



## **TRIBUNALE ORDINARIO DI CAMPOBASSO**

**Sezione Civile**

### **AVVISO DI VENDITA**

Nel giudizio di divisione endo-esecutiva **R. G. n. 523/2024** la sottoscritta avv. Enrica Consales, professionista delegata ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., dal Giudice Istruttore del Tribunale di Campobasso, dott.ssa Rossella Casillo, giusta ordinanza di delega agli atti e successivi provvedimenti resi dal G.I. in forza delle modifiche legislative, avvisa che il **giorno 18 marzo 2025** alle ore **10.00 e segg.**, procederà alla **VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICA E GARA TELEMATICA ASINCRONA**, ai sensi dell'art. 569 c. p. c., **della piena proprietà dei seguenti beni immobili :**

**LOTTO UNICO 1 : locale commerciale sito nel Comune di Campobasso ( CB ) in via Garibaldi n. 9/A e ricadente ai piani terra, seminterrato e sesto di una palazzina a destinazione prevalentemente residenziale, con accesso diretto da via Garibaldi per i locali al piano terra e seminterrato e dalla scala condominiale per la soffitta, censito in Catasto al Foglio 121, particella 84, sub 28.**

**PREZZO BASE: € 250.350,00 ( euro duecentocinquantamilatrecentocinquanta/00 ), detratti costi per il conseguimento delle sanatorie ( € 3.350,00 ) ed imposte pendenti ( IMU- TASI- ACQUA € 5.856,08 ).**

**RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA : € 5.000,00 ( euro cinquemila/00 ).**

**LOTTO UNICO 2 : piena ed intera proprietà di appartamento residenziale sito al piano terzo della scala A ( interno A.33 ) nel complesso "San Nicola Due " del Comune di San Massimo ( CB ), località Campitello Matese, censito in Catasto al Foglio 17, particella 122, sub 87.**

**PREZZO BASE: € 35.400,00 ( euro trentacinquemilaquattrocento/00 ), detratti costi per il conseguimento delle sanatorie ( € 2.600,00 ) ed imposte pendenti ( IMU- TASI- ACQUA € 5.600,06 ).**

**RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA : € 700,00 ( euro settecento/00 ).**

## **Modalità di presentazione telematica dell'offerta ( gestore della vendita Astalegale.Net )**

**L'offerta deve essere redatta utilizzando il Modulo web ministeriale “Offerta Telematica”:**

-accessibile tramite apposita funzione “INVIA OFFERTA” presente all'interno dell'annuncio pubblicato sul portale [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it). Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari, il portale consentirà la generazione dell'offerta telematica che dovrà essere inviata ad un apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it), in alternativa accedendo al portale delle vendite pubbliche gestito dal Ministero della Giustizia (<https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>).

Nella pagina web iniziale Modulo web ministeriale “Offerta Telematica” è disponibile il “Manuale utente” messo a disposizione del Ministero della Giustizia contenente le indicazioni per la compilazione e l'invio dell'offerta telematica.

L'offerta, a pena d'inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità. In alternativa, è possibile trasmettere le offerte ed i documenti allegati a mezzo di “casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica” appositamente rilasciata da un gestore PEC. 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.

### **L'offerta di acquisto mediante modalità telematica dovrà contenere**

- 1) i dati identificativi dell'offerente il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale e della partita IVA, il domicilio eletto per le comunicazioni nel Comune nel quale ha sede il Tribunale (in mancanza le comunicazioni saranno effettuate presso la Cancelleria), 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;
- 2) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura, l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- 3) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta, la descrizione del bene;
- 4) l'indicazione del referente della procedura;
- 5) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- 6) l'indicazione del prezzo offerto che può essere inferiore al prezzo base, purché nei limiti di un quarto;
- 7) 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 ;
- 8 )l'importo versato a titolo di cauzione mediante bonifico bancario, recante la causale “*versamento*

cauzione Giudizio di divisione endo-esecutiva n. 523/2024 R.G. Tribunale di Campobasso”, di cui all’IBAN IT 75 A 03268 22300 052136399670, BIC SELBIT2BXXX, Banca Sella s.p.a.. La cauzione, a pena d’inefficacia dell’offerta, dovrà risultare accreditata sul conto corrente già al momento di deposito dell’offerta stessa e dovrà essere di importo pari almeno al **10%** del prezzo offerto ;

9) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione ;

10) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;

11) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l’offerta e per ricevere le comunicazioni;

12) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni;

13) **all’offerta telematica dovranno essere allegati** la fotocopia del documento di identità e del codice fiscale dell’offerente o, in caso di società, fotocopia del documento di identità del legale rappresentante della stessa ed un certificato aggiornato del registro imprese da cui risultino i poteri del legale rappresentante; la copia della contabile del bonifico eseguito a titolo di cauzione. Subito dopo la gara, la stessa cauzione sarà accreditata sul conto corrente degli offerenti non aggiudicatari, al netto di eventuali oneri bancari.

**L’offerta dovrà essere presentata entro le ore 13.00 del giorno 14.03.2025.**

Le comunicazioni per via telematica saranno eseguite all’indirizzo di posta elettronica certificata comunicato dal soggetto partecipante e nell’area messaggi personale disponibile sul portale del gestore della vendita. 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.

**Le offerte presentate sono IRREVOCABILI**, 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.

### **Indicazioni comuni**

1) Il Professionista Delegato, referente della procedura, prenderà atto delle offerte presentate telematicamente e le esaminerà, nel giorno e nell’ora indicate nell’avviso di vendita ;

2) il Professionista Delegato provvederà a dichiarare inefficaci o inammissibili le offerte non conformi a quanto disposto nell’avviso di vendita, dichiarando inammissibili **le offerte pervenute oltre il termine stabilito, inferiori di oltre un quarto al prezzo base, se è prestata cauzione in misura inferiore al decimo del prezzo proposto, che prevedano il pagamento del prezzo in un tempo superiore a 120 GIORNI dall’aggiudicazione ;**

3) salvo quanto previsto dall’art. 571 c.p.c., l’offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile per 120 giorni dal deposito. In caso di un’unica offerta, si potrà procedere all’aggiudicazione all’unico offerente, anche qualora questi non partecipi il giorno fissato per la vendita, non si colleghi al portale il giorno fissato per la vendita ed in caso di mancata connessione telematica al portale ;

- 4) le spese derivanti dal trasferimento del bene imposta di registro, imposta sul valore aggiunto ove dovuta, imposte ipotecarie e catastali sono a carico dell'acquirente. A tal ultimo fine, l'aggiudicatario dovrà depositare, **contestualmente al saldo del prezzo, una somma pari al 15% 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 ;
- 5) 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. 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 Istruttore dichiarerà la decadenza dall'aggiudicazione con incameramento della cauzione salvo il risarcimento del maggior danno ai sensi dell'art. 587 c.p.c.;
- 6) L'offerta può essere presentata anche da avvocato per persone da nominare, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c..

### **ESAME DELLE OFFERTE E GARA**

L'esame delle offerte, le operazioni di gara e tutte le altre attività riservate per legge al Cancelliere o al Giudice dell'Esecuzione avverranno a cura del Professionista Delegato nel luogo indicato per la vendita.

**L'esame delle offerte telematiche avrà luogo il giorno 18 marzo 2025 alle ore 10.00 e segg..**

Il Professionista Delegato esaminerà le offerte e delibererà sulla convenienza delle stesse.

Gli offerenti che hanno formulato l'offerta in via telematica partecipano collegandosi al portale [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it) e seguendo le indicazioni riportate nel "Manuale utente" disponibile all'interno del portale stesso ; le buste presentate con modalità telematica saranno aperte attraverso il portale e rese visibili agli offerenti presenti innanzi al Professionista Delegato.

Entro 30 minuti dall'orario previsto, ove il Professionista 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. In ogni caso, anche qualora all'orario previsto, per qualunque ragione, l'offerente non riceva comunicazione alcuna, l'offerta rimane irrevocabile ai sensi e nei termini di cui all'art. 571 c.p.c. Almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita la Astalegale.Net invia all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta un invito a connettersi al proprio portale. Un estratto dell'invito di cui al periodo precedente è trasmesso dal gestore, a mezzo SMS, al recapito di telefonia mobile eventualmente indicato nell'offerta di acquisto.

**In caso di offerta unica :**

Qualora sia stata proposta un'unica offerta pari o superiore al prezzo base, essa è senz'altro accolta.

Se l'unica offerta sia inferiore (nei limiti di un quarto) al prezzo base :

- qualora specifiche circostanze consentano di ritenere che, in tal caso, ricorra una seria possibilità di aggiudicare l'immobile a prezzo superiore, il professionista delegato disporrà, anche in presenza di istanze di assegnazione, che si proceda ad un ulteriore tentativo di vendita alle stesse condizioni ;
- 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 sarà assegnato al creditore ;
- qualora non sussistano tali specifiche circostanze e nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene sarà 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 telematica tra gli offerenti partendo, come prezzo base per la gara, dal valore dell'offerta più alta.
- Alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte sono state ritenute valide.

Non sono ammesse offerte in aumento presentate con importi decimali.

**La gara avrà la durata di 2 (due) giorni a partire dal giorno 18.03.2025 ore 12.00 e si concluderà il giorno 20.03.2025 alle ore 12.00.**

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 10 minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di altri 10 minuti, per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci, e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento.

Ogni offerente ammesso alla gara è libero di parteciparvi o meno.

Le offerte in aumento sull'offerta più alta **non potranno essere inferiori al rilancio minimo**. 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. **Ogni rilancio effettuato verrà comunicato ai partecipanti mediante “e-mail” e “sms”**. Una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara:

- tramite la piattaforma suindicata, sarà visibile a tutti i partecipanti l'offerta recante il prezzo maggiore nonché al professionista delegato l'elenco delle offerte in aumento ;
- il professionista delegato provvederà ad effettuare l'aggiudicazione avvalendosi della piattaforma.

Tutte le comunicazioni ai partecipanti relative alla fase di gara avranno luogo tramite PEC dall'indirizzo di posta elettronica certificata per la vendita telematica all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante nonché tramite SMS.

Resta fermo che la piattaforma sarà l'unico canale ufficiale per seguire lo svolgimento della vendita e per la partecipazione alla gara. L'eventuale mancata ricezione di comunicazioni tramite posta elettronica e/o SMS non invalida lo svolgimento della vendita, né può dar luogo ad alcuna doglianza da parte dei concorrenti.

Qualora nessuno degli offerenti ammessi a partecipare alla gara telematica intenda parteciparvi, verrà dichiarato aggiudicatario l'offerente che ha presentato l'offerta più alta, o, in caso di pari offerta, quella assistita da cauzione più elevata, o, in caso pari cauzione, quella che prevede tempi più brevi e forme di pagamento più convenienti per la procedura e, in ultima analisi, dell'offerta presentata per prima.

Entro 48 ore dall'aggiudicazione del bene il professionista delegato alla vendita ovvero il gestore provvederanno alla restituzione delle cauzioni ricevute dai non aggiudicatari mediante bonifico bancario, al netto degli oneri bancari.

### **CONDIZIONI DI VENDITA**

- a) la presente 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, 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 ;
- b) 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 ;
- c) 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 D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 ) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive ; la vendita è a corpo e non a misura ; eventuali differenze di misura non potranno dare luogo alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo ;

d) non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara ;

e) nell'ipotesi in cui il procuratore legale, cioè avvocato, abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari 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 ;

f) 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 bonifico sul conto corrente comunicato dal Professionista Delegato ;

g) l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri, la cui cancellazione sarà espressamente ordinata con il decreto di trasferimento e sarà eseguita a cura e spese dell'aggiudicatario ;

h) la presente vendita per entrambi i lotti necessita di Attestato di Prestazione Energetica (APE) di cui al D.lgs. 19 agosto 2005 n.192 e successive modificazioni ed integrazioni da ultimo apportate dal Dl 63/2013 - Legge di conversione 90/2013, la cui acquisizione è da considerare a cura e spese dell'aggiudicatario ;

**i) nel termine fissato per il versamento del prezzo l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, deve fornire al professionista delegato le informazioni prescritte dall'art. 22 del d.lgs. n. 231/2007 ( art. 585, ultimo comma, c.p.c. ) ;**

j) la proprietà, il possesso ed il godimento del bene saranno a favore ed a carico dell'aggiudicatario dalla data del decreto di trasferimento, che sarà emesso dopo il versamento dell'intero prezzo e delle spese, diritti ed oneri conseguenti al trasferimento ;

k) per visite agli immobili è necessario inoltrare le richieste utilizzando il Portale delle Vendite Pubbliche all'indirizzo <http://venditepubbliche.giustizia.it> accedendo alla scheda dell'immobile di interesse oppure è possibile contattare il custode giudiziario IVG Molise, sito in Campobasso alla via Galanti, T. 0874.416150 ;

l) l'elaborato peritale sarà disponibile per la consultazione, unitamente all'ordinanza di delega ed all'avviso di vendita, sui siti [www.ivgmolise.it](http://www.ivgmolise.it), [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), [www.asteimmobili.it](http://www.asteimmobili.it), [www.portaleaste.com](http://www.portaleaste.com), [www.publiconline.it](http://www.publiconline.it) ;

m) il Giudice Istruttore potrà sospendere le operazioni di vendita qualora ricorrano gravi e giustificati motivi ;

n) la presentazione dell'offerta comporta l'automatica accettazione delle condizioni contenute nel presente avviso di vendita e l'integrale conoscenza della relazione di stima ai quali si fa espresso

rinvio ;

o) la partecipazione alla vendita presuppone l'integrale conoscenza dell'ordinanza di vendita e della relazione di stima alle quali si fa espresso rinvio, con conseguente accettazione ed espressa assunzione di responsabilità esclusiva da parte dell'offerente ;

p) la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali ;

q) maggiori informazioni, anche relative alle generalità del soggetto passivo del procedimento, possono essere fornite dal custode a chiunque vi abbia interesse ;

r) **l'unità immobiliare del LOTTO 1 è occupata sine titolo, mentre l'unità immobiliare del LOTTO 2 risulta libera ;**

s) per tutto quanto non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

### **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.

Ove fosse comunque impossibile svolgere la vendita, il Professionista Delegato ne darà immediata comunicazione agli offerenti (informando contestualmente il Giudice dell'Esecuzione) e riconvocando gli stessi in un diverso giorno ed ora, in assenza di offerte sarà ordinata una nuova vendita.

### **Istanze di assegnazione**

Ogni creditore nel termine di dieci giorni prima della data fissata per la vendita, può presentare istanza di assegnazione a norma dell'art. 589 c.p.c. .

In caso di accoglimento delle domande di assegnazione il Professionista delegato provvederà ai sensi dell'art. 590 c.p.c..

### **Custodia**

Custode è l'Istituto delle Vendite Giudiziarie di Campobasso.

### **Assistenza**

Per ricevere assistenza l'utente potrà inviare una e-mail all'indirizzo [garaimmobiliare@astalegale.net](mailto:garaimmobiliare@astalegale.net) oppure contattare il call-center al numero 848 780013 dalle ore 9.00 alle ore 13.00 e dalle ore 14.00 alle ore 18.00 dal lunedì al venerdì, esclusi festivi o presso la Cancelleria Civile del Tribunale di



Campobasso – Piano I – via Crispi, in orari di ufficio.

**Pubblicità legale**

della vendita sarà data pubblica notizia mediante:

**A)** inserimento delle copie dell'avviso di cui al primo comma dell'art. 490 c.p.c., dell'ordinanza del giudice e della relazione di stima redatta ai sensi dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c. sul portale del Ministero della Giustizia nell'area denominata "Pvp" a cura del soggetto designato quale legittimato a tale incombente ASTALEGALE.NET;

**B)** inserzione, per estratto, nel quotidiano "Il Quotidiano del Molise" e nel periodico "Newspaper Aste";

**C)** pubblicazione dell'avviso di vendita, unitamente alla copia dell'ordinanza del giudice e della relazione di stima redatta ai sensi dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c. mediante inserimento nei seguenti siti Internet: **WWW.ASTALEGALE.NET**, **WWW.PORTALEASTE.IT**; **WWW.IVGMOLISE.IT**.

**D)** affissione di pubblici manifesti nel centro abitato del Comune in cui sono situati gli immobili oggetto della vendita e notifica almeno quindici giorni liberi prima della data fissata per l'espletamento delle incombenze di vendita, ai creditori che hanno un diritto di prelazione risultante dai pubblici registri immobiliari.

Campobasso, 02.12.2024

Il Professionista delegato

*Avv. Enrica Consales*