

STUDIO LEGALE

avv. Lucia Scardera

via Marra, 61 86035 LARINO (CB)

tel. e fax 0874/823488

e-mail: luciascardera@gmail.com

pec: avvoluciascardera@cnfpec.it

TRIBUNALE DI LARINO UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT. RINALDO D'ALONZO

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO CON MODALITÀ TELEMATICA II ESPERIMENTO

Procedimento di esecuzione immobiliare n. **51/2023 R.G.Es.**, promosso da OMISSIS contro ...OMISSIS (Dati personali protetti - D.L. 30/06/2003 n. 196, entrato in vigore il 01/01/2004).

Il sottoscritto avvocato **Lucia SCARDERA** (C.F.: SCRLCU69D46E456L), iscritto all'Albo degli avvocati del Foro di Larino, con studio in Larino (CB), alla via Alberto Marra, n. 61, delegato ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Larino, dott. Rinaldo d'Alonzo, giusta ordinanza di delega agli atti e successivi provvedimenti, integrazioni ed allegati resi dal Giudice dell'esecuzione, anche in forza delle modifiche legislative, visti gli artt. 569 e seguenti c.p.c.,

FISSA

alle ore **12.00** del giorno **07 FEBBRAIO 2025**, il termine ultimo entro il quale possono essere proposte offerte d'acquisto ai sensi dell'art. 571 c.p.c., per la partecipazione alla

VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITÀ TELEMATICA

delle unità immobiliari di seguito descritte, che si terrà alle **ore 15.00** e seguenti del giorno **11 FEBBRAIO 2025**, postazione telematica, con apertura delle buste, la deliberazione sull'offerta a norma dell'art. 572 c.p.c. e l'eventuale gara tra gli offerenti ai sensi dell'art. 573 c.p.c., con la modalità "SINCRONA TELEMATICA", come meglio descritto di seguito e, comunque, in conformità alle disposizioni impartite con l'ordinanza di delega alle operazioni di vendita e successivi provvedimenti, integrazioni ed allegati resi dal Giudice dell'esecuzione:

LOTTO 1

piena proprietà 1/1 dell'unità immobiliare sita in **TERMOLI (CB)**, alla via Trigno 61, intestata per la quota di $\frac{1}{2}$ di piena proprietà ad omissis e per la quota di $\frac{1}{2}$ di piena proprietà ad omissis. Oggetto di perizia estimativa del presente lotto è un'unità immobiliare per civile abitazione, situata in una zona periferica del nucleo urbano del Comune di Termoli (CB), denominata Contrada Ponticelli. L'unità immobiliare è parte di un edificio condominiale composto da un piano terra ed un primo piano destinati alle residenze, da due piani seminterrati, di cui uno occupato da singoli depositi dotati di accesso indipendente, l'altro, avente accesso comune, riservato a posti auto e piccole cantine private, ed infine da un piano sottotetto. Tutti i piani sono tra loro collegati mediante scalinata condominiale interna. L'epoca di costruzione del fabbricato risale al 1982-1985. La tipologia costruttiva è caratterizzata da intelaiatura portante in conglomerato cementizio armato e da pareti in laterizio con solai interpiano latero cementizi e copertura costituita da tetto a padiglione. La finitura esterna delle pareti esterne è costituita da intonaco a base di malta cementizia caratterizzata da tinteggiatura bicolore, in prevalenza tinta ruggine, con tonalità grigio chiaro in corrispondenza delle pareti dei balconi. L'accesso condominiale è situato al civico n. 61 di via Trigno.

Il lotto è costituito da:

A) APPARTAMENTO intestato per la quota di $\frac{1}{2}$ di piena proprietà ad omissis e per la quota di $\frac{1}{2}$ di piena proprietà ad omissis, della superficie commerciale 129,40 mq.. La superficie lorda complessiva dell'unità immobiliare è di 124,00 mq. l'altezza utile interna è di 2,76 metri, la superficie dei balconi è di circa 18,00 mq. L'unità immobiliare è posta al primo piano non servito da ascensore ed è identificata con l'interno 6. Usufruisce di esposizione ed orientamento su tre lati, rispettivamente a nord-ovest, a sud-est e a sud-ovest, disponendo di un balcone per ognuno dei tre lati. La configurazione degli spazi interni comprende un ampio soggiorno, una zona pranzo con separato angolo cottura, tre vani letto e due locali igienici. A livello di finiture, dotazioni ed accessori, l'unità abitativa presenta pavimentazione in piastrelle ceramiche tinta chiara, porte in legno essenza chiara, quella di ingresso è blindata; dispone di infissi esterni e zanzariere

STUDIO LEGALE

avv. Lucia Scardera

via Marra, 61 86035 LARINO (CB)

tel. e fax 0874/823488

e-mail: luciascardera@gmail.com

pec: avvoluciascardera@cnfpec.it

in alluminio anodizzato, con avvolgibili in pvc. I bagni presentano pavimentazione ceramica e pareti rivestite anch'esse da piastrelle ceramiche per un'altezza da terra di 2,30 metri; i componenti sanitari sono costituiti da lavabo, wc, bidet, doccia e vasca in quello di maggiori dimensioni, da lavabo e wc in quello minore. Lo stato manutentivo-conservativo può ritenersi complessivamente buono, eccezion fatta per alcuni problemi di umidità riscontrati alla parete di un vano letto, causati presumibilmente dal cattivo deflusso dell'acqua di scarico della doccia presente nel locale igienico attiguo. L'impianto termico è alimentato da caldaia a gas metano con elementi radianti in ghisa e da impianto di climatizzazione dotato di quattro unità split collocate nei vani letto e nel soggiorno. L'attestato di prestazione energetica risalente all'anno 2010 (da rinnovare avendo validità 10 anni) attribuisce all'abitazione la classe energetica C. Non è dato sapere circa la conformità degli impianti tecnologici non essendo stata fornita alcuna documentazione a riguardo. L'abitazione non è dotata del certificato di agibilità.

Identificazione catastale:

- **foglio 29 particella 612 sub. 12** (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 6,5 vani, rendita 704,96 Euro, indirizzo catastale: Contrada Ponticelli, piano: S2 - 2, Interno 6. Coerenze: Foglio 29 Part. 612 Sub.11; Foglio 29 Part. 612 Sub.2 (vano scale); Area esterna.

A1) CANTINA in dotazione all'unità immobiliare di cui al punto precedente. Vi è un piccolo vano cantina/deposito ubicato al 2° piano seminterrato raggiungibile mediante scalinata interna condominiale. Possiede lo stesso identificativo catastale dell'abitazione (Foglio 29 Part.612 Sub.12) ed è situata sul lato destro in fondo al corridoio/disimpegno comune delle cantine. La superficie lorda è di 8,25 mq. con altezza interna di 2,50 metri. L'accesso è costituito da una porta in struttura metallica. La cantina dispone di impianto elettrico.

PREZZO BASE o DI RISERVA: € 103.506,00 (Euro centotremilacinquecentosei/00), oltre eventuali imposte ed oneri di legge. Come per legge potranno formularsi anche offerte di acquisto inferiori rispetto al prezzo base in misura non superiore ad un quarto - **OFFERTA MINIMA: € 77.629,50** (Euro settantasettemilaseicentoventinove/50), oltre eventuali imposte ed oneri di legge, ma in tale ultimo caso 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 venga ravvisata 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.

LOTTO 2

piena proprietà 1/1 dell'unità immobiliare sita in URURI (CB), via Dei Ciclamini 23, intestata per la quota di ½ di piena proprietà ad omissis e per la quota di ½ di piena proprietà ad omissis.

Oggetto di perizia estimativa del presente lotto è una unità immobiliare per civile abitazione ed un box ubicati nel Comune di Ururi (CB). Il contesto insediativo di riferimento è costituito da un lotto di sei edifici residenziali, di analoga tipologia, localizzati alla periferia occidentale del nucleo urbano, realizzati nel periodo 1975-1980. Ogni edificio è servito da due scalinate e si compone di un piano terra destinato ai box, da due piani destinati alle residenze e da un piano sottotetto. Ogni scalinata a sua volta serve due appartamenti per piano. L'unità abitativa oggetto di perizia ha accesso dalla scalinata situata al civico n.23 di via Dei Ciclamini. La tipologia dell'edificio è quella del tipo "in linea" con struttura costituita da intelaiatura portante in conglomerato cementizio armato e da pareti in laterizio, con solai interpiano latero cementizi e copertura costituita da tetto a falde. La finitura esterna è costituita da intonaco a base di malta cementizia tinteggiata.

Il lotto è costituito da:

A) APPARTAMENTO, intestato per la quota di ½ di piena proprietà ad omissis e per la quota di ½ di piena proprietà ad omissis, di una superficie lorda complessiva di 86,50 mq., l'altezza utile interna è di 2,78 metri, la superficie dei balconi è di 11,70 mq. L'appartamento usufruisce di esposizione ed orientamento su due lati, rispettivamente a est e ad ovest, disponendo di un balcone per ogni lato. La configurazione degli spazi interni comprende un soggiorno, una cucina, due vani letto ed un locale igienico. A livello di finiture, dotazioni ed accessori, presenta pavimentazione in piastrelle ceramica in tinta chiara, formato 25x25, con inserti formato 10x10 in tinta scura; le porte sono in legno tamburato; dispone di doppi infissi esterni privi di vetrocamera, in

STUDIO LEGALE

avv. Lucia Scardera

via Marra, 61 86035 LARINO (CB)

tel. e fax 0874/823488

e-mail: luciascardera@gmail.com

pec: avvoluciascardera@cnfpec.it

legno e in alluminio anodizzato, con avvolgibili in pvc. Il bagno presenta pavimentazione ceramica e pareti rivestite anch'esse da piastrelle ceramiche, dotato di lavabo, wc, bidet e vasca. L'impianto termico è alimentato da caldaia a gas metano con elementi radianti in alluminio. L'attestato di prestazione energetica attribuisce all'abitazione la classe energetica G. Gli impianti tecnologici non sembrano rispettosi delle vigenti normative di conformità. L'abitazione non è dotata del certificato di agibilità. Lo stato manutentivo-conservativo generale può ritenersi sufficiente, all'interno dell'appartamento si riscontrano fenomeni di condensa nel vano soggiorno, mentre la soletta dei balconi denota segni di infiltrazioni causati presumibilmente dal cattivo stato di tenuta della pavimentazione sovrastante.

Identificazione catastale:

- **foglio 19 particella 156 sub. 15** (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 4,5 vani, rendita 348,61 Euro, indirizzo catastale: via Dei Ciclamini snc, piano: 2. Coerenze: area esterna; vano scale; aventi causa omissis;

B) BOX SINGOLO intestato per la quota di ½ di piena proprietà ad omissis e per la quota di ½ di piena proprietà ad omissis, della superficie commerciale di 43,00 mq. Il box è situato al piano terra dell'edificio, identificato con la lettera D. Ad esso vi si accede sia dall'esterno mediante porta in struttura metallica a due ante situata sul fronte ovest dell'edificio, sia direttamente dall'interno dell'edificio mediante porta situata in corrispondenza del vano scale. La parte del box situata ad est risulta invece seminterrata e presenta due finestrini posti a livello del piano stradale. L'altezza utile interna rilevata è di 2,50 metri, la superficie complessiva desunta dal dato catastale è di 43 mq.

Identificazione catastale:

- **foglio 19 particella 156 sub. 5** (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 43 mq, rendita 106,60 Euro, indirizzo catastale: via Dei Ciclamini snc, piano: T. Coerenze: area esterna; terrapieno; aventi causa omissis.

PREZZO BASE o DI RISERVA: € 31.943,40 (Euro trentunomilanovecentoquarantatre/40), oltre eventuali imposte ed oneri di legge. Come per legge potranno formularsi anche offerte di acquisto inferiori rispetto al prezzo base in misura non superiore ad un quarto - **OFFERTA MINIMA: € 23.957,55** (Euro ventitremilamilanovecentocinquantesette/55), oltre eventuali imposte ed oneri di legge, ma in tale ultimo caso 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 venga ravvisata 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.

SI AVVERTE CHE

per quanto non precisato nel presente avviso di vendita ed in merito alla descrizione immobiliare sopra indicata, alla situazione di fatto e di diritto, alla regolarità e destinazione urbanistica, alla divisibilità dei beni ecc., si richiama la relazione di stima peritale del CTU incaricato (oltre allegati ed eventuali integrazioni), già agli atti del fascicolo processuale, che costituiscono parti integranti del presente avviso ed a cui espressamente si rimanda, obbligatoriamente letti e conosciuti dall'offerente, che si invita a visionare presso il professionista delegato e/o sui siti www.spazioaste.it, www.astalegale.net, www.asteimmobili.it, www.portaleaste.com, www.publicomonline.it, evidenziando fin d'ora che:

LOTTO 1:

- VINCOLI ED ONERI GIURIDICI A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.

Convenzioni matrimoniali e provvedimento d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.

Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.

Altre limitazioni d'uso: Nessuno.

- PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA: Dall'esame della documentazione urbanistica relativa ai titoli edilizi rilasciati si evince che la realizzazione dell'edificio è avvenuta mediante edilizia convenzionata tra il Comune di Termoli (CB) e l'impresa di costruzione ai fini del rilascio del titolo edilizio, ma non agevolata, vale a dire non finanziata in tutto o in parte mediante finanziamenti con risorse pubbliche da parte dello Stato e/o di altri Enti.

PRATICHE EDILIZIE:

STUDIO LEGALE

avv. Lucia Scardera

via Marra, 61 86035 LARINO (CB)

tel. e fax 0874/823488

e-mail: luciascardera@gmail.com

pec: avvoluciascardera@cnfpec.it

Concessione edilizia N. 63 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO ***, per lavori di Costruzione di un fabbricato per civile abitazione, rilasciata il 24/08/1982 con il n. 4924 di protocollo, agibilità non ancora rilasciata;

Concessione edilizia in sanatoria N. 21, intestata a *** DATO OSCURATO ***, per lavori di Costruzione di un fabbricato per civile abitazione (variante e sanatoria limitatamente al posizionamento dell'orma del fabbricato), rilasciata il 24/03/1984 con il n. 4817/197 di protocollo, agibilità non ancora rilasciata

SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera n. 48 del 28/04/1975 del Consiglio Comunale e approvato dal Consiglio Regionale del Molise con deliberazione n. 284 del 28/07/1977, l'immobile ricade in zona C sottozona C2. Norme tecniche di attuazione ed indici: Vedasi allegato n.4

- GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Conformità edilizia: l'immobile risulta conforme;

Conformità catastale: l'immobile risulta conforme;

Conformità Urbanistica: nessuna difformità;

Corrispondenza dati catastali/atto: nessuna difformità

- STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO: Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da omissis e famiglia. Provvedimento di assegnazione della casa coniugale del 07/03/2019 a firma di Tribunale di Larino (CB) ai nn. 1013 di repertorio, trascritto il 21/03/2019 a Campobasso ai nn. 2937 Reg. gen. 2262 Reg. part. a favore di *** DATO OSCURATO ***, contro *** DATO OSCURATO ***, derivante da verbale di separazione consensuale con assegnazione della casa familiare. Come meglio indicato in perizia, l'immobile, ad oggi, è occupato, ma la trascrizione dell'atto di assegnazione della casa familiare, è successiva, in ordine temporale, all'iscrizione ipotecaria del creditore ipotecario precedente, per cui il provvedimento di assegnazione non è opponibile a quest'ultimo.

- VI SONO ONERI CONDOMINIALI NON PAGATI.

- IL TRASFERIMENTO NON È ASSOGGETTATO AL PAGAMENTO DELL'IVA.

LOTTO 2:

- VINCOLI ED ONERI GIURIDICI A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.

Convenzioni matrimoniali e provvedimento d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.

Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.

Altre limitazioni d'uso: Nessuno.

- PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA: Dall'esame della documentazione urbanistica relativa ai titoli edilizi rilasciati si evince che la realizzazione dell'edificio è avvenuta mediante edilizia convenzionata tra il Comune di Ururi (CB) e l'impresa di costruzione ai fini del rilascio del titolo edilizio, ma non agevolata, vale a dire non finanziata in tutto o in parte mediante finanziamenti con risorse pubbliche da parte dello Stato e/o di altri Enti.

PRATICHE EDILIZIE:

Licenza edilizia N. 1140 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO ***, per lavori di costruzione di 6 palazzine per uso civile abitazione, rilasciata il 15/10/1974 con il n. 1140 di protocollo, agibilità non ancora rilasciata. Licenza edilizia in variante N. 1177, intestata a *** DATO OSCURATO ***, per lavori di costruzione di 6 palazzine per uso civile abitazione, rilasciata il 12/05/1975 con il n. 1177 di protocollo, agibilità non ancora rilasciata

SITUAZIONE URBANISTICA:

PdF - piano di fabbricazione vigente, in forza di delibera n.5 del 23/03/1978, l'immobile ricade in zona C di espansione semintensiva

- GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Conformità edilizia: criticità bassa- Sono state rilevate le seguenti difformità: per l'immobile ubicato al primo piano (Foglio 19 Part. 156 Sub.15) si riscontrano lievi difformità nella distribuzione degli spazi interni dovute all'eliminazione di un vano ripostiglio, previsto da progetto, a vantaggio dell'ampliamento del vano cucina. Per l'immobile ubicato al piano terra (Foglio 19 Part. 156 Sub.5) si riscontra una diversa configurazione planimetria ed una maggiore consistenza della superficie rispetto al titolo edilizio rilasciato. (normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001 e successivi). L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile. Costi di regolarizzazione: Pratica edilizia in sanatoria per regolarizzazione planimetria difforme: €. 2.000,00 Oblazione da corrispondere al Comune di Ururi: €.516,00

Conformità catastale: l'immobile risulta conforme;

Conformità Urbanistica: nessuna difformità;

Corrispondenza dati catastali/atto: nessuna difformità

- STATO DI POSSESSO: L'appartamento è libero, mentre il box è in corso di liberazione.

- ONERI CONDOMINIALI: Alla data della perizia risultano pagati.

- IL TRASFERIMENTO NON È ASSOGGETTATO AL PAGAMENTO DELL'IVA.

MODALITA' DI PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA TELEMATICA

La vendita con modalità telematica si terrà secondo le indicazioni ed alle condizioni riportate nell'ordinanza di vendita emessa dal G.E. ed ulteriori integrazioni ed allegati (Allegato 1), che costituiscono parti integranti del presente avviso ed a cui espressamente si rimanda, obbligatoriamente letti e conosciuti dall'offerente.

Ai fini della partecipazione alla gara entro le ore **12.00** del giorno **07/02/2025**, a pena di inefficacia ed esclusione, ciascun offerente, eccetto il debitore e tutti i soggetti che per legge non sono ammessi alla vendita, dovrà far pervenire l'offerta esclusivamente in via telematica, redatta mediante il Modulo web ministeriale

STUDIO LEGALE

avv. Lucia Scardera

via Marra, 61 86035 LARINO (CB)

tel. e fax 0874/823488

e-mail: luciascardera@gmail.com

pec: avvoluciascardera@cnfpec.it

“Offerta Telematica” accessibile tramite apposita funzione “INVIA OFFERTA” presente all’interno dell’annuncio pubblicato sui portali www.spazioaste.it, www.astalegale.net, www.asteimmobili.it, 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) 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 (per non invalidare l’offerta, il file generato dal sistema non deve essere aperto per un tentativo di lettura) 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.

L’offerta di acquisto, unitamente a tutta la documentazione ad essa allegata, dovrà essere redatta secondo le seguenti disposizioni:

1) in caso l’offerente sia persona fisica - cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio e residenza, permesso o carta di soggiorno se straniero, recapito telefonico dell’offerente, il suo regime patrimoniale, in caso sia coniugato, con indicazione di tutte le generalità del coniuge, se in regime di comunione legale, alla quale **vanno allegate** le copie fotostatiche di un valido e non scaduto documento di identità e del tesserino di codice fiscale (anche del coniuge in caso di comunione);

- in caso l’offerente sia persona giuridica – i dati identificativi (ragione sociale o denominazione della società o ente, sede sociale, numero di iscrizione al Registro delle Imprese, partita IVA e/o codice fiscale, recapito telefonico), nonché cognome, nome, luogo e data di nascita del/dei legali rappresentanti che sottoscrivono l’offerta, alla quale **vanno allegate** sia una recente visura camerale (non più di gg 10), attestante la vigenza ed i poteri di rappresentanza, nonché la fotocopia di un valido e non scaduto documento di identità del/dei rappresentanti legali;

- in caso l’offerente sia minorenne - l’offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare. All’offerta **va allegata** una fotocopia del documento d’identità sia dell’offerente, che dei genitori esercenti la responsabilità genitoriale sul minore, nonché copia del provvedimento autorizzativo del Giudice Tutelare;

- 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;

- in caso l’offerente sia avvocato che presenti offerta per persona da nominare, la riserva di nomina dovrà essere effettuata nell’offerta;

- in caso l’offerente sia cittadino di altro stato, non facente parte della Comunità Europea, dovrà essere **allegato** il certificato di cittadinanza ed eventuale permesso o carta di soggiorno in corso di validità, al fine della verifica della condizione di reciprocità;

2) l’indicazione della procedura esecutiva, del giorno della vendita e del lotto per il quale si intende partecipare;

3) l’indicazione del prezzo offerto che, a pena di inefficacia, non potrà essere inferiore di oltre 1/4 al prezzo base sopra indicato;

4) le indicazioni circa il tempo (che, anche in caso di indicazione di un termine più lungo fissato dall’offerente, comunque **non potrà essere superiore a centoventi giorni dall’aggiudicazione**, termine non sottoposto al regime della sospensione feriale dei termini processuali e non prorogabile), il modo del pagamento ed ogni altro elemento utile alla valutazione dell’offerta;

5) la dichiarazione di residenza o l’elezione di domicilio nel Comune in cui ha sede il Tribunale competente per la esecuzione. In mancanza ogni comunicazione verrà effettuata presso la cancelleria (art. 174 disp. att. c.p.c.);

6) si precisa che ove l’offerente voglia non sottoscrivere con firma digitale l’offerta, ma voglia inviarla a mezzo pec, tramite casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica a norma dell’art. 12 dm 32/2015, non saranno ritenute valide le offerte trasmesse a mezzo posta elettronica certificata le quali non contengano, in calce o in allegato al messaggio, l’attestazione (rilasciata dal gestore della casella di posta elettronica) che la pec è stata rilasciata previa identificazione del richiedente. Ai sensi dall’art. 17 comma 2, dm 32/2015 il gestore della vendita verificherà, comunicando il relativo esito al professionista delegato, che la pec dell’offerente sia stata rilasciata previa identificazione del richiedente. È preferibile sottoscrivere con firma digitale l’offerta ed inviarla a mezzo pec;

7) la dichiarazione di aver letto la relazione di stima (ed eventuali allegati) e di averne compreso il contenuto e, inoltre, di conoscere lo stato dell’immobile;

8) l’indicazione della volontà di avvalersi, ove ne sussistano i presupposti, dei benefici/regimi fiscali vigenti.

9) qualora l’offerta venga presentata da più soggetti, dovrà essere indicato quello, tra questi, che abbia l’esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento. Dovranno anche indicarsi le quote e i diritti che ciascun offerente intende acquistare. In mancanza il bene verrà trasferito in uguale quota per ciascun offerente;

10) **l’allegazione alla busta telematica contenente l’offerta della copia della contabile di versamento della cauzione**. Ciascun concorrente, per essere ammesso alla vendita telematica, deve comprovare l’avvenuta costituzione di una cauzione provvisoria, a garanzia dell’offerta ed a pena di inefficacia, che non deve essere inferiore al decimo (10%) del prezzo offerto (a cui va aggiunta la somma di € 16,00 - o secondo vigenza - a titolo di pagamento dell’imposta di bollo per la regolarizzazione dell’offerta), da versarsi mediante bonifico bancario con **causale "versamento cauzione"**, sul conto corrente acceso presso la Filiale di Termoli della Banca Popolare di Bari (ex Banca Tercas), **intestato a P.E.I. 51/2023 Tribunale di Larino**, avente il seguente **IBAN: IT50 F054 2441 1300 0000 1001 519** (si veda anche "versamento della cauzione" in Allegato 1).

11) **l’allegazione alla busta telematica contenente l’offerta della dichiarazione sostitutiva di certificazione** da rilasciarsi ai sensi e per gli effetti degli articoli 46, 47 e 76 del D.P.R. 445/2000 e successive modifiche.

STUDIO LEGALE

avv. Lucia Scardera

via Marra, 61 86035 LARINO (CB)

tel. e fax 0874/823488

e-mail: luciascardera@gmail.com

pec: avvoluciascardera@cnfpec.it

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.

L'offerta sarà esclusa ove la cauzione non risulterà accreditata sul conto della procedura al momento dell'apertura della busta, **con data valuta pari o antecedente** al termine ultimo per la presentazione delle offerte di acquisto. 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 ultimo di presentazione dell'offerta, dopo aver eseguito il versamento della cauzione, i cui estremi devono essere indicati nell'offerta. Si consiglia di effettuare tutte le operazioni prescritte per la partecipazione alla vendita con largo anticipo rispetto al termine ultimo di presentazione dell'offerta.

L'offerta non sarà considerata efficace se perviene oltre il termine sopra indicato; se è inferiore di oltre un quarto al prezzo base; se l'offerente non presta cauzione con le modalità e nella misura innanzi indicata; se l'accredito bancario di versamento della cauzione non sia ancora visibile al momento dell'esame delle offerte. 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.

L'offerta presentata è irrevocabile.

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.

Assistenza

Per ricevere assistenza l'utente potrà contattare i recapiti telematici e telefonici che saranno indicati dal delegato nell'avviso di vendita (il delegato, fin d'ora, precisa che l'utente potrà, quindi, inviare una e-mail all'indirizzo garaimmobiliare@astalegale.net, oppure contattare il call-center al numero 848 780013 dalle ore 9.30 alle ore 13.00 e dalle ore 14.00 alle ore 17.00 dal lunedì al venerdì, esclusi festivi.

Esame delle offerte, eventuale gara tra gli offerenti ed aggiudicazione

Il giorno e nell'orario previsto per l'apertura delle buste, gli offerenti interessati a partecipare all'eventuale gara, dovranno collegarsi al portale e risultare connessi "on line". Entro trenta 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, 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, astalegale.net invierà, all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato in ciascuna offerta, l'invito a connettersi al proprio portale, fornendogli le relative credenziali. Un estratto di tale invito sarà trasmesso dal gestore tramite SMS al recapito di telefonia mobile eventualmente indicato nell'offerta di acquisto.

Terminato l'esame delle offerte, qualora sia pervenuta un'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

STUDIO LEGALE

avv. Lucia Scardera

via Marra, 61 86035 LARINO (CB)

tel. e fax 0874/823488

e-mail: luciascardera@gmail.com

pec: avvoluciascardera@cnfpec.it

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.

Il professionista delegato il giorno **11 FEBBRAIO 2025, alle ore 15.00 e ss.**, previa apertura dei plichi telematici, procederà all'esame delle offerte ed all'eventuale gara tra gli offerenti, che si terrà con modalità "sincrona telematica", in conformità alle disposizioni impartite con l'ordinanza di vendita.

In caso di **offerta unica**, ai sensi dell'art. 572 c.p.c., la stessa è senz'altro accolta se il valore della stessa è pari o superiore al prezzo base. Se, invece, il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo base in misura non superiore ad un quarto, l'offerente si aggiudicherà il bene qualora non si ravvisi la possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non siano pervenute istanze di assegnazione del bene ai sensi dell'art. 588 e segg. c.p.c.

In caso di **pluralità di offerte**:

a) qualora gli offerenti intendano partecipare alla gara, ai sensi dell'art. 573 c.p.c., il professionista delegato inviterà gli offerenti a una gara sull'offerta più alta, con la modalità "SINCRONA TELEMATICA" secondo la definizione di cui all'art. 2, comma 1 lett. F del D.M. 23.02.2015 n. 32 ed 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.

Alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte sono state ritenute valide e, nel corso della gara, le offerte minime in aumento **non dovranno essere inferiori al 2% del prezzo offerto dal maggior offerente**, arrotondato, per eccesso, a discrezione del delegato.

Tra un'offerta ed una successiva offerta potrà trascorrere un tempo massimo di tre minuti.

La gara telematica dovrà considerarsi conclusa quando sarà trascorso **TRE MINUTI** dall'ultima offerta, senza che siano stati effettuati ulteriori rilanci e l'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario del bene.

b) Qualora gli offerenti non intendano partecipare alla gara, il bene verrà aggiudicato al migliore offerente. Al fine della individuazione dell'offerta migliore, in applicazione dell'art. 573, comma terzo, c.p.c., si precisa che:

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

Se l'offerente non diviene aggiudicatario, la cauzione gli verrà restituita mediante bonifico bancario entro 48 ore lavorative dalla chiusura delle operazioni di vendita, decurtata sia del costo del bonifico (i costi delle commissioni bancarie eventualmente necessarie all'esecuzione del bonifico sono a carico dell'offerente), che dell'imposta di bollo di € 16,00 (o secondo vigenza) dovuta per la regolarizzazione dell'offerta (se non versata unitamente alla cauzione).

In caso di mancato versamento del saldo dovuto, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà tutte le somme versate e sarà dichiarato inadempiente ai sensi dell'art. 587 del codice di procedura civile.

STUDIO LEGALE

avv. Lucia Scardera

via Marra, 61 86035 LARINO (CB)

tel. e fax 0874/823488

e-mail: luciascardera@gmail.com

pec: avvoluciascardera@cnfpec.it

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.

CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA

Gli immobili, meglio descritti nella relazione di stima (ed allegati) ed eventuali integrazioni depositate in atti (consultabili sui siti internet predetti), che devono qui intendersi per intero richiamate e trascritte, anche con riferimento alle condizioni urbanistiche dei beni, vengono posti in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, senza alcuna garanzia per i vizi della cosa, per evizione, molestie o pretese di eventuali conduttori, con tutte le pertinenze, accessori, ragioni ed azioni, eventuali servitù attive e passive, esistenti e diritti proporzionali sulle parti dell'edificio, che devono ritenersi comuni a norma di legge, anche in relazione alla legge 47/85 e successive modificazioni ed integrazioni e quali risultano, altresì dalla relazione del CTU in atti.

In ogni caso valgono le seguenti condizioni:

- alla vendita giudiziaria non si applica la disciplina della garanzia per vizi della cosa, né quella della rescissione per lesione. 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 in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione del bene e nella determinazione del prezzo. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità e/o riduzioni di prezzo;
- gli immobili sono venduti franchi e liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti, la cui cancellazione sarà eseguita a cura del professionista delegato;
- si precisa che ai sensi dell'art. 63 disp. att. c.c., l'acquirente dell'immobile facente parte di un condominio è obbligato, solidalmente con il precedente proprietario, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso ed a quello precedente;
- agli effetti del D.M. 22/01/08 n. 37 e D.Lgs. 192/05 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 di sicurezza, che la certificazione/attestato di qualificazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze.

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

STUDIO LEGALE

avv. Lucia Scardera

via Marra, 61 86035 LARINO (CB)

tel. e fax 0874/823488

e-mail: luciascardera@gmail.com

pec: avvoluciascardera@cnfpec.it

Secondo quanto previsto dal D.M.G. n. 227 del 15/10/2015, **le spese derivanti dal trasferimento del bene** (metà del compenso in favore del professionista delegato relativo alla fase del trasferimento della proprietà, nonché le relative spese generali e le spese effettivamente sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione - imposta di registro, imposta sul valore aggiunto, imposte ipotecarie e catastali - trascrizione e voltura, spese necessarie per l'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 **entro 120 giorni** dall'aggiudicazione, dovrà versare il **saldo del prezzo**, dedotta la cauzione, mediante bonifico (come sopra indicato) o, presso il professionista delegato, assegno circolare non trasferibile intestato a P.E.I. 51/2023 TRIBUNALE DI LARINO, emesso da Istituto di credito, **unitamente al fondo per le spese presumibili di trasferimento nella misura del 15% del prezzo di aggiudicazione o al 10% del prezzo di aggiudicazione, ove l'acquirente dichiara di volersi avvalere dei benefici fiscali legati all'acquisto della prima casa**, mediante bonifico (come sopra indicato) o, presso il professionista delegato, assegno circolare non trasferibile intestato a P.E.I. 51/2023 TRIBUNALE DI LARINO, emesso da Istituto di credito.

Ove detta somma dovesse risultare insufficiente a coprire le spese di trasferimento, l'aggiudicatario sarà tenuto ad integrarla nella dovuta misura, entro il termine di 15 giorni decorrenti dalla richiesta del professionista delegato, pena la decadenza dall'aggiudicazione, ai sensi dell'art. 587 c.p.c.

EVENTUALE ATTRIBUZIONE DIRETTA

Si informa che vi è la possibilità, per eventuali offerenti interessati, 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 tra gli altri, 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 su riviste specializzate nel settore delle vendite immobiliari. Banche aderenti all'iniziativa sono Banca Popolare di Puglia e Basilicata Scrl (tel. 080/8710111 – 0874/49511), Banca Popolare dell'Emilia Romagna (tel. 059/2021111 – 0874/822007), Unicredit Management Bank (tel. 800/443394). L'elenco completo degli istituti bancari è consultabile presso il sito dell'ABI.

Se all'esecuzione partecipa una banca o un istituto titolare di **credito fondiario**, l'aggiudicatario dovrà versare direttamente a tale banca o istituto la parte del prezzo corrispondente al suo complessivo credito nel termine fissato nel decreto emesso ai sensi dell'art. 574 c.p.c. (art. 41, comma 4, D. Lgs. n. 385/1993); entro quello stesso termine dovrà essere consegnato al professionista delegato il documento comprovante l'avvenuto versamento.

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 10 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; nei dieci giorni successivi il professionista delegato comunicherà all'aggiudicatario l'importo delle somme da versare direttamente alla banca, comunicandogli anche le coordinate bancarie necessarie a questo fine. Ove nel termine di giorni 20 decorrenti dall'aggiudicazione l'aggiudicatario non riceva detta comunicazione è legittimato a versare il saldo del prezzo direttamente sul conto della procedura. L'attribuzione delle somme versate direttamente alla banca 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 dall'aggiudicazione paghi alla banca le rate scadute, gli accessori e le spese (art. 41 comma 5 D.Lgs. n. 385/1993); il subentro nel contratto di mutuo è subordinato al consenso dell'Istituto.

STUDIO LEGALE

avv. Lucia Scardera

via Marra, 61 86035 LARINO (CB)

tel. e fax 0874/823488

e-mail: luciascardera@gmail.com

pec: avvluciascardera@cnfpec.it

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 data dell'aggiudicazione definitiva (art. 41, comma 5, D. Lgs.n. 385/1993).

Il presente avviso sarà pubblicato a norma dell'art. 490 c.p.c. mediante:

- pubblicazione sul portale del Ministero della Giustizia, nell'area denominata "Portale delle vendite pubbliche", accessibile agli indirizzi <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>; <https://pvp.giustizia.it> <https://venditepubbliche.giustizia.it>;

- pubblicazione per estratto, sulla rivista "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;

- pubblicazione sui siti internet www.spazioaste.it, www.astalegale.net, www.asteimmobili.it, www.portaleaste.com, www.publicomonline.it, unitamente a copia dell'ordinanza di vendita ed atti consequenziali e della relazione di stima e integrazioni (e relativi allegati) redatta dall'esperto ai sensi dell'art 173 bis disp. att. cpc.

Si precisa che gli interessati possono prendere visione diretta degli immobili oggetto di vendita. Come per legge la richiesta di visita deve essere formulata mediante il Portale delle Vendite Pubbliche (PVP), accessibile agli indirizzi: <https://pvp.giustizia.it>; <https://venditepubbliche.giustizia.it>; <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>. Nell'annuncio ivi pubblicato è presente la funzione "Prenota visita immobile" ed avvenuta la prenotazione la richiesta verrà inoltrata al custode nominato, avv. Lucia Scardera, che entro 7 giorni dalla comunicazione della richiesta e, comunque, in tempo utile per la formulazione dell'offerta di acquisto, consentirà la visita del compendio pignorato, previo appuntamento con gli interessati.

Della liberazione dell'immobile si occuperà il sottoscritto 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.

Il presente avviso viene notificato agli esecutati, alle parti, nonché ai creditori iscritti e non intervenuti.

La partecipazione alla vendita presuppone la conoscenza integrale dell'avviso di vendita con allegato 1, nonché all'ordinanza di vendita e successive integrazioni, della relazione di stima (compresi gli allegati) e le sue eventuali integrazioni, che devono obbligatoriamente e necessariamente essere consultati e conosciuti dagli interessati ed offerenti.

Per ulteriori istruzioni ed indicazioni di carattere generale si rinvia altresì al già citato "manuale utente", disponibile all'interno del portale <http://immobiliare.spazioaste.it>.

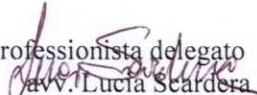
Maggiori informazioni e chiarimenti sono reperibili sui portali internet sopra indicati o potranno essere acquisite in cancelleria o presso il professionista delegato e custode, telefonando al numero 0874/823488 o 347/7132870 (e-mail: luciascardera@gmail.com pec: avvluciascardera@cnfpec.it) dalle ore 16.00 alle ore 19.00, dal lunedì al venerdì.

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

Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

- Allegato 1 - modalità partecipazione vendita telematica.

Larino, 19 novembre 2024.

Il professionista delegato

avv. Lucia Scardera

OMISSIS

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, www.astalegale.net, www.asteimmobili.it, 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) 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.