

ASIAN. 3

Dott. DORIANA PESCARA  
DOTTORE COMMERCIALISTA  
Via Montecarlo, 17 - 86039 TERMOLI (CB)  
Tel. 0875/69554 - P.I. 00892800707  
Cod. Fisc.: PSCDRN70T63D286V



**TRIBUNALE DI LARINO**

**Ufficio esecuzioni immobiliari**  
**Giudice dell'Esecuzione**  
**dott. Rinaldo D'ALONZO**

**AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO**  
**ed eventuale gara sull'offerta più alta ai sensi dell'art. 573 cpc,**  
**con modalità telematica**

**Procedimento di esecuzione immobiliare n. 31/2023 R.G.Es. promosso da: "SPRING S.R.L." contro OMISSIS**

La sottoscritta Dott.ssa Doriana Pescara, con studio in Termoli (CB) alla Via Montecarlo n.17, professionista delegato ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Larino, visti gli artt. 569 e seguenti c.p.c.

**RENDE NOTO**

che il giorno **21 FEBBRAIO 2025 alle ore 12,00** è fissato il termine per il deposito delle offerte di acquisto mediante modulo web ministeriale, ai sensi dell'art. 571 c.p.c. **con modalità telematiche** per la **VENDITA SENZA INCANTO**, e che il giorno **25 FEBBRAIO 2025 alle ore 16,00**, il Professionista Delegato procederà all'esame delle offerte ed alla eventuale gara tra gli offerenti ai sensi dell'art. 573 c.p.c., **con modalità telematiche, (in caso di gara con la modalità "SINCRONA TELEMATICA")** relative alle seguenti unità immobiliari, come di seguito descritte:

**LOTTO UNO**

Piena proprietà per la quota di **1000/1000 in MONTENERO DI BISACCIA MARINA di:**

**APPARTAMENTO A MONTENERO DI BISACCIA** Contrada Padula 5, della superficie commerciale di **100,74 mq**, per civile abitazione facente parte di un edificio plurifamiliare ubicato nel territorio del Comune di Montenero di Bisaccia (CB) La zona di riferimento denominata "contrada Padula" è a carattere prevalentemente agricolo, tuttavia prossima sia alla fascia costiera, rappresentata dalla marina di

Montenero di Bisaccia (CB), sia al confine regionale e territoriale del Comune di San Salvo (CH) dal quale dista poco meno di un chilometro. L'edificio è costituito da più unità abitative disposte su due piani oltre il piano terra. Nello specifico comprende quattro unità immobiliari al piano terra, una singola unità al primo piano e due unità immobiliari al secondo piano. L'epoca di costruzione dell'edificio risale al 1982, tuttavia è stato oggetto di lavori di ampliamento e sopraelevazione avvenuti in epoca successiva, effettuati senza alcun titolo edilizio e successivamente oggetto di condono.

L'unità immobiliare censita in catasto urbano al Foglio 2 Particella 80 Subalterno 6 è situata al secondo piano dell'edificio. Detto piano ospita due unità immobiliari, entrambe raggiungibili mediante un corpo scala esterno distaccato rispetto alla sagoma del fabbricato, a servizio esclusivo del secondo piano dell'edificio. Il corpo scala è costituito da un manufatto edilizio dalla forma cilindrica, con scale interne rivestite in granito che seguono un andamento elicoidale. L'unità immobiliare occupa la parte più a nord dell'edificio, nello specifico presenta la porta di ingresso alla sinistra del pianerottolo di arrivo del corpo scala avanti descritto. Planimetricamente si sviluppa su tre fronti espositivi, rispettivamente ad ovest, a nord e ad est. Comprende una zona giorno caratterizzata da un ampio vano privo di partizioni interne, adibito a soggiorno e cucina, quest'ultima con annesso un piccolo locale igienico, vi è poi la zona notte separata da apposito disimpegno che include una camera da letto ed un bagno. L'unità immobiliare, tuttavia è stata oggetto di interventi successivi che ne hanno mutato l'originaria distribuzione planimetrica tanto che a seguito di detti interventi la sua consistenza risulta ridimensionata in quanto oggetto di frazionamento, motivo per cui un vano è stato annesso all'unità immobiliare attigua (Foglio 2 Particella 80 Subalterno 7). Per tali ragioni i dati catastali in atti non rappresentano lo stato reale dei luoghi né in termini di superficie né in termini di rendita catastale. A livello di finiture, dotazioni ed accessori, l'unità abitativa si connota per la presenza di pavimentazione in parquet, porte in legno, essenza chiara; gli infissi esterni sono in legno, con oscuranti anch'essi in legno; la porta di ingresso è blindata. Il bagno situato nella zona notte è caratterizzato da pavimentazione in ceramica e pareti rivestite anch'esse con piastrelle ceramiche. Le sue dimensioni sono tali da poter contenere lavabo, wc, bidet, doccia e vasca; il locale igienico attiguo alla cucina ospita un piccolo lavatoio ed un wc. Con riferimento allo stato dei luoghi attuale e alle modifiche planimetriche intervenute, la superficie lorda complessiva è di 92,30 mq., l'altezza utile interna di metri 2,70. L'unità immobiliare è dotata di balconi che si sviluppano senza soluzione di continuità lungo tutto il perimetro esterno e senza delimitazione alcuna con l'unità immobiliare attigua. La superficie dei balconi è di 34,40 mq. Lo stato manutentivo-conservativo interno dell'unità immobiliare può ritenersi complessivamente buono. L'impianto di riscaldamento è alimentato con caldaia a gas metano e radiatori in alluminio, dispone inoltre di un camino situato nell'ambiente soggiorno. L'abitazione non è dotata del certificato di agibilità, né dell'attestato di prestazione energetica. Non è dato sapere circa la conformità degli impianti non essendo stata fornita al sottoscritto alcuna documentazione a riguardo.

#### *Identificazione catastale:*

*Foglio 2 particella 80 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 5,5 vani,rendita 482,89 Euro, indirizzo catastale: Contrada Padula n.5, piano: 2, intestato a OMISSIS derivante da Variazione nel classamento del 10/04/2009 pratica n. cb0081351 in atti dal 10/04/2009 variazione di classamento (n. 2654.1/2009) notifica in corso con protocollo n. cb0092619 del 27/04/2009*

*Coerenze: Foglio 2 Part. 80 Sub.7; area cortilizia esterna su tre lati; pianerottolo vano scale.*

Per ogni dettaglio ci si riporta integralmente alla CTU in atti che deve essere obbligatoriamente letta ed i cui contenuti saranno considerati noti agli offerenti/acquirenti.



## STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo effettuato il 23/10/2023 l'immobile risulta occupato dalla debitrice esecutata.  
Ai fini della procedura può intendersi libero.

## VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

*Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.*

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

*Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

*Altre limitazioni d'uso: Nessuno.*

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

#### *Iscrizioni:*

Ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 15/01/2010 a firma di Notaio Bafunno Andrea di San Salvo (CH) ai nn. 49957/14103 di repertorio, iscritta il 22/01/2010 a Campobasso ai nn. 745 Reg. gen. 139 Reg. part., a favore di BANCA POPOLARE DI LANCIANO E SULMONA S.P.A. con sede in Lanciano (CH) - c.f. 00391250693, contro OMISSIS quale debitore non datore di ipoteca, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: € 1000.000,00. Importo capitale: € 500.000,00. Durata ipoteca: 15 anni.

L'ipoteca grava sugli immobili siti in Montenero di Bisaccia (CB) identificati in catasto urbano al Foglio 2 Particella 80 Subalterni 6-7-13-19-20-21-22.

Ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 12/12/2013 a firma di Tribunale di Larino (CB) ai nn. 359/2013 di repertorio, iscritta il 24/03/2014 a Campobasso ai nn. 2517 Reg. gen. 207 Reg. part., a favore di UNICREDIT S.P.A. con sede in Roma - c.f. 00348170101, contro OMISSIS, derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: € 255.669,00. Importo capitale: € 254.145,06.

L'ipoteca grava sugli immobili siti in Montenero di Bisaccia (CB) identificati in catasto urbano al Foglio 2 Particella 80 Subalterni 6-7-13-17-18-19-20-21-22; al Foglio 2 Particelle 391-392.

Ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 26/10/2015 a firma di Tribunale Civile di Pesaro ai nn. 1217/2015 di repertorio, iscritta il 09/11/2015 a Campobasso ai nn. 10091 Reg. gen. 1083 Reg. part., a favore di BANCA DELLE MARCHE S.P.A. IN AMMINISTRAZIONE

STRAORDINARIA con sede in Ancona - c.f. 01377380421, contro OMISSIS, derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: € 125.000,00. Importo capitale: € 98.557,81.

L'ipoteca grava sugli immobili siti in Montenero di Bisaccia (CB) identificati in catasto urbano al Foglio 2 Particella 80 Subalterni 6-7-13-17-18-19-20-21-22; al Foglio 2 Particella 391; al Foglio 2

Particella 392; al Foglio 2 Particella 1353 Sub. 1; al Foglio 2 Particelle 1503- 1504-1505-1506-1507-1508-1509-1510-1511-1516-1517-1518-1519-1520-1521-1522-1523-1524-1525-699-700-701-702.

Ipoteca **legale** attiva, stipulata il 04/04/2019 a firma di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE con sede in Roma ai nn. 1929/2719 di repertorio, iscritta il 05/04/2019 a Campobasso ai nn. 13511 Reg. gen. 441 Reg. part., a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE- RISCOSSIONE con sede in Roma - c.f. 13756881002, contro OMISSIS, derivante da ruolo e avviso di accertamento.

Importo ipoteca: € 50.318,06. Importo capitale: € 25.159,03.

L'ipoteca grava sugli immobili siti in Montenero di Bisaccia (CB) identificati in catasto urbano al Foglio 2 Particella 80 Subalterni 6-7-13-17-18-19-20-21-22; al Foglio 2 Particelle 391-392.

*Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

Pignoramento del 02/05/2023 a firma di Uffic. Giud. del Tribunale di Larino (CB) ai nn. 504 di repertorio, trascritto il 22/05/2023 a Campobasso ai nn. 5792 Reg. gen. 4817 Reg. part., a favore di SPRING SPV S.R.L. con sede in Conegliano (TV) - c.f. 05474030262, contro OMISSIS derivante da verbale di pignoramento immobili.

*Altre trascrizioni: Nessuna.*

*Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

## **ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

## **PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **PRATICHE EDILIZIE:**

Concessione edilizia **N. 103/27**, intestata a OMISSIS, per lavori di costruzione di un fabbricato rurale, presentata il 11/06/1982 con il n. 5582 di protocollo, rilasciata il 26/02/1983 con il n. 103/27 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Concessione edilizia in sanatoria (Art.13 L.28/2/85 N.47) **N. 01/11/2000**, intestata a OMISSIS, per lavori di costruzione di un capannone artigianale e di un fabbricato per civile abitazione, quest'ultimo in totale difformità rispetto alla concessione edilizia già rilasciata, presentata il 05/05/1986 con il n. 4482 di protocollo, rilasciata il 06/11/2000, agibilità **non ancora rilasciata**.

#### **SITUAZIONE URBANISTICA:**

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera del Consiglio Regionale n.181 del 2002, l'immobile ricade in zona E – agricola.

#### **GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

##### **CONFORMITÀ EDILIZIA:**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Con riferimento al progetto approvato mediante pratica edilizia di condono (Legge 47/1985) l'unità immobiliare in oggetto viene rappresentata allo stato grezzo, ossia priva di alcuna partizione degli spazi interni e di alcuna dotazione impiantistica. Allo stato detta unità si presenta ultimata sia dal punto di vista planimetrico, sia per la completa dotazione impiantistica. Tuttavia non è stato possibile reperire presso gli uffici tecnici preposti alcuna documentazione o pratica edilizia attestanti lo stato dei luoghi riscontrato. L'unità immobiliare risulta censita in catasto urbano e dotata di rendita catastale. La planimetria catastale in atti risulta difforme in quanto l'unità immobiliare ha subito ulteriori modifiche interne a seguito di un frazionamento. Un vano è stato scorporato e annesso all'unità immobiliare attigua censita in Catasto al Foglio 2 Part. 80 Sub.7 senza alcun titolo edilizio. (normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001 e successivi)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: S.C.I.A in sanatoria L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

*Costi di regolarizzazione:*

*Onorario professionale per richiesta titolo edilizio in sanatoria, spese e oneri costo di costruzione: €.3.000,00*

*Oblazione da versare al Comune di Montenero di Bisaccia per sanatoria: €.1.000,00*

##### **CONFORMITÀ CATASTALE:**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Planimetria catastale non aggiornata per intervenuto frazionamento di un vano annesso all'unità immobiliare attigua (Foglio 2 Paert. 80 Sub. 7).

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

*Costi di regolarizzazione:*

*Aggiornamento planimetria e rendita catastale mediante Docfa: €.500,00*

##### **CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ**



CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: : NESSUNA DIFFORMITÀ

## **II PREZZO BASE DI VENDITA è stabilito in**

**€. 45.405,00 (quarantacinquemilaquattrocentocinque/00)**  
**(Non soggetto ad Iva)**

*(prezzo determinato con originaria riduzione del 20% del valore di stima dell'immobile e già al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, nonché di n. 2 ulteriori riduzioni del 25% dal prezzo base).*

Potranno essere formulate anche offerte di acquisto (**OFFERTA MINIMA**) pari al prezzo base ridotto di  $\frac{1}{4}$  **per €. 34.100,00 (trentaquattromilacento/00)**, ma in tal caso l'ufficio si riserva ai sensi dell'art. 572 cpc, di non far luogo ad aggiudicazione qualora:

-nel caso di unica offerta sia pervenuta istanza di assegnazione del bene o sia ravvisata la concreta possibilità di vendere ad un prezzo maggiore di quello offerto con un nuovo tentativo di vendita;  
-nel caso di pluralità di offerte tutte di importo inferiore al prezzo base, sia pervenuta istanza di assegnazione e gli offerenti non partecipino alla gara oppure, pur partecipandovi, il prezzo raggiunto sia inferiore a quello base.

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

### **LOTTO DUE**

Piena proprietà per la quota di **1000/1000 in MONTENERO DI BISACCIA MARINA di:**

**APPARTAMENTO A MONTENERO DI BISACCIA** Contrada Padula 5, della superficie commerciale di **151,29** mq. per civile abitazione facente parte di un edificio plurifamiliare ubicato nel territorio del Comune di Montenero di Bisaccia (CB) La zona di riferimento denominata "contrada Padula" è a carattere prevalentemente agricolo, tuttavia prossima sia alla fascia costiera, rappresentata dalla marina di Montenero di Bisaccia (CB), sia al confine regionale e territoriale del Comune di San Salvo (CH) dal quale dista poco meno di un chilometro. L'edificio è costituito da più unità abitative disposte su due piani oltre il piano terra. Nello specifico comprende quattro unità immobiliari al piano terra, una singola unità al primo piano e due unità immobiliari al secondo piano. L'epoca di costruzione dell'edificio risale al 1982, tuttavia è stato oggetto di lavori di ampliamento e sopraelevazione avvenuti in epoca successiva, effettuati senza alcun titolo edilizio e successivamente oggetto di condono. La tipologia costruttiva è caratterizzata da struttura portante costituita da pareti in muratura con solai interpiano latero cementizi e solaio di copertura piana



non praticabile. La finitura esterna è costituita da intonaco di malta cementizia tinteggiato. Lo stato conservativo/manutentivo dell'intero edificio può considerarsi sufficiente, le facciate presentano segni di decolorazione causa dilavamento della tinteggiatura e distacchi di parti superficiali di intonaco. Lo scarico delle acque reflue avviene mediante utilizzo di un pozzo nero. L'impianto idrico è allacciato alla rete pubblica comunale. L'edificio comprende un'area di pertinenza comune delimitata per gran parte da recinzione perimetrale in muratura con punto di accesso rappresentato da un cancello carrabile ad apertura automatizzata.

L'unità immobiliare censita in catasto urbano al Foglio 2 Particella 80 Subalterno 7 è situata al secondo piano dell'edificio. Detto piano ospita due unità immobiliari, entrambe raggiungibili mediante un corpo scala esterno distaccato rispetto alla sagoma del fabbricato a servizio esclusivo del secondo piano dell'edificio. Il corpo scala è costituito da un manufatto edilizio dalla forma cilindrica, con scale interne rivestite in granito che seguono un andamento elicoidale. L'unità immobiliare occupa la parte più a sud dell'edificio, nello specifico presenta la porta di ingresso alla destra del pianerottolo di arrivo del corpo scala avanti descritto. Dal punto di vista planimetrico si sviluppa su tre fronti espositivi, rispettivamente a sud, ad est e ad ovest. Comprende una zona giorno caratterizzata da un ampio vano privo di partizioni interne, adibito a soggiorno e cucina, ed una zona notte separata da apposito disimpegno che include tre camere da letto e due bagni. L'unità immobiliare, tuttavia è stata oggetto di interventi successivi che ne hanno mutato l'originaria distribuzione planimetrica tanto che a seguito di detti interventi è stato inglobato un altro vano facente parte in origine dell'unità immobiliare attigua (Foglio 2 Particella 80 Subalterno 6).

Tale vano adibito a camera da letto ha accesso diretto dall'ambiente soggiorno. Per tali ragioni i dati catastali in atti non rappresentano lo stato reale dei luoghi né in termini di superficie né in termini di rendita catastale. A livello di finiture, dotazioni ed accessori, l'unità abitativa si connota per la presenza di pavimentazione in parquet, porte in legno, essenza chiara; gli infissi esterni sono in legno, con oscuranti anch'essi in legno; la porta di ingresso è blindata. I bagni sono caratterizzati da pavimentazione in ceramica e pareti rivestite anch'esse con piastrelle ceramiche. Le apparecchiature sanitarie sono costituite da lavabo, wc, bidet e vasca in quello di dimensioni maggiori; da lavabo, wc, bidet e doccia in quello più piccolo. Con riferimento allo stato dei luoghi attuale e alle modifiche planimetriche intervenute, la superficie lorda complessiva è di 142,00 mq. circa, l'altezza utile interna di metri 2,70. L'unità immobiliare è dotata di balconi che si sviluppano senza soluzione di continuità lungo tutto il perimetro esterno e senza delimitazione alcuna con l'unità immobiliare attigua. La superficie dei balconi è di 55,40 mq. Lo stato manutentivo-conservativo interno dell'unità immobiliare può ritenersi complessivamente buono. L'impianto di riscaldamento è alimentato con caldaia a gas metano e radiatori in alluminio, dispone inoltre di un camino situato nel soggiorno. L'abitazione non è dotata del certificato di agibilità, né dell'attestato di prestazione energetica. Non è dato sapere circa la conformità degli impianti non essendo stata fornita al sottoscritto alcuna documentazione a riguardo.

#### *Identificazione catastale:*

*Foglio 2 particella 80 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 6 vani, rendita 526,79 Euro, indirizzo catastale: Contrada Padula n.5, piano: 2, intestato a OMISSIS, derivante da Variazione nel classamento del 10/04/2009 Pratica n. CB0081349 in atti dal 10/04/2009 Variazione di classamento (n. 2652.1/2009)*

*Coerenze: Foglio 2 Part. 80 Sub.6; area cortilizia esterna su tre lati; pianerottolo vano scale.*



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

Alla data del sopralluogo effettuato il 23/10/2023 l'immobile risulta occupato senza alcun contratto di locazione o comodato opponibile alla procedura . Ai fini della procedura può intendersi libero.

## **VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

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

*Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.*

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

*Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

*Altre limitazioni d'uso: Nessuno.*

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

*Iscrizioni:*

Ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 15/01/2010 a firma di Notaio Bafunno Andrea di San Salvo (CH) ai nn. 49957/14103 di repertorio, iscritta il 22/01/2010 a Campobasso ai nn. 745 Reg. gen. 139 Reg. part., a favore di BANCA POPOLARE DI LANCIANO E SULMONA S.P.A. con sede in Lanciano (CH) - c.f. 00391250693, contro OMISSIS quale debitore non datore di ipoteca, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: € 1000.000,00. Importo capitale: € 500.000,00. Durata ipoteca: 15 anni.

L'ipoteca grava sugli immobili siti in Montenero di Bisaccia (CB) identificati in catasto urbano al Foglio 2 Particella 80 Subalterni 6-7-13-19-20-21-22.

Ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 12/12/2013 a firma di Tribunale di Larino (CB) ai nn. 359/2013 di repertorio, iscritta il 24/03/2014 a Campobasso ai nn. 2517 Reg. gen. 207 Reg. part., a favore di UNICREDIT S.P.A. con sede in Roma - c.f. 00348170101, OMISSIS derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: € 255.669,00. Importo capitale: € 254.145,06.

L'ipoteca grava sugli immobili siti in Montenero di Bisaccia (CB) identificati in catasto urbano al Foglio 2 Particella 80 Subalterni 6-7-13-17-18-19-20-21-22; al Foglio 2 Particelle 391-392.

Ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 26/10/2015 a firma di Tribunale Civile di Pesaro ai nn. 1217/2015 di repertorio, iscritta il 09/11/2015 a Campobasso ai nn. 10091 Reg. gen. 1083 Reg. part., a favore di BANCA DELLE MARCHE S.P.A. IN AMMINISTRAZIONE STRAORDINARIA con sede in Ancona - c.f. 01377380421, contro OMISSIS , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: € 125.000,00. Importo capitale: € 98.557,81.

L'ipoteca grava sugli immobili siti in Montenero di Bisaccia (CB) identificati in catasto urbano al Foglio 2 Particella 80 Subalterni 6-7-13-17-18-19-20-21-22; al Foglio 2 Particella 391; al Foglio 2 Particella 392; al Foglio 2 Particella 1353 Sub. 1; al Foglio 2 Particelle 1503-1504-1505-1506-1507-1508-1509-1510-1511-1516-1517-1518-1519-1520-1521-1522-1523-1524-1525-699-700-701-702.



Ipoteca **legale** attiva, stipulata il 04/04/2019 a firma di AGENZIA DELLE ENTRATE- RISCOSSIONE con sede in Roma ai nn. 1929/2719 di repertorio, iscritta il 05/04/2019 a Campobasso ai nn. 13511 Reg. gen. 441 Reg. part., a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE- RISCOSSIONE con sede in Roma - c.f. 13756881002, contro OMISSIS, derivante da ruolo e avviso di accertamento.

Importo ipoteca: € 50.318,06. Importo capitale: € 25.159,03.

L'ipoteca grava sugli immobili siti in Montenero di Bisaccia (CB) identificati in catasto urbano al Foglio 2 Particella 80 Subalterni 6-7-13-17-18-19-20-21-22; al Foglio 2 Particelle 391-392.

*Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

Pignoramento del 02/05/2023 a firma di Uffic. Giud. del Tribunale di Larino (CB) ai nn. 504 di repertorio, trascritto il 22/05/2023 a Campobasso ai nn. 5792 Reg. gen. 4817 Reg. part., a favore di SPRING SPV S.R.L. con sede in Conegliano (TV) - c.f. 05474030262, contro OMISSIS, derivante da verbale di pignoramento immobili.

*Altre trascrizioni: Nessuna.*

*Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

## **ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	<b>€. 0,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€. 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€. 0,00</b>

## **PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **PRATICHE EDILIZIE:**

Concessione edilizia **N. 103/27**, intestata a OMISSIS per lavori di costruzione di un fabbricato rurale, presentata il 11/06/1982 con il n. 5582 di protocollo, rilasciata il 26/02/1983 con il n. 103/27 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata** Concessione edilizia in sanatoria (Art.13 L.28/2/85 N.47) **N. 01/11/2000**, intestata a OMISSIS, per lavori di costruzione di un capannone artigianale e di un fabbricato per civile abitazione, quest'ultimo in totale difformità rispetto alla concessione edilizia già rilasciata, presentata il 05/05/1986 con il n. 4482 di protocollo, rilasciata il 06/11/2000, agibilità **non ancora rilasciata**

Concessione edilizia in sanatoria (Art.13 L.28/2/85 N.47) **N. 01/11/2000**, intestata a OMISSIS, per lavori di costruzione di un capannone artigianale e di un fabbricato per civile abitazione, quest'ultimo in totale difformità rispetto alla concessione edilizia già rilasciata, presentata il 05/05/1986 con il n. 4482 di protocollo, rilasciata il 06/11/2000, agibilità **non ancora rilasciata**

### **SITUAZIONE URBANISTICA:**

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera del Consiglio Regionale n.181 del 2002, l'immobile ricade in zona E – agricola



## GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Con riferimento al progetto approvato mediante pratica edilizia di condono (Legge 47/1985) l'unità immobiliare in oggetto viene rappresentata allo stato grezzo, ossia priva di alcuna partizione degli spazi interni e di alcuna dotazione impiantistica. Allo stato detta unità si presenta ultimata sia dal punto di vista planimetrico, sia per la completa dotazione impiantistica. Tuttavia non è stato possibile reperire presso gli uffici tecnici preposti alcuna documentazione o pratica edilizia attestanti lo stato dei luoghi riscontrato. L'unità immobiliare risulta censita in catasto urbano e dotata di rendita catastale. La planimetria catastale in atti risulta difforme in quanto l'unità immobiliare ha subito ulteriori modifiche interne. Un vano facente parte in origine dell'abitazione attigua censita in Catasto al Foglio 2 Part. 80 Sub.6 è stato annesso all'unità immobiliare senza alcun titolo edilizio. (normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001 e succ. )

Le difformità sono regolarizzabili mediante: S.C.I.A in sanatoria L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

*Costi di regolarizzazione:*

*Onorario professionale per richiesta titolo edilizio in sanatoria, spese e oneri costo di costruzione: €3.000,00*

*Oblazione da versare al Comune di Montenero di Bisaccia per sanatoria: €1.000,00*

### CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Planimetrica catastale non aggiornata dello stato dei luoghi susseguente intervenuta fusione ed annessione di vano da unità immobiliare attigua (Foglio 2 Paert. 80 Sub. 6).

*L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Costi di regolarizzazione:*

*Aggiornamento planimetria e rendita catastale mediante Docfa: €500,00*

CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

**II PREZZO BASE DI VENDITA è stabilito in**

**€ . 69.210,00 (Sessantanovemiladuecentodieci/00)  
(Non soggetto ad Iva)**

*(prezzo determinato con originaria riduzione del 20% del valore di stima dell'immobile e già al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, nonché di n. 2 ulteriori riduzioni del 25% dal prezzo base).*

Potranno essere formulate anche offerte di acquisto (**OFFERTA MINIMA**) pari al prezzo base ridotto di  $\frac{1}{4}$  **per €. 52.000,00 (Cinquantaduemila/00)**, ma in tal caso l'ufficio si riserva ai sensi dell'art. 572 cpc, di non far luogo ad aggiudicazione qualora:

-nel caso di unica offerta sia pervenuta istanza di assegnazione del bene o sia ravvisata la concreta possibilità di vendere ad un prezzo maggiore di quello offerto con un nuovo tentativo di vendita;  
-nel caso di pluralità di offerte tutte di importo inferiore al prezzo base, sia pervenuta istanza di assegnazione e gli offerenti non partecipino alla gara oppure, pur partecipandovi, il prezzo raggiunto sia inferiore a quello base.

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

## **LOTTO TRE**

**Piena proprietà per la quota di 1000/1000 in MONTENERO DI BISACCIA MARINA di:**

**LOCALE DEPOSITO A MONTENERO DI BISACCIA** Contrada Padula 5, della superficie commerciale di **36,00** mq, facente parte di un edificio plurifamiliare ubicato nel territorio del Comune di Montenero di Bisaccia (CB) La zona di riferimento denominata "contrada Padula" è a carattere prevalentemente agricolo, tuttavia prossima sia alla fascia costiera, rappresentata dalla marina di Montenero di Bisaccia (CB), sia al confine regionale e territoriale del Comune di San Salvo (CH) dal quale dista poco meno di un chilometro. L'edificio è costituito da più unità abitative disposte su due piani oltre il piano terra. Nello specifico comprende quattro unità immobiliari al piano terra, una singola unità al primo piano e due unità immobiliari al secondo piano. L'epoca di costruzione dell'edificio risale al 1982, tuttavia è stato oggetto di lavori di ampliamento e sopraelevazione avvenuti in epoca successiva, effettuati senza alcun titolo edilizio e successivamente oggetto di condono. La tipologia costruttiva è caratterizzata da struttura portante costituita da pareti in muratura con solai interpiano latero cementizi e solaio di copertura piana non praticabile. La finitura esterna è costituita da intonaco di malta cementizia tinteggiato.

L'unità immobiliare censita in Catasto Urbano al Foglio 2 Particella 80 Subalterno 13 è situata al piano terra, con ingresso autonomo posto sul lato sud-est dell'edificio. Trattasi di un locale adibito ad uso ufficio (categoria catastale A/10). Tuttavia, le indicazioni progettuali facenti riferimento al titolo edilizio rilasciato ne prevedevano la destinazione d'uso di deposito/locale di sgombero. Doveva essere costituito da un unico ambiente dalla forma regolare e da un piccolo vano attiguo e indipendente, ricavato sfruttando la superficie del sotto rampa delle scale che conducono al primo piano. Interventi successivi hanno comportato una modificazione interna dell'unità immobiliare mediante la realizzazione di un varco nella parete perimetrale lato nord e conseguente collegamento col piccolo vano attiguo avanti descritto. Allo stato detto vano risulta inglobato all'unità immobiliare e adibito a locale igienico, dotato di lavabo e wc. L'unità



immobiliare presenta pianta rettangolare con due lati esposti ad est e a sud, aventi rispettivamente una finestra per lato, mentre gli altri due lati sono attigui al corpo dell'edificio. A livello di finiture, dotazioni ed accessori, l'unità immobiliare presenta pavimentazione costituita da lastre in ceramica di grande formato, tinta scura; la porta di accesso, gli infissi e gli scuri sono in legno. Sviluppa una superficie lorda di mq. 36,00; l'altezza utile interna è di m.2,80, quella del locale igienico segue l'andamento inclinato della rampa delle scale con quota di metri 1,62 nella parte più bassa e metri 2,66 nella parte più alta. Non dispone di impianto termico, l'illuminazione è fornita da corpi illuminanti a neon sospesi. L'unità immobiliare non è dotata del certificato di agibilità. Non è dato sapere circa la conformità degli impianti non essendo stata fornita al sottoscritto alcuna documentazione a riguardo.

*Identificazione catastale:*

*Foglio 2 partiella 80 sub. 13 (catasto fabbricati), categoria A/10, classe U, consistenza 1,5 vani, rendita 476,43 Euro, indirizzo catastale: Contrada Padula n.5, piano: T, intestato OMISSIS, derivante da Variazione nel classamento del 21/05/2009 Pratica n. CB0115153 in atti dal 21/05/2009 Variazione di classamento (n. 3349.1/2009).Annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione*

*Coerenze: area cortilizia esterna su tre lati; Foglio 2 Part.80 Sub. 20.*

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

Alla data del sopralluogo effettuato il 23/10/2023 l'immobile risulta occupato senza alcun contratto di locazione o comodato opponibile alla procedura. Ai fini della procedura può intendersi libero.

**VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

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

*Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.*

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

*Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

*Altre limitazioni d'uso: Nessuno*

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

*Iscrizioni:*

Ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 15/01/2010 a firma di Notaio Bafunno Andrea di San Salvo (CH) ai nn. 49957/14103 di repertorio, iscritta il 22/01/2010 a Campobasso ai nn. 745 Reg. gen. 139 Reg. part., a favore di BANCA POPOLARE DI LANCIANO E SULMONA S.P.A. con sede in Lanciano (CH) - c.f. 00391250693, contro OMISSIS, quale debitore non datore di ipoteca, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: € 1000.000,00. Importo capitale: € 500.000,00. Durata ipoteca: 15 anni.

L'ipoteca grava sugli immobili siti in Montenero di Bisaccia (CB) identificati in catasto urbano al Foglio 2 Particella 80 Subalterni 6-7-13-19-20-21-22.

Ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 12/12/2013 a firma di Tribunale di Larino (CB) ai nn. 359/2013 di repertorio, iscritta il 24/03/2014 a Campobasso ai nn. 2517 Reg. gen. 207 Reg. part., a favore di UNICREDIT S.P.A. con sede in Roma - c.f. 00348170101, contro OMISSIS, derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: € 255.669,00. Importo capitale: € 254.145,06.

L'ipoteca grava sugli immobili siti in Montenero di Bisaccia (CB) identificati in catasto urbano al Foglio 2 Particella 80 Subalterni 6-7-13-17-18-19-20-21-22; al Foglio 2 Particelle 391-392.

Ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 26/10/2015 a firma di Tribunale Civile di Pesaro ai nn. 1217/2015 di repertorio, iscritta il 09/11/2015 a Campobasso ai nn. 10091 Reg. gen. 1083 Reg. part., a favore di BANCA DELLE MARCHE S.P.A. IN AMMINISTRAZIONE STRAORDINARIA con sede in Ancona - c.f. 01377380421, contro OMISSIS, derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: € 125.000,00. Importo capitale: € 98.557,81.

L'ipoteca grava sugli immobili siti in Montenero di Bisaccia (CB) identificati in catasto urbano al Foglio 2 Particella 80 Subalterni 6-7-13-17-18-19-20-21-22; al Foglio 2 Particella 391; al Foglio 2 Particella 392; al Foglio 2 Particella 1353 Sub. 1; al Foglio 2 Particelle 1503- 1504-1505-1506-1507-1508-1509-1510-1511-1516-1517-1518-1519-1520-1521-1522-1523-1524-1525-699-700-701-702.

Ipoteca **legale** attiva, stipulata il 04/04/2019 a firma di AGENZIA DELLE ENTRATE- RISCOSSIONE con sede in Roma ai nn. 1929/2719 di repertorio, iscritta il 05/04/2019 a Campobasso ai nn. 13511 Reg. gen. 441 Reg. part., a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE- RISCOSSIONE con sede in Roma - c.f. 13756881002, contro OMISSIS derivante da ruolo e avviso di accertamento.

Importo ipoteca: € 50.318,06. Importo capitale: € 25.159,03.

L'ipoteca grava sugli immobili siti in Montenero di Bisaccia (CB) identificati in catasto urbano al Foglio 2 Particella 80 Subalterni 6-7-13-17-18-19-20-21-22; al Foglio 2 Particelle 391-392.

*Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

Pignoramento del 02/05/2023 a firma di Uffic. Giud. del Tribunale di Larino (CB) ai nn. 504 di repertorio, trascritto il 22/05/2023 a Campobasso ai nn. 5792 Reg. gen. 4817 Reg. part., a favore di SPRING SPV S.R.L. con sede in Conegliano (TV) - c.f. 05474030262, contro OMISSIS, derivante da verbale di pignoramento immobili.

*Altre trascrizioni: Nessuna.*

*Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

## **ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	<b>€. 0,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€. 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€. 0,00</b>

## PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **103/27**, intestata a OMISSIS , per lavori di costruzione di un fabbricato rurale, presentata il 11/06/1982 con il n. 5582 di protocollo, rilasciata il 26/02/1983 con il n. 103/27 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**

Concessione edilizia in sanatoria (Art.13 L.28/2/85 N.47) N. **01/11/2000**, intestata a OMISSIS, per lavori di costruzione di un capannone artigianale e di un fabbricato per civile abitazione, quest'ultimo in totale difformità rispetto alla concessione edilizia già rilasciata, presentata il 05/05/1986 con il n. 4482 di protocollo, rilasciata il 06/11/2000, agibilità **non ancora rilasciata**

### SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera del Consiglio Regionale n.181 del 2002, l'immobile ricade in zona E - agricola

## GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Destinazione d'uso attuale di ufficio (categoria catastale A/10) non compatibile per zone del territorio a destinazione agricola, salvo se attinenti alla conduzione di un fondo agricolo. Dal punto di vista urbanistico il cambio di destinazione d'uso non è legittimo. Si riscontrano inoltre modifiche interne per il collegamento tra l'unità immobiliare con un piccolo vano attiguo. (normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001 e successivi)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: S.C.I.A in sanatoria

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

*Costi di regolarizzazione:*

*Onorario professionale per richiesta titolo edilizio in sanatoria, spese e oneri costo di costruzione.: €.2.000,00*

*Oblazione da versare al Comune di Montenero di Bisaccia per sanatoria edilizia: €.1.000,00*

### CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Destinazione d'uso (Ufficio - categoria catastale A/10) non compatibile per zone del territorio a destinazione agricola, salvo se attinenti alla conduzione di un fondo agricolo. Dal punto di vista urbanistico il cambio di destinazione d'uso non è legittimo. La categoria catastale in vigore non è ammessa.

*L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile. Costi di regolarizzazione:*



Aggiornamento della planimetria catastale e variazione della categoria catastale come da titolo rilasciato:  
€.500,00

CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

## II PREZZO BASE DI VENDITA è stabilito in

**€. 5.400,00 (Cinquemilaquattrocento/00)**  
**(Non soggetto ad Iva)**

*(prezzo determinato con originaria riduzione del 20% del valore di stima dell'immobile e già al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, nonché di n. 2 ulteriori riduzioni del 25% dal prezzo base).*

Potranno essere formulate anche offerte di acquisto (**OFFERTA MINIMA**) pari al prezzo base ridotto di  $\frac{1}{4}$  **per €.4.100,00 (Quattromilacento/00)**, ma in tal caso l'ufficio si riserva ai sensi dell'art. 572 cpc, di non far luogo ad aggiudicazione qualora:

-nel caso di unica offerta sia pervenuta istanza di assegnazione del bene o sia ravvisata la concreta possibilità di vendere ad un prezzo maggiore di quello offerto con un nuovo tentativo di vendita;  
-nel caso di pluralità di offerte tutte di importo inferiore al prezzo base, sia pervenuta istanza di assegnazione e gli offerenti non partecipino alla gara oppure, pur partecipandovi, il prezzo raggiunto sia inferiore a quello base.

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

### **LOTTO QUATTRO**

Piena proprietà per la quota di **1000/1000 in MONTENERO DI BISACCIA MARINA**  
**di:**

**CANTINA** A MONTENERO DI BISACCIA Contrada Padula 5, della superficie commerciale di **56,00** mq facente parte di un edificio plurifamiliare ubicato nel territorio del Comune di Montenero di Bisaccia (CB) La zona di riferimento denominata "contrada Padula" è a carattere prevalentemente agricolo, tuttavia prossima sia alla fascia costiera, rappresentata dalla marina di Montenero di Bisaccia (CB), sia al confine regionale e territoriale del Comune di San Salvo (CH) dal quale dista poco meno di un chilometro. L'edificio è costituito da più unità abitative disposte su due piani oltre il piano terra. Nello specifico comprende quattro unità immobiliari al piano terra, una singola unità al primo piano e due unità immobiliari al secondo piano. L'epoca di



costruzione dell'edificio risale al 1982, tuttavia è stato oggetto di lavori di ampliamento e sopraelevazione avvenuti in epoca successiva, effettuati senza alcun titolo edilizio e successivamente oggetto di condono. La tipologia costruttiva è caratterizzata da struttura portante costituita da pareti in muratura con solai interpiano latero cementizi e solaio di copertura piana non praticabile. La finitura esterna è costituita da intonaco di malta cementizia tinteggiato. Lo stato conservativo/manutentivo dell'intero edificio può considerarsi sufficiente, le facciate presentano segni di decolorazione causa dilavamento della tinteggiatura e distacchi di parti superficiali di intonaco. Lo scarico delle acque reflue avviene mediante utilizzo di un pozzo nero. L'impianto idrico è allacciato alla rete pubblica comunale. L'edificio comprende un'area di pertinenza comune delimitata per gran parte da recinzione perimetrale in muratura con punto di accesso rappresentato da un cancello carrabile ad apertura automatizzata.

L'unità immobiliare censita in Catasto Urbano al Foglio 2 Particella 80 Subalterno 19 è situata al piano terra, con ingresso autonomo posto sul lato nord-est dell'edificio. Trattasi di un locale adibito a deposito/cantina identificato con la categoria catastale C/2. Tuttavia, le indicazioni progettuali facenti riferimento al titolo edilizio rilasciato ne prevedevano la destinazione d'uso di autorimessa (categoria catastale C/6). Di fatto l'unità immobiliare planimetricamente comprende un vano privo di partizioni interne dotato di angolo cottura e zona pranzo ed altri due vani, di cui uno adibito a deposito, l'altro a locale igienico. La sua esposizione è su due lati, rispettivamente ad est e a nord, su quest'ultimo sono presenti la porta di accesso e la finestra del bagno, mentre gli altri due lati sono attigui al corpo dell'edificio. L'unità immobiliare presenta pavimentazione costituita da mattoni in laterizio; il bagno presenta la pavimentazione in ceramica tipo monocottura, la stessa che ne riveste le pareti; è dotato di lavabo, wc, bidet e doccia; la porta di accesso, gli infissi e gli scuri sono in legno. L'angolo cottura è caratterizzato da base in granito poggiate su muretti in mattoncini e paretina sopra lavello costituita da mosaico ceramico; attiguo all'angolo cottura vi è un camino. Le pareti dell'unità immobiliare sono intonacate e tinteggiate. Sviluppa una superficie lorda di mq. 56,00, l'altezza utile interna è di m.2,80. E' dotata di impianto idrico ed impianto elettrico. Non è dotata del certificato di agibilità. Non è dato sapere circa la conformità degli impianti non essendo stata fornita al sottoscritto alcuna documentazione a riguardo.

*Identificazione catastale:*

*foglio 2 particella 80 sub. 19 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 4, consistenza 49 mq, rendita 60,74 Euro, indirizzo catastale: Contrada Padula n.5, piano: T, intestato a OMISSIS derivante da Variazione della destinazione del 20/03/2009 Pratica n. CB0058106 in atti dal 20/03/2009 Ufficio-Abitazione (n. 1938.1/2009)*

*Coerenze: Foglio 2 Part.80 Sub.20; Foglio 2 Part.80 Sub.21; area cortilizia esterna.*

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

Alla data del sopralluogo effettuato il 23/10/2023 l'immobile risulta occupato dalla debitrice esecutata. Ai fini della procedura può intendersi libero.

**VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

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



*Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.*

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

*Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

*Altre limitazioni d'uso: Nessuno.*

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

*Iscrizioni:*

**IPoteca volontaria** attiva, stipulata il 15/01/2010 a firma di Notaio Bafunno Andrea di San Salvo (CH) ai nn. 49957/14103 di repertorio, iscritta il 22/01/2010 a Campobasso ai nn. 745 Reg. gen. 139 Reg. part., a favore di BANCA POPOLARE DI LANCIANO E SULMONA S.P.A. con sede in Lanciano (CH) - c.f. 00391250693, contro OMISSIS quale debitore non datore di ipoteca, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario. Importo ipoteca: € 1000.000,00. Importo capitale: € 500.000,00. Durata ipoteca: 15 anni.

L'ipoteca grava sugli immobili siti in Montenero di Bisaccia (CB) identificati in catasto urbano al Foglio 2 Particella 80 Subalterni 6-7-13-19-20-21-22.

Ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 12/12/2013 a firma di Tribunale di Larino (CB) ai nn. 359/2013 di repertorio, iscritta il 24/03/2014 a Campobasso ai nn. 2517 Reg. gen. 207 Reg. part., a favore di UNICREDIT S.P.A. con sede in Roma - c.f. 00348170101, contro OMISSIS, derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: € 255.669,00. Importo capitale: € 254.145,06.

L'ipoteca grava sugli immobili siti in Montenero di Bisaccia (CB) identificati in catasto urbano al Foglio 2 Particella 80 Subalterni 6-7-13-17-18-19-20-21-22; al Foglio 2 Particelle 391-392.

Ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 26/10/2015 a firma di Tribunale Civile di Pesaro ai nn. 1217/2015 di repertorio, iscritta il 09/11/2015 a Campobasso ai nn. 10091 Reg. gen. 1083 Reg. part., a favore di BANCA DELLE MARCHE S.P.A. IN AMMINISTRAZIONE STRAORDINARIA con sede in Ancona - c.f. 01377380421, contro OMISSIS derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: € 125.000,00. Importo capitale: € 98.557,81.

L'ipoteca grava sugli immobili siti in Montenero di Bisaccia (CB) identificati in catasto urbano al Foglio 2 Particella 80 Subalterni 6-7-13-17-18-19-20-21-22; al Foglio 2 Particella 391; al Foglio 2 Particella 392; al Foglio 2 Particella 1353 Sub. 1; al Foglio 2 Particelle 1503-1504-1505-1506-1507-1508-1509-1510-1511-1516-1517-1518-1519-1520-1521-1522-1523-1524-1525-699-700-701-702.

Ipoteca **legale** attiva, stipulata il 04/04/2019 a firma di AGENZIA DELLE ENTRATE- RISCOSSIONE con sede in Roma ai nn. 1929/2719 di repertorio, iscritta il 05/04/2019 a Campobasso ai nn. 13511 Reg. gen. 441 Reg. part., a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE- RISCOSSIONE con sede in Roma - c.f. 13756881002, contro OMISSIS derivante da ruolo e avviso di accertamento.

Importo ipoteca: € 50.318,06. Importo capitale: € 25.159,03.

L'ipoteca grava sugli immobili siti in Montenero di Bisaccia (CB) identificati in catasto urbano al Foglio 2 Particella 80 Subalterni 6-7-13-17-18-19-20-21-22; al Foglio 2 Particelle 391-392.

*Pignoramenti e sentenze di fallimento:*



Pignoramento del 02/05/2023 a firma di Uffic. Giud. del Tribunale di Larino (CB) ai nn. 504 di repertorio, trascritto il 22/05/2023 a Campobasso ai nn. 5792 Reg. gen. 4817 Reg. part., a favore di SPRING SPV S.R.L. con sede in Conegliano (TV) - c.f. 05474030262, contro OMISSIS, derivante da verbale di pignoramento immobili.

*Altre trascrizioni: Nessuna.*

*Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

## **ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	<b>€. 0,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€. 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€. 0,00</b>

## **PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **PRATICHE EDILIZIE:**

Concessione edilizia **N. 103/27**, intestata a OMISSIS, per lavori di costruzione di un fabbricato rurale, presentata il 11/06/1982 con il n. 5582 di protocollo, rilasciata il 26/02/1983 con il n. 103/27 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**

Concessione edilizia in sanatoria (Art.13 L.28/2/85 N.47) **N. 01/11/2000**, intestata a OMISSIS, per lavori di costruzione di un capannone artigianale e di un fabbricato per civile abitazione, quest'ultimo in totale difformità rispetto alla concessione edilizia già rilasciata, presentata il 05/05/1986 con il n. 4482 di protocollo, rilasciata il 06/11/2000, agibilità **non ancora rilasciata**

### **SITUAZIONE URBANISTICA:**

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera del Consiglio Regionale n.181 del 2002, l'immobile ricade in zona E - agricola

## **GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

### **CONFORMITÀ EDILIZIA:**

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa destinazione d'uso attuale come deposito (categoria catastale C/2) rispetto al titolo edilizio rilasciato che ne prevedeva la destinazione d'uso di autorimessa (categoria catastale C/6). (normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001 e successivi)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: S.C.I.A. in sanatoria per cambio di destinazione d'uso L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

*Costi di regolarizzazione:*



*Onorario professionale per richiesta titolo edilizio in sanatoria, oneri e/o monetizzazione per reperimento superfici da destinare a parcheggi : €.2.500,00*

*Oblazione da versare al Comune di Montenero di Bisaccia per sanatoria edilizia: €.1.000,00*

#### **CONFORMITÀ CATASTALE:**

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa destinazione d'uso (categoria catastale C/2) rispetto al titolo edilizio rilasciato che ne prevedeva come destinazione d'uso la categoria catastale (C/6 autorimessa).

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Costi di regolarizzazione:

*Aggiornamento planimetria catastale mediante Docfa: €.500,00*

#### **CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ**

#### **CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ**

## **II PREZZO BASE DI VENDITA è stabilito in**

**€. 9.045,00 (Novemilaquarantacinque/00)**  
**(Non soggetto ad Iva)**

*(prezzo determinato con originaria riduzione del 20% del valore di stima dell'immobile e già al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, nonché di n. 2 ulteriori riduzioni del 25% dal prezzo base).*

Potranno essere formulate anche offerte di acquisto (**OFFERTA MINIMA**) pari al prezzo base ridotto di  $\frac{1}{4}$  **per €. 6.800,00 (Seimilaottocento/00)**, ma in tal caso l'ufficio si riserva ai sensi dell'art. 572 cpc, di non far luogo ad aggiudicazione qualora:

-nel caso di unica offerta sia pervenuta istanza di assegnazione del bene o sia ravvisata la concreta possibilità di vendere ad un prezzo maggiore di quello offerto con un nuovo tentativo di vendita;  
-nel caso di pluralità di offerte tutte di importo inferiore al prezzo base, sia pervenuta istanza di assegnazione e gli offerenti non partecipino alla gara oppure, pur partecipandovi, il prezzo raggiunto sia inferiore a quello base.

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



## LOTTO CINQUE

Piena proprietà per la quota di **1000/1000 in MONTENERO DI BISACCIA MARINA**  
**di:**

**APPARTAMENTO A MONTENERO DI BISACCIA** Contrada Padula 5, della superficie commerciale di **76,60** mq facente parte di un edificio plurifamiliare ubicato nel territorio del Comune di Montenero di Bisaccia (CB) La zona di riferimento denominata "contrada Padula" è a carattere prevalentemente agricolo, tuttavia prossima sia alla fascia costiera, rappresentata dalla marina di Montenero di Bisaccia (CB), sia al confine regionale e territoriale del Comune di San Salvo (CH) dal quale dista poco meno di un chilometro. L'edificio è costituito da più unità abitative disposte su due piani oltre il piano terra. Nello specifico comprende quattro unità immobiliari al piano terra, una singola unità al primo piano e due unità immobiliari al secondo piano. L'epoca di costruzione dell'edificio risale al 1982, tuttavia è stato oggetto di lavori di ampliamento e sopraelevazione avvenuti in epoca successiva, effettuati senza alcun titolo edilizio e successivamente oggetto di condono. La tipologia costruttiva è caratterizzata da struttura portante costituita da pareti in muratura con solai interpiano latero cementizi e solaio di copertura piana non praticabile. La finitura esterna è costituita da intonaco di malta cementizia tinteggiato. Lo stato conservativo/manutentivo dell'intero edificio può considerarsi sufficiente, le facciate presentano segni di decolorazione causa dilavamento della tinteggiatura e distacchi di parti superficiali di intonaco. Lo scarico delle acque reflue avviene mediante utilizzo di un pozzo nero. L'impianto idrico è allacciato alla rete pubblica comunale. L'edificio comprende un'area di pertinenza comune delimitata per gran parte da recinzione perimetrale in muratura con punto di accesso rappresentato da un cancello carrabile ad apertura automatizzata.

L'unità immobiliare censita in Catasto Urbano al Foglio 2 Particella 80 Subalterno 20 è situata al piano terra con ingresso autonomo posto sul lato sud-ovest dell'edificio. Usufruisce di due fronti espositivi, rispettivamente a sud e ad ovest, su quest'ultimo vi è la porta di accesso, mentre gli altri due lati sono attigui al corpo dell'edificio. L'unità immobiliare è adibita a civile abitazione. Planimetricamente comprende un unico ambiente di forma irregolare privo di partizioni interne ed un bagno. L'unità immobiliare, tuttavia è stata oggetto di opere edilizie ed interventi successivi non dichiarati che ne hanno mutato l'originaria distribuzione planimetrica rispetto al titolo edilizio rilasciato. Detti interventi ne hanno variato anche la sua consistenza con un aumento della superficie utile mediante accorpamento di parte di superficie dell'unità immobiliare attigua (Sub. 21). A sua volta parte della superficie dell'unità immobiliare risulta essere stata divisa e resa indipendente, costituendo un vano a se stante con accesso autonomo. Per tali ragioni i dati catastali in atti non rappresentano lo stato reale dei luoghi né in termini di superficie né in termini di rendita catastale. A livello di finiture, dotazioni ed accessori, presenta pavimentazione in parquet, essenza rovere; la porta di ingresso e gli infissi esterni sono in legno, con oscuranti anch'essi in legno; il bagno è caratterizzato da pavimentazione in ceramica e pareti rivestite anch'esse con piastrelle ceramiche; è dotato di lavabo, wc, bidet, doccia e una sauna. Il vano indipendente è utilizzato prevalentemente come deposito, non presenta affacci esterni se non la porta di accesso realizzata modificando una preesistente apertura finestrata; è caratterizzato da pavimentazione ceramica. L'unità immobiliare non è dotata dell'impianto termico risultando priva della caldaia di alimentazione in quanto dismessa, tuttavia sono presenti dei radiatori in ghisa. Con riferimento allo stato dei luoghi attuale, la superficie lorda complessiva dell'unità immobiliare è di 76,60 mq. circa, l'altezza utile interna di metri 2,80. L'unità immobiliare non è dotata del certificato di



agibilità, non dispone dell'attestato di prestazione energetica. Non è dato sapere circa la conformità degli impianti non essendo stata fornita al sottoscritto alcuna documentazione a riguardo.

*Identificazione catastale:*

*Foglio 2 particella 80 sub. 20 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 3,5 vani, rendita 262,10 Euro, indirizzo catastale: Contrada Padula n.5, piano: T, intestato a OMISSIS derivante da Variazione della destinazione del 20/03/2009 Pratica n. CB0058106 in atti dal 20/03/2009 Ufficio-Abitazione (n. 1938.1/2009)*

*Coerenze: Foglio 2 Part.80 Sub.13; Foglio 2 Part.80 Sub.21; area cortilizia esterna.*

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

Alla data del sopralluogo effettuato il 23/10/2023 l'immobile risulta occupato dalla debitrice esecutata. Ai fini della procedura può intendersi libero.

## **VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

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

*Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.*

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

*Atti di asservimento urbanistico: Nessuno*

*Altre limitazioni d'uso: Nessuno.*

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

*Iscrizioni:*

Ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 15/01/2010 a firma di Notaio Bafunno Andrea di San Salvo (CH) ai nn. 49957/14103 di repertorio, iscritta il 22/01/2010 a Campobasso ai nn. 745 Reg. gen. 139 Reg. part., a favore di BANCA POPOLARE DI LANCIANO E SULMONA S.P.A. con sede in Lanciano (CH) - c.f. 00391250693, contro OMISSIS quale debitore non datore di ipoteca, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: € 1000.000,00. Importo capitale: € 500.000,00. Durata ipoteca: 15 anni.

L'ipoteca grava sugli immobili siti in Montenero di Bisaccia (CB) identificati in catasto urbano al Foglio 2 Particella 80 Subalterni 6-7-13-19-20-21-22.

Ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 12/12/2013 a firma di Tribunale di Larino (CB) ai nn. 359/2013 di repertorio, iscritta il 24/03/2014 a Campobasso ai nn. 2517 Reg. gen. 207 Reg. part., a favore di UNICREDIT S.P.A. con sede in Roma - c.f. 00348170101, contro OMISSIS, derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: € 255.669,00. Importo capitale: € 254.145,06.

L'ipoteca grava sugli immobili siti in Montenero di Bisaccia (CB) identificati in catasto urbano al Foglio 2 Particella 80 Subalterni 6-7-13-17-18-19-20-21-22; al Foglio 2 Particelle 391-392.



Ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 26/10/2015 a firma di Tribunale Civile di Pesaro ai nn. 1217/2015 di repertorio, iscritta il 09/11/2015 a Campobasso ai nn. 10091 Reg. gen. 1083 Reg. part., a favore di BANCA DELLE MARCHE S.P.A. IN AMMINISTRAZIONE STRAORDINARIA con sede in Ancona - c.f. 01377380421, contro OMISSIS, derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: € 125.000,00. Importo capitale: € 98.557,81.

L'ipoteca grava sugli immobili siti in Montenero di Bisaccia (CB) identificati in catasto urbano al Foglio 2 Particella 80 Subalterni 6-7-13-17-18-19-20-21-22; al Foglio 2 Particella 391; al Foglio 2 Particella 392; al Foglio 2 Particella 1353 Sub. 1; al Foglio 2 Particelle 1503-1504-1505-1506-1507-1508-1509-1510-1511-1516-1517-1518-1519-1520-1521-1522-1523-1524-1525-699-700-701-702.

Ipoteca **legale** attiva, stipulata il 04/04/2019 a firma di AGENZIA DELLE ENTRATE- RISCOSSIONE con sede in Roma ai nn. 1929/2719 di repertorio, iscritta il 05/04/2019 a Campobasso ai nn. 13511 Reg. gen. 441 Reg. part., a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE- RISCOSSIONE con sede in Roma - c.f. 13756881002, contro OMISSIS, derivante da ruolo e avviso di accertamento.

Importo ipoteca: € 50.318,06. Importo capitale: € 25.159,03.

L'ipoteca grava sugli immobili siti in Montenero di Bisaccia (CB) identificati in catasto urbano al Foglio 2 Particella 80 Subalterni 6-7-13-17-18-19-20-21-22; al Foglio 2 Particelle 391-392.

*Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

Pignoramento del 02/05/2023 a firma di Uffic. Giud. del Tribunale di Larino (CB) ai nn. 504 di repertorio, trascritto il 22/05/2023 a Campobasso ai nn. 5792 Reg. gen. 4817 Reg. part., a favore di SPRING SPV S.R.L. con sede in Conegliano (TV) - c.f. 05474030262, contro OMISSIS, derivante da verbale di pignoramento immobili.

*Altre trascrizioni: Nessuna.*

*Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

## **ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	<b>€. 0,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€. 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€. 0,00</b>

## **PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **PRATICHE EDILIZIE:**

Concessione edilizia **N. 103/27**, intestata OMISSIS, per lavori di costruzione di un fabbricato rurale, presentata il 11/06/1982 con il n. 5582 di protocollo, rilasciata il 26/02/1983 con il n. 103/27 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**

Concessione edilizia in sanatoria (Art.13 L.28/2/85 N.47) **N. 01/11/2000**, intestata a OMISSIS, per lavori di costruzione di un capannone artigianale e di un fabbricato per civile abitazione, quest'ultimo in totale



difformità rispetto alla concessione edilizia già rilasciata, presentata il 05/05/1986 con il n. 4482 di protocollo, rilasciata il 06/11/2000, agibilità **non ancora rilasciata**

**SITUAZIONE URBANISTICA:**

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera del Consiglio Regionale n.181 del 2002, l'immobile ricade in zona E - agricola

**GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

**CONFORMITÀ EDILIZIA:**

Sono state rilevate le seguenti difformità: stato dei luoghi difforme per intervenute modificazioni interne rispetto al titolo edilizio rilasciato e aumento della consistenza mediante accorpamento di parte dell'unità immobiliare attigua (Foglio 2 Part.80 Sub. 21). (normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001 e successivi)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: S.C.I.A. in sanatoria per planimetria difforme e aumento consistenza dimensionale.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Costi di regolarizzazione:

*Onorario professionale per richiesta titolo edilizio in sanatoria, oneri per regolarizzazione planimetria difforme e fusione : €.2.500,00*

*Oblazione da versare al Comune di Montenero di Bisaccia per sanatoria edilizia: €.1.000,00*

**CONFORMITÀ CATASTALE:**

Sono state rilevate le seguenti difformità: stato dei luoghi difforme rispetto alla planimetria catastale. L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

*Costi di regolarizzazione:*

*Aggiornamento planimetria e rendita catastale mediante Docfa: €.500,00*

**CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ**

**CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ**

**II PREZZO BASE DI VENDITA è stabilito in**

**€. 43.520,00(Quarantatremilacinquecentoventi/00)**

**(Non soggetto ad Iva)**

*(prezzo determinato con originaria riduzione del 20% del valore di stima dell'immobile e già al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova).*



Potranno essere formulate anche offerte di acquisto (**OFFERTA MINIMA**) pari al prezzo base ridotto di  $\frac{1}{4}$  **per €. 32.640,00 (Trentaduemilaseicentoquaranta/00)**, ma in tal caso l'ufficio si riserva ai sensi dell'art. 572 cpc, di non far luogo ad aggiudicazione qualora:

-nel caso di unica offerta sia pervenuta istanza di assegnazione del bene o sia ravvisata la concreta possibilità di vendere ad un prezzo maggiore di quello offerto con un nuovo tentativo di vendita;

-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.

**N.B: Relativamente a questo lotto n. 5, il G.E. ha disposto che il versamento del deposito cauzionale da parte dell'offerente, sia pari al 30% del Prezzo Base, in luogo del 10%.**

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

## **LOTTO SEI**

Piena proprietà per la quota di **1000/1000 in MONTENERO DI BISACCIA MARINA di:**

**APPARTAMENTO A MONTENERO DI BISACCIA** Contrada Padula 5, della superficie commerciale di **51,45** mq, facente parte di un edificio plurifamiliare ubicato nel territorio del Comune di Montenero di Bisaccia (CB) La zona di riferimento denominata "contrada Padula" è a carattere prevalentemente agricolo, tuttavia prossima sia alla fascia costiera, rappresentata dalla marina di Montenero di Bisaccia (CB), sia al confine regionale e territoriale del Comune di San Salvo (CH) dal quale dista poco meno di un chilometro. L'edificio è costituito da più unità abitative disposte su due piani oltre il piano terra. Nello specifico comprende quattro unità immobiliari al piano terra, una singola unità al primo piano e due unità immobiliari al secondo piano. L'epoca di costruzione dell'edificio risale al 1982, tuttavia è stato oggetto di lavori di ampliamento e sopraelevazione avvenuti in epoca successiva, effettuati senza alcun titolo edilizio e successivamente oggetto di condono. La tipologia costruttiva è caratterizzata da struttura portante costituita da pareti in muratura con solai interpiano latero cementizi e solaio di copertura piana non praticabile. La finitura esterna è costituita da intonaco di malta cementizia tinteggiato.

L'unità immobiliare censita in Catasto Urbano al Foglio 2 Particella 80 Subalterno 21 è situata al piano terra, con ingresso autonomo posto sul lato nord-ovest dell'edificio. E' adibita a civile abitazione. La configurazione planimetrica prevede un ingresso a ridosso del quale vi è un piccolo vano cucina, mentre da separato disimpegno si accede ad altra zona comprendente una camera da letto, un bagno ed un ripostiglio. L'unità immobiliare, tuttavia è stata oggetto di interventi successivi che ne hanno mutato l'originaria distribuzione planimetrica. Detti interventi, realizzati senza alcun titolo edilizio, di fatto ne hanno ridotto la sua consistenza in quanto parte della sua superficie è stata annessa all'unità immobiliare attigua (Foglio 2 Particella 80



Subalterno 20). Per tali ragioni i dati catastali in atti non rappresentano lo stato reale dei luoghi né in termini di superficie né in termini di rendita catastale. La configurazione planimetrica non sembra rispettosa della normativa relativa ai requisiti igienico sanitari in termini di superfici minime dei vani e di rapporti tra superfici utili e superfici aeroilluminanti (D.M. 5 luglio 1975). A livello di finiture, dotazioni ed accessori, presenta pavimentazione in ceramica; la porta di ingresso e gli infissi esterni sono in legno, con oscuranti anch'essi in legno; Il bagno è caratterizzato da pavimentazione in ceramica e pareti rivestite anch'esse con piastrelle ceramiche, dotato di lavabo, wc, bidet e doccia. L'unità immobiliare è dotata dell'impianto termico con caldaia di alimentazione a gas metano e radiatori in ghisa. Con riferimento allo stato dei luoghi attuale, la sua superficie lorda complessiva è di 51,45 mq., l'altezza utile interna di metri 2,80. L'unità immobiliare non è dotata del certificato di agibilità, non dispone dell'attestato di prestazione energetica. Non è dato sapere circa la conformità degli impianti non essendo stata fornita al sottoscritto alcuna documentazione a riguardo.

*Identificazione catastale:*

*foglio 2 particella 80 sub. 21 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 3 vani, rendita 224,66 Euro, indirizzo catastale: Contrada Padula n.5, piano: T, intestato a OMISSIS derivante da Variazione della destinazione del 20/03/2009 Pratica n. CB0058106 in atti dal 20/03/2009 Ufficio-Abitazione (n. 1938.1/2009)*

*Coerenze: Foglio 2 Part.80 Sub.19; Foglio 2 Part.80 Sub.20; area cortilizia esterna.*

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

Alla data del sopralluogo effettuato il 23/10/2023 l'immobile risulta occupato da terzi senza alcun contratto di locazione o comodato opponibile alla procedura. Ai fini della procedura può intendersi libero.

## **VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

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

*Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.*

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

*Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

*Altre limitazioni d'uso: Nessuno.*

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

*Iscrizioni:*

Ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 15/01/2010 a firma di Notaio Bafunno Andrea di San Salvo (CH) ai nn. 49957/14103 di repertorio, iscritta il 22/01/2010 a Campobasso ai nn. 745 Reg. gen. 139 Reg. part., a favore di BANCA POPOLARE DI LANCIANO E SULMONA S.P.A. con sede in Lanciano (CH) - c.f. 00391250693, contro OMISSIS quale debitore non datore di ipoteca, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: € 1000.000,00. Importo capitale: € 500.000,00. Durata ipoteca: 15 anni.



L'ipoteca grava sugli immobili siti in Montenero di Bisaccia (CB) identificati in catasto urbano al Foglio 2 Particella 80 Subalterni 6-7-13-19-20-21-22.

Ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 12/12/2013 a firma di Tribunale di Larino (CB) ai nn. 359/2013 di repertorio, iscritta il 24/03/2014 a Campobasso ai nn. 2517 Reg. gen. 207 Reg. part., a favore di UNICREDIT S.P.A. con sede in Roma - c.f. 00348170101, contro OMISSIS , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: € 255.669,00. Importo capitale: € 254.145,06.

L'ipoteca grava sugli immobili siti in Montenero di Bisaccia (CB) identificati in catasto urbano al Foglio 2 Particella 80 Subalterni 6-7-13-17-18-19-20-21-22; al Foglio 2 Particelle 391-392.

Ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 26/10/2015 a firma di Tribunale Civile di Pesaro ai nn. 1217/2015 di repertorio, iscritta il 09/11/2015 a Campobasso ai nn. 10091 Reg. gen. 1083 Reg. part., a favore di BANCA DELLE MARCHE S.P.A. IN AMMINISTRAZIONE STRAORDINARIA con sede in Ancona - c.f. 01377380421, contro OMISSIS , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: € 125.000,00. Importo capitale: € 98.557,81.

L'ipoteca grava sugli immobili siti in Montenero di Bisaccia (CB) identificati in catasto urbano al Foglio 2 Particella 80 Subalterni 6-7-13-17-18-19-20-21-22; al Foglio 2 Particella 391; al Foglio 2 Particella 392; al Foglio 2 Particella 1353 Sub. 1; al Foglio 2 Particelle 1503- 1504-1505-1506-1507-1508-1509-1510-1511-1516-1517-1518-1519-1520-1521-1522-1523-1524-1525-699-700-701-702.

Ipoteca **legale** attiva, stipulata il 04/04/2019 a firma di AGENZIA DELLE ENTRATE- RISCOSSIONE con sede in Roma ai nn. 1929/2719 di repertorio, iscritta il 05/04/2019 a Campobasso ai nn. 13511 Reg. gen. 441 Reg. part., a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE- RISCOSSIONE con sede in Roma - c.f. 13756881002, contro OMISSIS, derivante da ruolo e avviso di accertamento.

Importo ipoteca: € 50.318,06. Importo capitale: € 25.159,03.

L'ipoteca grava sugli immobili siti in Montenero di Bisaccia (CB) identificati in catasto urbano al Foglio 2 Particella 80 Subalterni 6-7-13-17-18-19-20-21-22; al Foglio 2 Particelle 391-392.

*Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

Pignoramento del 02/05/2023 a firma di Uffic. Giud. del Tribunale di Larino (CB) ai nn. 504 di repertorio, trascritto il 22/05/2023 a Campobasso ai nn. 5792 Reg. gen. 4817 Reg. part., a favore di SPRING SPV S.R.L. con sede in Conegliano (TV) - c.f. 05474030262, contro OMISSIS, derivante da verbale di pignoramento immobili.

*Altre trascrizioni: Nessuna.*

*Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

**ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00



## PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **103/27**, intestata a OMISSIS, per lavori di costruzione di un fabbricato rurale, presentata il 11/06/1982 con il n. 5582 di protocollo, rilasciata il 26/02/1983 con il n. 103/27 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**

Concessione edilizia in sanatoria (Art.13 L.28/2/85 N.47) N. **01/11/2000**, intestata a OMISSIS, per lavori di costruzione di un capannone artigianale e di un fabbricato per civile abitazione, quest'ultimo in totale difformità rispetto alla concessione edilizia già rilasciata, presentata il 05/05/1986 con il n. 4482 di protocollo, rilasciata il 06/11/2000, agibilità **non ancora rilasciata**

### SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera del Consiglio Regionale n.181 del 2002, l'immobile ricade in zona E – agricola

### GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

#### CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: stato dei luoghi difforme per intervenute modificazioni interne rispetto al titolo edilizio rilasciato e riduzione della consistenza dimensionale per frazionamento di parte della sua superficie annessa all'unità immobiliare attigua (Foglio 2 Part. 80 Sub.20). (normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001 e successivi)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: S.C.I.A. in sanatoria per planimetria difforme e frazionamento

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Costi di regolarizzazione:

*Onorario professionale per richiesta titolo edilizio in sanatoria, oneri per regolarizzazione planimetria difforme e frazionamento.: €2.500,00*

*Oblazione da versare al Comune di Montenero di Bisaccia per sanatoria edilizia: €1.000,00*

#### CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: stato dei luoghi difforme rispetto alla planimetria catastale. L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

*Costi di regolarizzazione:*

*Aggiornamento planimetria e rendita catastale mediante Docfa: €500,00*

**CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ**

**CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ**



## II PREZZO BASE DI VENDITA è stabilito in

**€. 28.240,00(Ventottomiladuecentoquaranta/00)**  
**(Non soggetto ad Iva)**

*(prezzo determinato con originaria riduzione del 20% del valore di stima dell'immobile e già al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova).*

Potranno essere formulate anche offerte di acquisto (**OFFERTA MINIMA**) pari al prezzo base ridotto di  $\frac{1}{4}$  **per €. 21.180,00(Ventunomilacentottanta/00)**, ma in tal caso l'ufficio si riserva ai sensi dell'art. 572 cpc, di non far luogo ad aggiudicazione qualora:

-nel caso di unica offerta sia pervenuta istanza di assegnazione del bene o sia ravvisata la concreta possibilità di vendere ad un prezzo maggiore di quello offerto con un nuovo tentativo di vendita;  
-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.

**N.B: Relativamente a questo lotto n. 6, il G.E. ha disposto che il versamento del deposito cauzionale da parte dell'offerente, sia pari al 30% del Prezzo Base, in luogo del 10%.**

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

### **LOTTO SETTE**

Piena proprietà per la quota di **1000/1000 in MONTENERO DI BISACCIA MARINA di:**

**APPARTAMENTO A MONTENERO DI BISACCIA** Contrada Padula 5, della superficie commerciale di **192,50** mq facente parte di un edificio plurifamiliare ubicato nel territorio del Comune di Montenero di Bisaccia (CB) La zona di riferimento denominata "contrada Padula" è a carattere prevalentemente agricolo, tuttavia prossima sia alla fascia costiera, rappresentata dalla marina di Montenero di Bisaccia (CB), sia al confine regionale e territoriale del Comune di San Salvo (CH) dal quale dista poco meno di un chilometro. L'edificio è costituito da più unità abitative disposte su due piani oltre il piano terra. Nello specifico comprende quattro unità immobiliari al piano terra, una singola unità al primo piano e due unità immobiliari al secondo piano. L'epoca di costruzione dell'edificio risale al 1982, tuttavia è stato oggetto di lavori di



ampliamento e sopraelevazione avvenuti in epoca successiva, effettuati senza alcun titolo edilizio e successivamente oggetto di condono. La tipologia costruttiva è caratterizzata da struttura portante costituita da pareti in muratura con solai interpiano latero cementizi e solaio di copertura piana non praticabile. La finitura esterna è costituita da intonaco di malta cementizia tinteggiato. Lo stato conservativo/manutentivo dell'intero edificio può considerarsi sufficiente, le facciate presentano segni di decolorazione causa dilavamento della tinteggiatura e distacchi di parti superficiali di intonaco. Lo scarico delle acque reflue avviene mediante utilizzo di un pozzo nero. L'impianto idrico è allacciato alla rete pubblica comunale. L'edificio comprende un'area di pertinenza comune delimitata per gran parte da recinzione perimetrale in muratura con punto di accesso rappresentato da un cancello carrabile ad apertura automatizzata.

L'unità immobiliare censita in catasto urbano al Foglio 2 Particella 80 Subalterno 22 è posta al primo piano occupandone l'intera superficie, ad essa vi si accede mediante scalinata esterna predisposta unicamente per servire detta unità. La scalinata è posta sul fronte est dell'edificio, caratterizzata da due rampe ad L al termine delle quali si giunge ad un'ampia loggia occupante l'intero fronte nord dell'edificio e una buona metà del fronte est dove è presente la porta di ingresso dell'abitazione. L'unità immobiliare usufruisce di esposizione completa su ogni fronte cardinale. La sua configurazione planimetrica prevede un ampio ingresso sul cui lato destro vi è la zona giorno, mentre sul lato sinistro, da separato disimpegno, si accede alla zona notte. La zona giorno è caratterizzata da un ampio ambiente privo di partizioni interne comprendente un soggiorno avente piano di calpestio in rialzo rispetto al resto dell'ambiente adibito a pranzo e cucina. Nella zona giorno è presente inoltre un vano ripostiglio realizzato mediante tramezzatura di pannelli in cartongesso. La zona notte comprende tre camere da letto e due bagni. L'unità immobiliare dispone inoltre di ampio balcone posto sul fronte sud dell'edificio. A livello di finiture, dotazioni ed accessori, l'unità abitativa presenta pavimentazione in granito, porte bianche in legno laccato; gli infissi esterni sono in legno, con oscuranti anch'essi in legno; la porta di ingresso è blindata. La zona di ingresso, il soggiorno e la cucina, presentano per gran parte della loro superficie un ribassamento dell'altezza utile interna per la presenza di controsoffittature in cartongesso predisposte per l'alloggiamento di corpi illuminanti quali faretti e feritoie luminose. I bagni sono caratterizzati da pavimentazione in ceramica e pareti rivestite anch'esse con piastrelle ceramiche. Le apparecchiature sanitarie sono costituite da lavabo, wc, bidet e doccia in uno; da lavabo, wc, bidet e vasca nell'altro. La sua superficie lorda complessiva è di 178 mq., l'altezza utile interna di metri 2,80, la superficie della loggia è di 59,00 mq., quella del balcone è di mq. 12,00. Lo stato manutentivo-conservativo dell'unità immobiliare può ritenersi complessivamente buono. E' dotata di impianto di riscaldamento alimentato a gas metano con radiatori in ghisa e caldaia alloggiata nella loggia esterna, in apposita nicchia dedicata; dispone inoltre di un camino situato nell'ambiente soggiorno. L'abitazione non è dotata del certificato di agibilità, nè dell'attestato di prestazione energetica. Non è dato sapere circa la conformità degli impianti non essendo stata fornita al sottoscritto alcuna documentazione a riguardo.

*Identificazione catastale:*

*Foglio 2 particella 80 sub. 22 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 8,5 vani, rendita 746,28 Euro, indirizzo catastale: Contrada Padula n.5, piano: 1, intestato a OMISSIS derivante da Variazione della destinazione del 20/03/2009 Pratica n. CB0058106 in atti dal 20/03/2009 Ufficio-Abitazione (n. 1938.1/2009)*

*Coerenze: area cortilizia esterna sui quattro lati.*

## STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo effettuato il 23/10/2023 l'immobile risulta occupato senza alcun contratto di locazione o comodato opponibile alla procedura. Ai fini della procedura può intendersi libero.

## VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

*Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.*

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

*Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

*Altre limitazioni d'uso: Nessuno.*

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

#### *Iscrizioni:*

Ipoteca **legale** attiva, stipulata il 04/04/2019 a firma di AGENZIA DELLE ENTRATE- RISCOSSIONE con sede in Roma ai nn. 1929/2719 di repertorio, iscritta il 05/04/2019 a Campobasso ai nn. 13511 Reg. gen. 441 Reg. part., a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE- RISCOSSIONE con sede in Roma - c.f. 13756881002, contro OMISSIS derivante da ruolo e avviso di accertamento.

Importo ipoteca: € 50.318,06. Importo capitale: € 25.159,03.

L'ipoteca grava sugli immobili siti in Montenero di Bisaccia (CB) identificati in catasto urbano al Foglio 2 Particella 80 Subalterni 6-7-13-17-18-19-20-21-22; al Foglio 2 Particelle 391-392.

Ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 15/01/2010 a firma di Notaio Bafunno Andrea di San Salvo (CH) ai nn. 49957/14103 di repertorio, iscritta il 22/01/2010 a Campobasso ai nn. 745 Reg. gen. 139 Reg. part., a favore di BANCA POPOLARE DI LANCIANO E SULMONA S.P.A. con sede in Lanciano (CH) - c.f. 00391250693, contro OMISSIS quale debitore non datore di ipoteca, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: € 1000.000,00. Importo capitale: € 500.000,00. Durata ipoteca: 15 anni.

L'ipoteca grava sugli immobili siti in Montenero di Bisaccia (CB) identificati in catasto urbano al Foglio 2 Particella 80 Subalterni 6-7-13-19-20-21-22.

Ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 12/12/2013 a firma di Tribunale di Larino (CB) ai nn. 359/2013 di repertorio, iscritta il 24/03/2014 a Campobasso ai nn. 2517 Reg. gen. 207 Reg. part., a favore di UNICREDIT S.P.A. con sede in Roma - c.f. 00348170101, OMISSIS, derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: € 255.669,00. Importo capitale: € 254.145,06.

L'ipoteca grava sugli immobili siti in Montenero di Bisaccia (CB) identificati in catasto urbano al Foglio 2 Particella 80 Subalterni 6-7-13-17-18-19-20-21-22; al Foglio 2 Particelle 391-392.



Ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 26/10/2015 a firma di Tribunale Civile di Pesaro ai nn. 1217/2015 di repertorio, iscritta il 09/11/2015 a Campobasso ai nn. 10091 Reg. gen. 1083 Reg. part., a favore di BANCA DELLE MARCHE S.P.A. IN AMMINISTRAZIONE STRAORDINARIA con sede in Ancona - c.f. 01377380421, contro OMISSIS, derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: € 125.000,00. Importo capitale: € 98.557,81.

L'ipoteca grava sugli immobili siti in Montenero di Bisaccia (CB) identificati in catasto urbano al Foglio 2 Particella 80 Subalterni 6-7-13-17-18-19-20-21-22; al Foglio 2 Particella 391; al Foglio 2 Particella 392; al Foglio 2 Particella 1353 Sub. 1; al Foglio 2 Particelle 1503- 1504-1505-1506-1507-1508-1509-1510-1511-1516-1517-1518-1519-1520-1521-1522-1523-1524-1525-699-700-701-702.

*Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

Pignoramento del 02/05/2023 a firma di Uffic. Giud. del Tribunale di Larino (CB) ai nn. 504 di repertorio, trascritto il 22/05/2023 a Campobasso ai nn. 5792 Reg. gen. 4817 Reg. part., a favore di SPRING SPV S.R.L. con sede in Conegliano (TV) - c.f. 05474030262, contro OMISSIS, derivante da verbale di pignoramento immobili.

*Altre trascrizioni: Nessuna.*

*Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

## **ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	<b>€. 0,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€. 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€. 0,00</b>

## **PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **PRATICHE EDILIZIE:**

Concessione edilizia **N. 103/27**, intestata a OMISSIS , per lavori di costruzione di un fabbricato rurale, presentata il 11/06/1982 con il n. 5582 di protocollo, rilasciata il 26/02/1983 con il n. 103/27 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**

Concessione edilizia in sanatoria (Art.13 L.28/2/85 N.47) **N. 01/11/2000**, intestata a OMISSIS, per lavori di costruzione di un capannone artigianale e di un fabbricato per civile abitazione, quest'ultimo in totale difformità rispetto alla concessione edilizia già rilasciata, presentata il 05/05/1986 con il n. 4482 di protocollo, rilasciata il 06/11/2000, agibilità **non ancora rilasciata**

### **SITUAZIONE URBANISTICA:**

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera del Consiglio Regionale n.181 del 2002, l'immobile ricade in zona E - agricola



## GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: stato dei luoghi difforme per intervenute modificazioni interne rispetto al titolo edilizio rilasciato. (normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001 e succ.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: C.I.L.A. in sanatoria per planimetria difforme L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile.**

*Costi di regolarizzazione:*

*Onorario professionale per richiesta titolo edilizio in sanatoria, spese e oneri costo di costruzione.: €.2.000,00*

*Oblazione da versare al Comune di Montenero di Bisaccia per sanatoria edilizia: €.1.000,00*

### CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: stato dei luoghi difforme rispetto alla planimetria catastale. L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

*Costi di regolarizzazione:*

*Aggiornamento planimetria catastale mediante Docfa: €.500,00*

### CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

### CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

## IL PREZZO BASE DI VENDITA è stabilito in

**€. 80.797,50 (Ottantamilasettecentonovantasette/50)**

**(Non soggetto ad Iva)**

*(prezzo determinato con originaria riduzione del 20% del valore di stima dell'immobile e già al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, nonchè di n. 2 ulteriori riduzioni del 25% dal prezzo base).*

Potranno essere formulate anche offerte di acquisto (**OFFERTA MINIMA**) pari al prezzo base ridotto di  $\frac{1}{4}$  **per €. 60.600,00 (Sessantamilaseicento/00)**, ma in tal caso l'ufficio si riserva ai sensi dell'art. 572 cpc, di non far luogo ad aggiudicazione qualora:

-nel caso di unica offerta sia pervenuta istanza di assegnazione del bene o sia ravvisata la concreta possibilità di vendere ad un prezzo maggiore di quello offerto con un nuovo tentativo di vendita;

-nel caso di pluralità di offerte tutte di importo inferiore al prezzo base, sia pervenuta istanza di



assegnazione e gli offerenti non partecipino alla gara oppure, pur partecipandovi, il prezzo raggiunto sia inferiore a quello base.

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

oooooooooooooooooooooooooooo

La vendita con modalità telematica avverrà con il sistema delle offerte di acquisto ex art. 571 cpc e seguenti, alle condizioni riportate nell'Allegato 1 a cui ci si riporta integralmente e che costituisce parte integrante del presente avviso di vendita e nell'ordinanza del G.E. e a cui ci si riporta integralmente.

Entro il termine sopra indicato, a pena di inefficacia, ciascun offerente, dovrà presentare ex art. 571 c.p.c., per ciascun lotto per il quale intende partecipare alla vendita, offerta di acquisto esclusivamente con modalità telematica, previa registrazione. Qui di seguito si riporta un **abstract** (non esaustivo) dell'Allegato 1, il quale deve essere attentamente consultato:

## MODALITA' PARTECIPAZIONE VENDITA TELEMATICA

### *Come partecipare*

L'offerta deve essere redatta mediante il **Modulo web ministeriale "Offerta Telematica"** accessibile tramite apposita funzione "INVIA OFFERTA" presente all'interno dell'annuncio pubblicato sui portali [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it), [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), [www.asteimmobili.it](http://www.asteimmobili.it), [www.portaleaste.com](http://www.portaleaste.com), [www.publicomonline.it](http://www.publicomonline.it) e portale delle vendite pubbliche. Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari, il portale consentirà la generazione dell'offerta telematica che dovrà essere inviata all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia ([offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it)) per il tramite di casella di "**posta elettronica certificata per la vendita telematica**" oppure, in mancanza di tale apposito indirizzo, dovrà essere sottoscritta con firma digitale ed inviata tramite un normale indirizzo di posta elettronica certificata.

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.

### *Predisposizione ed invio dell'offerta*

**N.B.: Intervenute modifiche nella modalità di presentazione dell'offerta telematica, richiedono che l'offerente si doti di firma digitale e proceda al deposito secondo le modalità di cui al portale telematico.**

Ai fini della partecipazione alla gara, gli interessati devono far pervenire esclusivamente in via telematica all'interno del portale <http://immobiliare.spazioaste.it> attraverso la funzione



“Partecipa”-“Crea nuova busta” (seguendo le indicazioni riportate nel “Manuale utente” disponibile all’interno del portale), a pena di esclusione, la documentazione di seguito riportata:

1. Offerta d’asta; essa dovrà contenere l’indicazione del prezzo, del tempo e del modo del pagamento e ogni altro elemento utile alla valutazione delle offerte, nonché la dichiarazione di residenza o l’elezione di domicilio nel Comune in cui ha sede il Tribunale; in mancanza, le comunicazioni gli saranno fatte presso la cancelleria (art. 174 disp. att. c.p.c.). Non saranno ritenute efficaci le offerte che prevedano il pagamento del prezzo in un tempo superiore a **CENTOVENTI GIORNI (TERMINE SOTTOPOSTO AL REGIME DELLA SOSPENSIONE FERIALE DEI TERMINI PROCESSUALI MA NON PROROGABILE)** dall’aggiudicazione;

2. Copia della contabile di versamento della cauzione versata mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura indicato nella scheda di vendita del bene. (vedi anche “Versamento della cauzione”);

3. 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 nella busta telematica la prescritta autorizzazione del Giudice Tutelare;

6. Se l’offerta viene presentata da soggetto extracomunitario dovrà essere allegato nella busta telematica 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. 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.

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.



***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 almeno **pari al 10% del prezzo offerto, o a quello diverso indicato nell'ordinanza di vendita.**

**N.B: Relativamente ai lotti n. 5 e n. 6, il G.E. ha disposto che il versamento del deposito cauzionale da parte dell'offerente, debba essere pari al 30% del Prezzo Base, in luogo del 10%.**

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

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**". **Dovrà altresì essere versata la somma di € 16,00 per marca da bollo.**

**La copia della contabile del versamento deve essere allegata nella busta telematica contenente l'offerta.**

Ove la cauzione non risulterà accreditata sul conto della procedura al momento dell'apertura della busta, l'offerta sarà esclusa.

Il bonifico bancario andrà effettuato sul conto corrente intestato alla procedura i cui dati sono qui di seguito riportati:

**PEI 31/2023 TRIBUNALE DI LARINO**

**IBAN: IT 78 L054 2441 1300 0000 1001 447**

**BANCA POPOLARE DI BARI-Filiale di Termoli**

**86039 Termoli - Via Dante, 1**

Entro 48 ore dall'aggiudicazione del bene il Delegato alla vendita provvederà alla restituzione delle cauzioni ricevute dai non aggiudicatari mediante bonifico bancario sullo stesso c/c dal quale è provenuto il bonifico, **trattenendo l'importo dell'imposta di bollo.** I costi delle commissioni bancarie necessarie alla esecuzione del bonifico sono a carico dell'offerente.

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.**



Una volta trasmessa la busta digitale non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta d'asta e la relativa documentazione, che saranno pertanto acquisite definitivamente dal portale e conservate dal portale stesso in modo segreto. Le offerte presentate sono IRREVOCABILI.

**Il Professionista Delegato procederà all'apertura dei plichi, all'esame delle offerte ed alla eventuale gara tra gli offerenti con modalità telematiche, il giorno 25 FEBBRAIO 2025 alle ore 16,00**

Le parti cui il presente avviso sarà comunicato nonché i creditori iscritti non intervenuti cui il presente avviso sarà notificato, anche tramite PEC, sono convocate per la data innanzi indicata e invitate ad assistere.

Ai sensi dell'art. 572 del cpc l'offerta unica è senz'altro accolta se il valore della stessa è pari o superiore al prezzo base, mentre se il suo valore è inferiore, in misura non superiore ad  $\frac{1}{4}$ , non si procederà ad aggiudicazione nel caso in cui sia pervenuta istanza di assegnazione del bene o si ravviserà la concreta possibilità di vendere ad un prezzo maggiore di quello offerto con un nuovo tentativo di vendita.

Il professionista delegato, inoltre,

#### **RENDE NOTO**

Qualora si proceda alla gara telematica tra gli offerenti, ai sensi dell'art. 573 cpc, essa avrà luogo prendendo come prezzo base l'offerta più alta e con la modalità "SINCRONA TELEMATICA", secondo la definizione di cui all'art. 2, comma 1 lett. f) del DM 23.02.2015, n. 32. Essa avrà inizio al termine delle operazioni per l'esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal professionista delegato al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti ammessi alla gara telematica (le comunicazioni agli offerenti avverranno tramite e-mail o chat messa a disposizione dal gestore della vendita).

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

Nel corso della gara, tra un'offerta e l'altra dovrà essere apportato un aumento minimo non inferiore al 2% del prezzo indicato dal maggiore offerente, arrotondato a discrezione del professionista delegato.

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

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

Ove la gara non abbia luogo per mancanza di adesione degli offerenti e debba procedersi all'assegnazione, al fine della individuazione dell'offerta migliore saranno applicati i seguenti criteri:



- il prezzo più alto determina in ogni caso la prevalenza dell'offerta;
- a parità di prezzo sarà preferita l'offerta a cui si accompagna la cauzione di maggior 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.

### CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA

La partecipazione alla vendita presuppone integrale conoscenza dell'avviso di vendita (incluso l'Allegato n. 1 che fa parte integrante del presente avviso), dell'ordinanza di vendita (incluso l'Allegato n. 1, che fa parte integrante dell'ordinanza di vendita), della perizia di stima e sue eventuali integrazioni e di ogni ulteriore documentazione eventualmente pubblicata sui siti e sui portali di riferimento.

Gli immobili vengono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, senza alcuna garanzia per i vizi della cosa, per evizione, molestie e pretese di eventuali conduttori, con tutte le accessioni, dipendenze, pertinenze, ragioni, azioni, servitù attive e passive esistenti e diritti proporzionali sulle parti dell'edificio che devono ritenersi comuni a norma di legge e/o di regolamento condominiale. Pertanto non daranno luogo a risarcimenti, indennità, riduzioni di prezzo e risoluzione della vendita forzata, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità, difformità della cosa venduta, eventuali oneri e obblighi non considerati o non conoscibili.

La vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze non daranno luogo a risarcimenti, indennità e/o riduzioni di prezzo.

L'aggiudicatario, in presenza di oneri condominiali a carico dell'esecutato è obbligato ai sensi di legge solidalmente con questi al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e quello precedente.

Se l'offerente non diviene aggiudicatario, la cauzione gli verrà restituita, salvo quanto disposto dall'art. 580 c.p.c, mediante bonifico bancario che si eseguirà sul medesimo IBAN dal quale la somma è pervenuta; i costi del bonifico e il bollo resteranno a carico dell'offerente non aggiudicatario.

**L'aggiudicatario dovrà versare il saldo prezzo, dedotta la cauzione, mediante bonifico bancario, intestato alla procedura- Trib. di Larino emesso da Istituto di credito presente sulla piazza di Termoli; unitamente dovrà essere versato il fondo per le spese presumibili di trasferimento nella misura del 15% del prezzo di aggiudicazione o al 10% ove l'acquirente dichiara mediante autocertificazione, di volersi avvalere dei benefici fiscali legati all'acquisto della prima casa (se ricorre l'ipotesi o altre regolate da disposizioni di legge) mediante bonifico bancario in favore della procedura esec. Imm, con avvertenza che ove esso sia insufficiente a coprire le spese di trasferimento dovrà essere integrato nei successivi 15 giorni decorrenti dalla richiesta del professionista delegato, pena la decadenza dall'aggiudicazione.**

Gli eventuali offerenti interessati hanno la possibilità di stipulare un contratto di finanziamento che preveda il versamento diretto delle somme erogate in favore della



procedura e la garanzia ipotecaria di primo grado sul medesimo immobile oggetto di vendita: a tal fine possono essere contattati gli istituti di credito aderenti all'iniziativa promossa dall'ABI (elenco non esaustivo può essere visionato sulle maggiori riviste di Aste giudiziarie), presso le cui filiali potranno essere richieste maggiori informazioni.

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 credito complessivo nel termine fissato nel decreto emesso ai sensi dell'art. 574 cpc (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. Sarà a cura del professionista delegato comunicare all'aggiudicatario l'importo da versare direttamente alla banca o istituto, entro i termini di cui all'ordinanza di delega.

A tal fine, non appena divenuta definitiva l'aggiudicazione, il professionista delegato inviterà la banca o l'istituto titolare di credito fondiario a precisare per iscritto entro dieci 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 della comunicazione è legittimato a versare il saldo 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);

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)

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

**Sono a carico dell'aggiudicatario acquirente:**



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 ed oneri di legge);

**Sono a carico della procedura:** le spese necessarie per la cancellazione delle trascrizioni e iscrizioni gravanti sull'immobile trasferito, incluse le spese per l'acquisizione da parte del Professionista Delegato dei certificati delle iscrizioni e trascrizioni dell'immobile, presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, dalla data del pignoramento sino a quella del decreto di trasferimento, necessarie al fine di consentire al Giudice dell'Esecuzione di ordinare la cancellazione di eventuali trascrizioni di pignoramenti o iscrizioni ipotecarie successive alla trascrizione del pignoramento.

L'aggiudicatario dispensa sin da ora la procedura esecutiva a produrre sia la certificazione di conformità degli impianti alle norme di sicurezza sia la certificazione/attestato di qualificazione energetica e manifesta la sua volontà ad assumere direttamente tali incombenze e relativi oneri.

Per il caso di irregolarità edilizia del fabbricato, l'aggiudicatario ha facoltà di poterla sanare, ricorrendone i presupposti di legge, a proprie ed esclusive spese, nei termini e secondo le modalità di cui alla legge n.47/85 e successive modifiche ed integrazioni.

Al presente avviso sarà data pubblicità, entro il termine di cui all'art. 490 c.p.c., mediante pubblicazione:

1. 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;
2. sui siti internet: [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), [www.asteimmobili.it](http://www.asteimmobili.it), [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it), [www.portaleaste.com](http://www.portaleaste.com), [www.publicomonline.it](http://www.publicomonline.it), unitamente a copia dell'ordinanza di vendita e della relazione di stima (e relativi allegati) redatta dall'esperto ai sensi dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c.;
3. portale delle vendite pubbliche.

**A completezza delle indicazioni precedenti e per tutte le informazioni e i chiarimenti circa le modalità di partecipazione alla vendita telematica, predisposizione ed invio dell'offerta, versamento della cauzione, assistenza, esame delle offerte, eventuale gara tra gli offerenti e aggiudicazione, (e altro quivi non espressamente specificato) si deve fare riferimento all'Allegato n.1 nel presente avviso di vendita e all'ordinanza di vendita e suo allegato n. 1., che si intendono pertanto noti all'offerente partecipante alla vendita. L'Allegato n. 1 costituisce parte integrante del presente avviso. per ulteriori istruzioni e indicazioni di carattere generale si rinvia, altresì, al "Manuale utente" messo a disposizione dal Ministero della Giustizia contenente le indicazioni per la compilazione e l'invio dell'offerta telematica. disponibile all'interno del portale:**

**<http://immobiliare.spazioaste.it> e [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it)**



Per quanto quivi non espressamente indicato e riportato, si applicano le vigenti disposizioni di legge in materia.

Si precisa che tutte le attività che a norma dell'art. 571 e ss cpc, 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 suo studio o diversamente, nel caso di diverse disposizioni del Giudice dell'Esecuzione, **fatto salvo quanto si è detto precedentemente a proposito della presentazione delle offerte e della eventuale gara tra gli offerenti.**

Si precisa inoltre **che informazioni più dettagliate sono reperibili sui portali internet <http://immobiliare.spazioaste.it>, [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), [www.asteimmobili.it](http://www.asteimmobili.it), [www.portaleaste.com](http://www.portaleaste.com), [www.publicomonline.it](http://www.publicomonline.it)** dove si potrà prendere visione anche dell'ordinanza di vendita e relativi allegati, della relazione di stima e/o degli altri allegati pubblicati, oppure potranno essere fornite presso lo studio del professionista delegato, nominato anche custode dell'immobile posto in vendita, sito in Termoli alla via Montecarlo n.17, **previo appuntamento** chiamando il numero telefonico 0875/83554 dal lunedì al venerdì dalle ore 09.30 alle ore 12.00; per necessità ed urgenze: cell. 338/3303867- Mail ordinaria: [studiopescara@live.it](mailto:studiopescara@live.it) – Pec: [doriana.pescara@pec.it](mailto:doriana.pescara@pec.it).

Termoli, li 10/11/2024

  
Dott. Comm.  
PESCARA DORIANA  
Il Professionista Delegato/Custode  
Dott.ssa Dorian Pescara  
N° 59  
Ordine degli Esperti Commercialisti e degli Esperti Conciliatori  
LARINO \*

**Allegato: Allegato 1 MODALITA' PARTECIPAZIONE VENDITA TELEMATICA**

**ALLEGATO 1**  
**MODALITA' PARTECIPAZIONE VENDITA TELEMATICA**

**Come partecipare**

1. L'offerta deve essere redatta mediante il **Modulo web ministeriale "Offerta Telematica"** accessibile tramite apposita funzione "INVIA OFFERTA" presente all'interno dell'annuncio pubblicato sui portali [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it), [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), [www.asteimmobili.it](http://www.asteimmobili.it), [www.portaleaste.com](http://www.portaleaste.com). Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari, il portale consentirà la generazione dell'offerta telematica che dovrà essere inviata all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia ([offertapvp.dgsia@giustiziacerit.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacerit.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.

