DELIBERAZIONI SULLE OFFERTE**

### **In caso di offerta unica:**

Qualora in uno 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 dell'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 quest'ultimi dovranno essere riportati nel portale del gestore della vendita telematica e resi visibili in via telematica.

Il termine di tre minuti per il rilancio decorrerà dal momento indicato dal professionista delegato, 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 aver luogo per mancanza di adesione 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:

- 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 migliore offerente.

### **PRESCRIZIONI ULTERIORI**

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

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

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

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

5) Qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo intenda fare ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, egli dovrà indicare nella propria domanda di partecipazione l'istituto di credito mutuante; entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo le somme dovranno essere erogate direttamente dall'istituto di credito mutuante mediante assegno sul libretto intestato alla procedura. In caso di revoca dell'aggiudicazione le somme erogate saranno restituite direttamente all'istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la 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.

**Si rende noto, inoltre, che:**

- a) 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.
- b) 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;
- c) 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;
- d) per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art.40 della legge 28 febbraio 1985, n.47 come integrato e modificato dall'art.46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;
- e) l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura;
- f) che, qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il custode procederà alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura;
- g) l'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita con la presente ordinanza sarà disponibile per la consultazione sui siti internet [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), [www.portaleaste.it](http://www.portaleaste.it), [www.ivgmolise.it](http://www.ivgmolise.it) ;
- h) la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali;
- i) maggiori informazioni, anche relative alle generalità del soggetto passivo della procedura esecutiva, possono essere fornite dal custode a chiunque vi abbia interesse;
- j) nel caso di unico offerente, l'offerta dà diritto all'acquisto del bene se è superiore o pari al valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita. Se l'offerta è inferiore rispetto al prezzo stabilito nell'ordinanza di vendita in misura non superiore ad un quarto, il professionista 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 ex art. 588 cpc; nel caso di più offerte si applicherà il novellato art 573 cpc. Ove siano state presentate istanze di assegnazione ed il prezzo indicato nella migliore offerta o nella offerta presentata per prima è inferiore al prezzo base si procederà alla assegnazione.
- k) E' 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 emesso dopo il versamento dell'intero prezzo e delle spese, diritti ed oneri conseguenti al trasferimento.

**CUSTODE**

La custodia dell'immobile è stata assegnata all'Istituto Vendite Giudiziarie del Molise con sede in Campobasso alla Via Galanti n.19, tel. 0874/416150, mail [aste@ivgmolise.it](mailto:aste@ivgmolise.it);

## PUBBLICITA' LEGALE

Della vendita sarà data pubblica notizia mediante:

- pubblicazione 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. eseguita dalla società **Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a.** in conformità alle specifiche tecniche stabilite dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia;
- inserzione, per estratto, sui principali portali privati immobiliari mediante il servizio "Rete Aste Real Estate, ossia Casa.it, Idealista.it e Kijiji – Gruppo eBay" e sul periodico "Newspaper Aste";
- pubblicazione dell'avviso di vendita, unitamente alla copia dell'Ordinanza del giudice e della relazione di stima redatta ai sensi dell'art. 173 bis dis. Att. c.p.c., sui siti internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.ivgmolise.it](http://www.ivgmolise.it), [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it).

## ASSISTENZA

Per ricevere assistenza l'utente potrà inviare una mail all'indirizzo [info@astegiudiziarie.it](mailto:info@astegiudiziarie.it), oppure contattare il numero 0586/20141 dalle ore 9.00 alle ore 13.00 e dalle ore 14.00 alle ore 18.00 dal lunedì al venerdì, esclusi i festivi, oppure contattare la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Campobasso, piano I, Piazza V. Emanuele n.26, oppure il Professionista Delegato **Dott. Massimiliano Vallillo**, con studio in **Ripalimosani (CB) a via B. Camardo n.10**, tel. 3288358045.

Ripalimosani 14 novembre 2024

Il professionista delegato  
Dott. Massimiliano Vallillo