

TRIBUNALE DI LARINO

PROCEDURA ESECUTIVA n. 28/2024 R.G.E.

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO

VENDITA CON MODALITA' TELEMATICA

Il sottoscritto Avv. Michele MEDEA, con studio in Larino (CB) alla Via F. Iovine n. 44, delegato ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Larino Dott. Rinaldo d'Alonzo, al compimento delle operazioni di vendita dei beni pignorati nella procedura esecutiva iscritta al n. 28/2024 R.G.E.,

AVVISA

che **alle ore 12:00 del giorno 13 aprile 2025**, è fissato il termine entro il quale possono essere proposte offerte d'acquisto ai sensi dell'art. 571 c.p.c., per la VENDITA SENZA INCANTO delle unità immobiliari di seguito descritte, che si terrà **alle ore 12.00 e seguenti del giorno 17 aprile 2025**.

Nella detta data il professionista delegato procederà all'esame delle offerte.

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

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

L'eventuale gara tra offerenti ai sensi dell'art. 573 c.p.c. si terrà con modalità "SINCRONA TELEMATICA", come di seguito descritta e in conformità alle disposizioni impartite con l'Ordinanza di delega delle operazioni di vendita e relativo allegato 1, delle seguenti unità immobiliari, come di seguito descritte:

DESCRIZIONE IMMOBILI

LOTTO 1

Appartamento a Termoli (CB) in Via Alcide De Gasperi n. 56, della superficie commerciale di 87,55 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà.

L'immobile ubicato a Termoli (CB) in via Alcide De Gasperi n. 56, fa parte di un complesso immobiliare composto da cinque palazzine (Lotto C della lottizzazione), è posto al secondo piano (terzo piano catastale) della palazzina n. 4 realizzata a metà degli anni '70. Il fabbricato si sviluppa su 5 livelli, di cui 4 fuori terra + piano sottotetto mansardato, con destinazione residenziale ed un piano interrato adibito ad autorimesse, il tutto risulta servito da un vano scala e ascensore condominiale.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

L'ossatura portante del fabbricato è in calcestruzzo armato con travi e pilastri, fondazioni a plinti collegati, solai misti in latero-cemento, scala in cls armato, copertura a falde inclinate,

murature di tamponamento a cassetta vuota. I tramezzi interni sono realizzati con mattoni forati. Le facciate esterne sono caratterizzate da murature intonacate e tinteggiate con parti in cemento armato faccia a vista. Le porte interne dell'appartamento sono in legno tamburato, mentre il portoncino di ingresso è del tipo blindato, i serramenti esterni sono in alluminio con vetro semplice. I pavimenti e i rivestimenti sono in gres ceramico. I sanitari del bagno sono in ceramica fire clay. Gli impianti sono realizzati a norma di legge, in particolare l'impianto termico è del tipo autonomo a termosifoni in alluminio, alimentati da caldaia murale a gas metano, posta nel bagno, con potenzialità inferiore alle 30.000 Kcal (vedere allegato 3). Tutti gli impianti alla data del sopralluogo, sono risultati rispondenti alle normative vigenti all'epoca della realizzazione (L. 46/90 s.m.i), in particolare l'impianto elettrico è fornito di interruttore magnetotermico e salvavita.

Apprezamenti generali: come si può notare dalla documentazione fotografica allegata alla perizia l'immobile si presenta in discreto stato di conservazione e manutenzione.

L'unità immobiliare oggetto di vendita è posta al piano secondo (piano terzo catastale), ha un'altezza interna di 2,97.

Identificazione catastale:

foglio 14 particella 288 sub. 61 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 4, consistenza 5,5 vani, rendita 695,93 Euro, indirizzo catastale: Via Alcide De Gasperi n. 20, piano: terzo, intestato a *omissis*.

Coerenze: Confinante con proprietà *omissis* (Sub 62), vano scala-ascensore condominiale e proprietà *omissis* (Sub 60)

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra + piano sottotetto mansardato, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1974.

II CTU CHIARISCE QUANTO SEGUE:

- Il fabbricato in cui è ubicato l'immobile oggetto della procedura esecutiva si sviluppa su 4 piani fuori terra ed un piano sottotetto mansardato, pertanto risulta costituito da: piano terra, piano primo, piano secondo, piano terzo e piano mansardato);

- l'immobile ubicato a Termoli in Via Alcide De Gasperi n. 56 è identificato al N.C.E.U. al Foglio 14 Part. 288 Sub 61;

- Il piano terzo indicato catastalmente per l'immobile risulta errato, in quanto dal sopralluogo effettuato nel corso delle operazioni peritali il piano corretto rilevato dal sottoscritto è il secondo.

- L'errore sta nel fatto che catastalmente per il fabbricato ubicato a Termoli Via Alcide De Gasperi n. 56, non è stato considerato, erroneamente, un piano terra e quindi la numerazione dei piani fuori terra parte dal primo e tutto risulta traslato di un piano.

Pertanto si ribadisce che l'immobile oggetto della procedura, ubicato a Termoli in Via Alcide De Gasperi n. 56, identificato al N.C.E.U. al Foglio 14 Part. 288 Sub 61, è posto di fatto al piano secondo del fabbricato e non al terzo come indicato in catasto, a causa della errata numerazione dei piani fuori terra.

Per ogni ulteriore dettaglio si rimanda alla consulenza tecnica d'ufficio ed agli allegati.

Proprietà in vendita 1000/1000

PREZZO BASE € 81.928,00 (euro ottantunomilanovecentoventotto/00)

Potranno formularsi anche offerte di acquisto per € 61.446,00 (euro sessantunomilaquattrocentoquarantasei/00), che costituisce offerta minima, ma in tal caso l'ufficio si riserva di non far luogo ad aggiudicazione qualora:

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

b. nel caso di pluralità di offerte tutte di importo inferiore al prezzo base, sia pervenuta istanza di assegnazione e gli offerenti non partecipino alla gara oppure, pur partecipandovi, il prezzo

raggiunto sia inferiore a quello base.

Nei casi di gara le offerte in aumento non potranno essere inferiori al 2% del prezzo offerto dal miglior offerente arrotondato per eccesso a discrezione del professionista delegato.

SI AVVERTE CHE

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

LOTTO 1:

- VINCOLI ED ONERI GIURIDICI 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.

- ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: €. 425,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: €. 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: €. 0,00

Millesimi condominiali: 60,219/1000

Ulteriori avvertenze:

Dalla dichiarazione rilasciata dall'amministratore pro-tempore del Condominio " COMPARTO C " risulta che:

- Non sono presenti spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute.

- Sono presenti le seguenti cause in corso: Causa presso la Corte di Appello di Campobasso su appello promosso dalla *omissis* + *omissis* + *omissis* contro il Condominio Comparto C.

Inoltre sono attive alcune procedure di recupero quote scadute nei confronti di alcuni condomini.

- PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

VERIFICHE AI FINI DELL'APPLICAZIONE DELL'ALL'ART. 1, COMMA 376 SS. L. 20 DICEMBRE 2020, N. 178.

L'immobile, oggetto della procedura esecutiva, non è stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata.

PRATICHE EDILIZIE:

Licenza Edilizia di costruzione N. *omissis*, intestata a *omissis*, per lavori di Costruzione di n. 5 palazzine in Contrada Airino (Lotto C della Lottizzazione), rilasciata il 18/05/1974

SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera n. 284 del 28 Gennaio 1977 – Delibera del Consiglio Regionale del Molise, l'immobile ricade in zona B3 = Completamento. Norme tecniche di attuazione ed indici: If = 4 mc/mq; Sup. min Lotto= mq 750; Rc = 1/2 mq/mq; Vol. max per fabbricato = 7.000 mc per residenze, 12.000 mc per uffici, negozi e attrezzature ricettive; N. max dei piani = 4; Hmax = 14,50 mt; Distacco minimo dai confini = H/2 o 5,00 mt; Distacco tra corpi dello stesso edificio = H o 10 mt; Destinazione d'uso =

residenze, edilizia ricettiva e di ristoro, ricreativa, negozi, uffici

- GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Si fa presente che è necessario aggiornare il numero civico al catasto (civico n. 20), mentre l'indirizzo corretto è Via Alcide De Gasperi n. 56 - Termoli.

CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Modifiche alle tramezzature rispetto al titolo edilizio (Licenza edilizia n. *omissis* del 18/05/1974 (normativa di riferimento: DPR 380/2001)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: SCIA edilizia in sanatoria

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Modifiche alle tramezzature interne (normativa di riferimento: Regio Decreto-Legge n. 652/1939 e s.m.i.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione variazione catastale (modello DOCFA)

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

I predetti immobili vengono posti in vendita (con assoggettamento al pertinente regime fiscale, imposta di registro, imposta sul valore aggiunto, imposte ipotecarie e catastali - il regime fiscale dell'atto seguirà la disciplina in vigore in funzione dei soggetti e della natura dei beni e dell'operazione) nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano senza alcuna garanzia, anche in relazione alla vigente normativa urbanistico-edilizia, con tutte le pertinenze, accessioni, ragioni, azioni, nonché gli inerenti oneri, servitù attive e passive ed eventuali quote condominiali dovute come per legge; la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La presente vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità né potrà essere risolta per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti - per qualsiasi motivo non considerati - anche se occulti e non conoscibili non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

Salvo quanto sopra evidenziato, i beni risultano gravati da iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli delle quali verrà ordinata la cancellazione con il decreto di trasferimento, formalità che verrà espletata dal professionista delegato a spese della procedura.

Gli immobili sono occupati dal debitore esecutato. Della liberazione dell'immobile si occuperà il Custode, a spese della procedura, a meno che l'aggiudicatario non lo dispensi.

Gli immobili sono visionabili previo appuntamento con il Professionista delegato alle operazioni di vendita (Tel. 3481031088, e-mail: michelemedea@yahoo.it, Pec: avvmmichelemedea@cnfpec.it).

MODALITA' DI PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA TELEMATICA

La vendita con modalità telematica avverrà con il sistema delle offerte di acquisto ex art. 571 c.p.c. e ss., alle condizioni riportate nella Ordinanza del Giudice dell'esecuzione e relativi allegati che costituiscono parte integrante del presente avviso che devono essere, unitamente agli allegati, obbligatoriamente letti e conosciuti dall'offerente.

L'offerta deve essere redatta mediante il **Modulo web ministeriale "Offerta Telematica"**

accessibile tramite apposita funzione “INVIA OFFERTA” presente all’interno dell’annuncio pubblicato sui portali www.spazioaste.it, www.astalegale.net, www.asteimmobili.it, www.portaleaste.com. Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari, il portale consentirà la generazione dell’offerta telematica che dovrà essere inviata all’indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia (offertapvp.dgsia@giustiziacer.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

Le offerte dovranno essere presentate per ciascun lotto per il quale si intende partecipare alla vendita.

Predisposizione ed invio dell’offerta

Ai fini della partecipazione alla gara, entro le ore **12.00** del giorno **13 aprile 2025**, a pena di inefficacia ed esclusione, ciascun offerente, eccetto il debitore e tutti i soggetti che per legge non sono ammessi alla vendita, dovrà far pervenire esclusivamente in via telematica (seguendo le indicazioni riportate nel “Manuale utente” disponibile all’interno del portale) **offerta di acquisto**, redatta secondo le seguenti disposizioni, **nonché tutta la documentazione ad essa allegata**:

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

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

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

- in caso di offerta presentata a mezzo di procuratore speciale, la procura dovrà essere conferita per atto pubblico o scrittura privata autenticata. L’autentica della sottoscrizione non potrà essere eseguita dall’avvocato;

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

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

3) l’indicazione del prezzo offerto che non potrà essere inferiore di oltre un quarto al prezzo base indicato nell’avviso di vendita, a pena di esclusione;

4) l’indicazione circa il tempo (comunque non superiore a centoventi giorni dall’aggiudicazione, non sottoposto al regime della sospensione feriale dei termini processuali e non prorogabile), il modo del pagamento ed ogni altro elemento utile alla valutazione

dell'offerta;

5) la dichiarazione di aver letto la relazione di stima e di conoscere lo stato dell'immobile;

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

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

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

Alla busta telematica contenente l'offerta, sempre con le medesime modalità telematiche, vanno allegati:

1. **copia della contabile di versamento della cauzione.** Si precisa che la **cauzione**, a garanzia dell'offerta ed a pena di inefficacia, non deve essere inferiore al decimo (10%) del prezzo offerto (a cui va aggiunta la somma di € 16,00 a titolo di pagamento dell'imposta di bollo per la regolarizzazione dell'offerta), da versarsi mediante bonifico bancario con causale "**versamento cauzione**", sul conto corrente acceso presso la Filiale di Termoli della BdM Banca Spa (già Banca Popolare di Bari), intestato a **P.E.I. N. 28/2024 R.G.ES. - TRIBUNALE DI LARINO** avente il seguente **IBAN: IT04D0542441130000001001621** (si veda "versamento della cauzione" in Allegato 1);

2. **dichiarazione sostitutiva di certificazione** da rilasciarsi ai sensi e per gli effetti degli articoli 46, 47 e 76 del D.P.R. 445/2000 e successive modifiche.

Affinché l'accredito del bonifico sia visibile sul conto della procedura il giorno dell'apertura delle buste, con data valuta pari o antecedente al termine ultimo per la presentazione dell'offerta, si consiglia di effettuare tutte le operazioni prescritte per la vendita con largo anticipo rispetto appunto al termine ultimo di presentazione dell'offerta.

In caso di dichiarazione di offerta presentata da più soggetti, dovrà essere indicato quello, tra questi, che abbia l'esclusiva facoltà di presentare l'offerta di acquisto e di formulare le eventuali offerte in aumento.

Tale indicazione dovrà essere portata da dichiarazione di presentazione dell'offerta avente la forma di procura conferita per atto pubblico o scrittura privata autenticata da allegare alla offerta di acquisto redatta e trasmessa in modalità telematica.

L'offerta, sottoscritta dal soggetto offerente, deve riportare con precisione l'indicazione delle quote e dei diritti che ciascuno offerente intende acquistare. In mancanza il bene verrà trasferito in quote uguali per ciascun offerente.

Assistenza

Per ricevere assistenza l'utente potrà inviare una e-mail all'indirizzo garaimmobiliare@astalegale.net, oppure contattare il call-center al numero 848 780013 dalle ore 9.30 alle ore 13.00 e dalle ore 14.00 alle ore 17.00 dal lunedì al venerdì, esclusi festivi.

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

L'offerta presentata è irrevocabile.

L'offerta non sarà considerata efficace se perviene oltre il termine sopra indicato; se è

inferiore di oltre un quarto al prezzo base; se l'offerente non presta cauzione con le modalità e nella misura innanzi indicata; se l'accredito bancario di versamento della cauzione non sia ancora visibile al momento dell'esame delle offerte o con data valuta successiva al termine di presentazione dell'offerta.

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.

Esame delle offerte, eventuale gara tra gli offerenti ed aggiudicazione

Il giorno e nell'orario previsto per l'apertura delle buste, gli offerenti interessati a partecipare all'eventuale gara, dovranno collegarsi al portale e risultare connessi "on line". Entro trenta minuti dall'orario previsto, ove il delegato non sia in grado di procedere all'esame delle offerte (poiché non si è ancora conclusa la gara tra gli offerenti prevista quello stesso giorno per una diversa procedura o per un diverso lotto di vendita) lo comunicherà, tramite la messaggistica del portale, dandone atto nel verbale di vendita, agli offerenti ed agli interessati che si siano registrati per assistere alle operazioni di vendita, indicando il nuovo orario previsto.

In ogni caso, anche qualora all'orario previsto, per qualunque ragione, l'offerente non riceva comunicazione alcuna, l'offerta rimane irrevocabile per tutta la giornata in cui è prevista l'apertura delle buste e l'assenza di comunicazioni generate dal portale o inviate dal delegato non implica né decadenza, né aggiudicazione. Solo ove, entro le ore 23:59:59 del giorno previsto per l'esame delle offerte, l'offerente non riceva comunicazione alcuna, potrà ritenersi liberato dall'offerta medesima, e legittimato a chiedere il rimborso della cauzione versata.

Almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, astalegale.net invierà, all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato in ciascuna offerta, l'invito a connettersi al proprio portale. Un estratto di tale invito sarà trasmesso dal gestore tramite SMS al recapito di telefonia mobile eventualmente indicato nell'offerta di acquisto.

Il professionista delegato il giorno **17 aprile 2025 alle ore 12.00**, previa apertura dei plichi telematici, procederà all'esame delle offerte ed all'eventuale gara tra gli offerenti, che si terrà con modalità "sincrona telematica", in conformità alle disposizioni impartite con l'ordinanza di vendita.

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

In caso di **pluralità di offerte**:

a) Ai sensi dell'art. 573 c.p.c., il professionista delegato inviterà gli offerenti a una gara sull'offerta più alta, con la modalità "SINCRONA TELEMATICA" secondo la definizione di cui all'art. 2, comma 1 lett. F del D.M. 23.02.2015 n. 32 ed avrà inizio al termine delle operazioni per l'esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal professionista delegato al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti ammessi alla gara telematica. Le comunicazioni agli offerenti avverranno tramite e-mail.

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

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

La gara telematica dovrà considerarsi conclusa quando saranno trascorsi **TRE MINUTI** dall'ultima offerta, senza che siano stati effettuati ulteriori rilanci e l'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario del bene (salvo i casi di mancata aggiudicazione

come innanzi indicati nel presente avviso di vendita).

b) qualora gli offerenti non intendano partecipare alla gara, il bene verrà aggiudicato al migliore offerente (salvo i casi di mancata aggiudicazione come innanzi indicati nel presente avviso di vendita).

Al fine della individuazione dell'offerta migliore, in applicazione dell'art. 573, comma terzo, c.p.c., si precisa che:

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

Se l'offerente non diviene aggiudicatario, la cauzione gli verrà restituita mediante bonifico bancario entro 48 ore lavorative dalla chiusura delle operazioni di vendita, decurtata sia del costo del bonifico, che dell'imposta di bollo di € 16,00 dovuta per la regolarizzazione dell'offerta (se non versata unitamente alla cauzione).

Alle operazioni di vendita possono assistere, oltre che gli offerenti e le parti, gli altri soggetti autorizzati dal Giudice dal referente della procedura.

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

Mancato funzionamento dei sistemi informatici.

Nel caso di mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia:

ove si tratti di interruzioni programmate, l'interruzione del servizio sarà comunicata ai gestori della vendita telematica, i quali a loro volta ne danno comunicazione agli interessati con avviso pubblicato sui propri siti e su quelli ove è stata eseguita la pubblicità. In questo caso le offerte dovranno essere depositate cancelleria, in modalità cartacea;

ove si tratti di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati, l'offerta si intenderà depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente. In questo caso tuttavia l'offerente dovrà documentare la tempestività del deposito dell'offerta mediante l'invio di siffatta ricevuta.

I problemi di connessione dell'offerente non potranno in nessun caso incidere sullo svolgimento della procedura.

Al fine di garantire lo svolgimento delle operazioni di vendita, il professionista delegato dovrà disporre di due linee di connessione. Ove fosse comunque impossibile svolgere la vendita, ne darà immediata comunicazione agli offerenti (informando contestualmente il Giudice dell'esecuzione) e riconvocando gli stessi in un diverso giorno ed ora.

CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA

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 gli accessori, dipendenze, pertinenze, servitù attive e passive esistenti e diritti proporzionali sulle parti dell'edificio che devono ritenersi comuni a norma di legge. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità e/o riduzione di prezzo. L'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, nei termini previsti e a proprie spese, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 comma 5 del D.P.R. n. 380/2001 e all'art.

40 comma 6 della Legge 47/1985 e successive modificazioni, con esonero di responsabilità per la procedura esecutiva. L'aggiudicatario, per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, qualora si trovi nelle condizioni di cui all'art. 13 Legge 47/1985, dovrà presentare domanda di concessione in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

Agli effetti del D.M. 22/01/08 n. 37 e D.Lgs. 192/05 e s.m.i, l'aggiudicatario, reso edotto sui contenuti del presente avviso di vendita e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale, in ordine agli impianti, dispensa, fin d'ora, esplicitamente, la procedura esecutiva di produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme di sicurezza, che la certificazione/attestato di qualificazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze.

L'aggiudicatario, in presenza di oneri condominiali a carico dell'esecutato è obbligato solidalmente con questi al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e quello precedente ai sensi dell'art. 63 disp. att. c.c.

Le spese derivanti dal trasferimento del bene (metà del compenso in favore del professionista delegato relativo alla fase del trasferimento della proprietà), nonché le relative spese generali e le spese effettivamente sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione (imposta di registro, imposta sul valore aggiunto, imposte ipotecarie e catastali - il regime fiscale dell'atto seguirà la disciplina in vigore in funzione dei soggetti e della natura dei bene e dell'operazione), per l'esecuzione della trascrizione e voltura, comprese le spese necessarie per la eventuale regolarizzazione urbanistica e/o catastale, **sono a carico dell'acquirente.**

Le spese per la cancellazione delle trascrizioni, dei sequestri conservativi ed iscrizioni gravanti sull'immobile trasferito ex art. 586 c.p.c., **sono a carico della procedura.**

Il saldo prezzo di aggiudicazione dovrà essere versato entro il termine massimo di giorni 120 dall'aggiudicazione (salvo che nell'offerta di acquisto sia stato indicato un termine inferiore) mediante bonifico bancario sul rapporto di conto corrente acceso presso la **BdM Banca Spa (già Banca Popolare di Bari)**, filiale di Termoli (CB) ed intestato alla procedura esecutiva "**P.E.I. n. 28/2024 - Tribunale di Larino**" e di cui si forniscono le seguenti coordinate bancarie - **codice IBAN: IT04D054244113000001001621**. In caso di mancato versamento nel termine, l'aggiudicatario sarà dichiarato decaduto dall'aggiudicazione, con conseguente perdita della cauzione versata, che verrà incamerata dalla procedura, e, in caso di successiva vendita ad un prezzo inferiore, sarà tenuto al pagamento della differenza.

Contestualmente al versamento del saldo del prezzo di aggiudicazione, l'aggiudicatario, sempre mediante bonifico bancario sul rapporto di conto corrente acceso presso la **BdM Banca Spa (già Banca Popolare di Bari)**, filiale di Termoli (CB) ed intestato alla procedura esecutiva "**P.E.I. n. 28/2024 - Tribunale di Larino**" e di cui si forniscono le seguenti coordinate bancarie - **codice IBAN: IT04D054244113000001001621**, dovrà, altresì, versare in deposito una somma pari al **15%** del prezzo di aggiudicazione ovvero pari al **10%** del prezzo di aggiudicazione in caso ricorrano le condizioni per usufruire delle agevolazioni fiscali per l'acquisto della prima casa, a titolo di fondo spese per la copertura approssimativa degli oneri fiscali e delle spese derivanti dalla vendita e trasferimento del bene e poste a carico dello stesso.

Ove detta somma dovesse risultare insufficiente, l'aggiudicatario sarà tenuto ad integrarla nella misura comunicatagli dal professionista delegato, entro il termine di quindici giorni dalla predetta comunicazione, pena la decadenza dall'aggiudicazione. Pagamenti parziali saranno imputati prima alle spese e poi al saldo prezzo.

Nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo di aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà rendere la dichiarazione scritta di cui all'art. 585, co. 4, c.p.c., avente ad oggetto le informazioni prescritte dall'art. 22 D.Lgs. n. 231/2007.

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 presso le cui filiali potranno essere richieste maggiori informazioni. Un elenco di banche è pubblicato su riviste e periodici, nonché sui portali internet specializzati in materia.

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

A tal fine, non appena divenuta definitiva l'aggiudicazione, il professionista delegato inviterà la banca o l'istituto titolare 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 detta 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 inadempimenti ai sensi dell'art. 587 c.p.c., con conseguente rivendita dell'unità immobiliare a loro rischio e spese.

Della vendita sarà data pubblica notizia a cura del professionista delegato mediante pubblicazione, almeno quarantacinque giorni prima del termine fissato per la presentazione delle offerte ai sensi dell'art. 571 c.p.c., mediante pubblicazione:

- 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;

- sui siti internet: www.astalegale.net, www.asteimmobili.it, spazioaste.it, www.portaleaste.com, www.publicomonline.it, unitamente a copia dell'ordinanza di vendita e della consulenza estimativa giudiziaria (e relativi allegati) redatta dall'esperto ai sensi dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c.;

- sul "Portale delle vendite pubbliche" consultabile ai seguenti indirizzi: <https://pvp.giustizia.it>.

Il presente avviso di vendita, trasmesso al Giudice Delegato alle esecuzioni immobiliari, viene notificato al debitore esecutato, alle parti, nonché ai creditori iscritti e non intervenuti.

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

La partecipazione alla vendita presuppone la conoscenza integrale delle ordinanze di vendita con i relativi allegati, della relazione di stima (compresi gli allegati) e le sue eventuali integrazioni e del presente avviso di vendita, che devono obbligatoriamente e necessariamente essere consultabili e conosciuti dagli interessati ed offerenti.

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 per ogni altro eventuale incombente, si deve fare riferimento al presente avviso di vendita e allegato n. 1, nonché all'ordinanza di vendita ed allegati, che devono considerarsi parti integranti del presente avviso.

Per visitare l'immobile prenotare la visita sul sito del "Portale delle Vendite Pubbliche" <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it/> oppure contattare il Custode Giudiziario Avv. Michele Medea, esclusivamente previo appuntamento, telefonando al numero 3481031088 in orari di ufficio (e-mail: michelemedea@yahoo.it - Pec: avvmichelemedea@cnfpec.it).

Per avere maggiori informazioni in merito al presente avviso e/o per qualsiasi altra necessità attinente alla vendita, occorrerà rivolgersi al Professionista delegato nonché custode, Avvocato Michele Medea, telefonando al numero prima indicato in orari di ufficio.

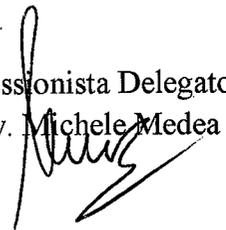
Per tutto quanto ivi non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

Allegati:

Allegato 1 - modalità partecipazione vendita telematica

Larino, li 22.01.2025

Il Professionista Delegato
Avv. Michele Medea



OMISSIS

ALLEGATO 1

MODALITA' PARTECIPAZIONE VENDITA TELEMATICA

Come partecipare

1. L'offerta deve essere redatta mediante il **Modulo web ministeriale "Offerta Telematica"** accessibile tramite apposita funzione "INVIA OFFERTA" presente all'interno dell'annuncio pubblicato sui portali www.spazioaste.it, www.astalegale.net, www.asteimmobili.it, www.portaleaste.com. Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari, il portale consentirà la generazione dell'offerta telematica che dovrà essere inviata all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia (offertapvp.dgsia@giustiziacert.it) per il tramite di casella di "posta elettronica certificata per la vendita telematica" oppure, in mancanza di tale apposito indirizzo, dovrà essere sottoscritta con firma digitale ed inviata tramite un normale indirizzo di posta elettronica certificata.
2. Nella pagina web iniziale Modulo web ministeriale "Offerta Telematica" è disponibile il "**Manuale utente**" messo a disposizione dal Ministero della Giustizia contenente le indicazioni per la compilazione e l'invio dell'offerta telematica.
3. all'offerta dovrà essere allegata copia fotostatica di un proprio documento di riconoscimento in corso di validità per le persone fisiche;
4. Per le persone giuridiche andrà allegato nella busta telematica il certificato CCIAA aggiornato (non più di 10 giorni) dal quale risulti la costituzione della stessa ed i poteri dell'offerente;
5. Se l'offerta viene presentata in nome e per conto di un minore dovrà essere allegata la prescritta autorizzazione del Giudice Tutelare;
6. Se l'offerta viene presentata da soggetto extracomunitario dovrà essere allegato il permesso di soggiorno in corso di validità;
7. La dichiarazione di offerta dovrà contenere l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore, a pena di inefficacia dell'offerta medesima, al valore dell'offerta minima indicato nella scheda del bene.
8. Ove l'offerente voglia non sottoscrivere con firma digitale l'offerta ma voglia inviarla a mezzo posta elettronica certificata per la vendita telematica a norma dell'art. 12 dm 32/2015, non saranno ritenute valide le offerte trasmesse a mezzo posta elettronica certificata le quali non contengano, in calce o in allegato al messaggio, l'attestazione, (rilasciata dal gestore della casella di posta elettronica) che la pec è stata rilasciata

previa identificazione del richiedente. Ai sensi dall'art. 17 comma 2, dm 32/2015 il gestore della vendita verificherà, comunicando il relativo esito al professionista delegato, che la pec dell'offerente sia stata rilasciata previa identificazione del richiedente.

9. In caso di offerta presentata a mezzo di procuratore speciale, la procura dovrà essere conferita per atto pubblico o scrittura privata autenticata. L'autentica della sottoscrizione non potrà essere eseguita dall'avvocato.
10. Una volta inseriti e completati i documenti di cui ai punti precedenti, il portale consentirà di generare una busta digitale contenente l'offerta che dovrà essere inviata seguendo le indicazioni riportate nel "Manuale utente" presente sul portale. Il portale non accetta offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta. Le operazioni di inserimento nel portale di tutta la documentazione richiesta rimangono ad esclusivo rischio del soggetto offerente, pertanto, non saranno accettati reclami, se, per un motivo qualsiasi, le attività sopra richieste non verranno concluse entro il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta.
11. Onde evitare la non completa e quindi mancata trasmissione della documentazione, è consigliabile iniziare il processo di inserimento della stessa con largo anticipo rispetto al termine fissato, dopo aver eseguito il versamento della cauzione, i cui estremi devono essere indicati nell'offerta.
12. Una volta trasmessa la busta digitale non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta d'asta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate dal portale stesso in modo segreto. Le offerte presentate sono IRREVOCABILI.
13. L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata, da parte del gestore di posta elettronica certificata del ministero, la ricevuta completa di avvenuta consegna. Ai fini della tempestività del deposito rileva la data e l'ora in cui questa ricevuta viene generata.

Versamento della cauzione

Ciascun concorrente, per essere ammesso alla vendita telematica, deve comprovare l'avvenuta costituzione di una cauzione provvisoria a garanzia dell'offerta, di importo pari al 10% del prezzo offerto, o a quello diverso indicato nell'ordinanza di vendita. Il versamento della cauzione si effettua tramite bonifico bancario sul conto della procedura le cui coordinate sono riportate nell'avviso di vendita.

Il bonifico dovrà contenere la causale: "versamento cauzione".

Assistenza

Per ricevere assistenza l'utente potrà contattare i recapiti telematici e telefonici che saranno indicati dal delegato nell'avviso di vendita.

Esame delle offerte, eventuale gara tra gli offerenti ed aggiudicazione

Il giorno e nell'orario previsto per l'apertura dei plichi, (di cui dovrà essere dato conto nell'avviso di vendita) gli offerenti interessati a partecipare alla eventuale gara dovranno collegarsi al portale del gestore e dunque risultare "on line". Entro 30 minuti dall'orario previsto, ove il delegato non sia in grado di procedere all'esame delle offerte (poiché non si è ancora conclusa la gara tra gli offerenti prevista quello stesso giorno per una diversa procedura o per un diverso lotto di vendita), lo comunicherà, tramite la messaggistica del portale, e dandone atto nel verbale di vendita, agli offerenti ed agli interessati che si siano registrati per assistere alle operazioni di vendita, indicando il nuovo orario previsto. In ogni caso, anche qualora all'orario previsto, per qualunque ragione, l'offerente non riceva comunicazione alcuna, l'offerta rimane irrevocabile ai sensi e nei termini di cui all'art. 571 c.p.c.

Almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita il gestore della vendita invia all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta un invito a connettersi al proprio portale, fornendogli le relative credenziali. Un estratto dell'invito di cui al periodo precedente è trasmesso, a mezzo SMS, al recapito di telefonia mobile eventualmente indicato nell'offerta di acquisto.

Terminato l'esame delle offerte, qualora sia pervenuta una unica offerta e ricorrano i presupposti indicati nella presente ordinanza, il delegato procederà all'aggiudicazione.

In caso di pluralità di offerte valide si procederà con la gara telematica tra gli offerenti prendendo come prezzo base l'offerta più alta. Alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte sono state ritenute valide. Tra un'offerta ed una successiva offerta potrà trascorrere un tempo massimo di TRE MINUTI. La gara telematica sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo senza che vi siano state offerte migliorative rispetto all'ultima offerta valida. L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario del bene.

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

Alle operazioni di vendita possono assistere, oltre che gli offerenti e le parti, gli altri soggetti autorizzati dal Giudice o dal referente della procedura.

Mancato funzionamento dei sistemi informatici.

Nel caso di mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia:

ove si tratti di interruzioni programmate, l'interruzione del servizio sarà comunicata ai gestori della vendita telematica, i quali a loro volta ne danno comunicazione agli interessati con avviso pubblicato sui propri siti e su quelli ove è stata eseguita la pubblicità. In questo caso le offerte dovranno essere depositate cancelleria, in modalità cartacea;

ove si tratti di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati, l'offerta si intenderà depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente. In questo caso tuttavia l'offerente dovrà documentare la tempestività del deposito dell'offerta mediante l'invio di siffatta ricevuta.

I problemi di connessione dell'offerente non potranno in nessun caso incidere sullo svolgimento della procedura.

Al fine di garantire lo svolgimento delle operazioni di vendita, il professionista delegato dovrà disporre di due linee di connessione. Ove fosse comunque impossibile svolgere la vendita, ne darà immediata comunicazione agli offerenti (informando contestualmente il Giudice dell'esecuzione) e riconvocando gli stessi in un diverso giorno ed ora.