

TRIBUNALE DI LARINO
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO
VENDITA CON MODALITÀ TELEMATICA
(art. 490-570 e segg. c.p.c.)
I esperimento

Procedura esecutiva immobiliare n. 53/2021 R.G.Es.

Promossa da: Banca Popolare Pugliese Soc.coop. per azioni.

contro il debitore esecutato: *OMISSIS* (dati personali protetti ai sensi del D.L. 30/06/2003 n. 196)

Il sottoscritto avv. Michele Liguori, con studio in Larino (CB), alla via A. Marra n. 10, delegato ai sensi dell'art. 591 *bis* c.p.c., dal Giudice delle esecuzioni immobiliari del Tribunale di Larino, dott. Rinaldo d'Alonzo, giusta ordinanza di delega agli atti, vista la Legge 6 agosto 2015, n. 132 e il D.M. Giustizia del 15 ottobre 2015, n. 227, lette le circolari del G.E. emanate in *subiecta materia*, a mente degli artt. 569 e seguenti c.p.c.

RENDE NOTO

che il giorno **11 aprile 2025, alle ore 15.30**, è fissato il termine per la presentazione delle offerte di acquisto ai sensi dell'art. 571 c.p.c. per la

VENDITA SENZA INCANTO

delle unità immobiliari di seguito descritte che si terrà con modalità telematiche alle **ore 15.30** e seguenti del giorno **17 aprile 2025**, con postazione presso lo studio dello scrivente professionista delegato in Larino alla via Marra, n. 10

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 (a pena di nullità dell'offerta) essere inviata all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia (offertapvp.dgsia@giustiziacert.it).

Il file contenente l'offerta, lasciato integro ed intatto (non deve essere aperto per un tentativo di lettura) dovrà essere sottoscritto con firma digitale ed inviato, a pena di nullità dell'offerta, all'indirizzo di posta elettronica certificata (p.e.c.) del Ministero della Giustizia (offertapvp.dgsia@giustiziacert.it), anche tramite p.e.c. ordinaria

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 e relativi allegati, della seguente unità immobiliare, come di seguito descritta:

DESCRIZIONE IMMOBILI

LOTTO UNICO:

villetta a Termoli viale Padre Pio 84-86, della superficie commerciale di 130,68 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà.

La villetta presenta un corpo di fabbrica costituito da intelaiatura portante in conglomerato cementizio armato, solai laterocementizi e copertura con tetto a due falde. Le tompagnature perimetrali sono in laterizio forato con intercapedine, mentre la finitura esterna è costituita da intonaco tinteggiato. Limitatamente al piano terra, le suddette pareti presentano tuttavia uno spessore maggiore rispetto al resto della costruzione dovuto ad interventi migliorativi a livello di efficientamento energetico. La villetta si sviluppa su tre livelli di piano: piano terra, piano sottotetto e piano interrato, tutti

collegati tra loro mediante scalinata interna, costituita da struttura in cemento armato con gradini rivestiti in pietra/quarzo e parapetti laterali in vetro trasparente.

- Il piano terra nella sua conformazione spaziale prevede un ambiente living open space comprendente un soggiorno, una cucina ed una zona pranzo. Nella zona subito a ridosso dell'ingresso all'abitazione è presente la scalinata di collegamento col piano sottotetto e col piano interrato (quest'ultimo provvisoriamente non raggiungibile dal piano terra per la presenza di una parete in cartongesso all'imbocco della scalinata). Da separato disimpegno si accede poi alla zona notte, la quale comprende una camera da letto matrimoniale, una cameretta, ed un bagno. A livello di finiture, dotazioni impiantistiche ed accessori, l'abitazione si connota per la presenza di pavimenti costituiti da listoni in gres porcellanato effetto legno; porte bianche in legno, gli infissi esterni sono in legno/alluminio, dotati di zanzariere e persiane. Il bagno è caratterizzato da pareti rivestite con piastrelle ceramiche ed apparecchiature sanitarie costituite da lavabo, wc, bidet e doccia. L'altezza utile interna del piano terra è di m. 2,90, la sua superficie lorda effettiva attuale è di mq. 98,00 circa (87,89 mq. quelli computati nel progetto approvato).

- Il piano sottotetto comprende un unico ambiente privo di partizioni interne ed un bagno. L'altezza utile interna del sottotetto segue l'andamento delle due falde di copertura, tra loro sfalsate, la cui misura è rispettivamente di m. 1,82 e m. 2,57 nei punti di massima altezza delle falde, e di m. 0,66 nei punti interni più bassi. Per tali ragioni è da escludersi l'effettiva abitabilità del sottotetto. L'aeroilluminazione è data dalla presenza di quattro lucernari ad apertura manuale ricavati nel solaio di copertura e da una finestra posta sul lato nord-ovest della costruzione. La superficie lorda totale del piano sottotetto è di mq. 76,90. Il bagno, dotato di aeroilluminazione naturale per la presenza di una finestra e di un lucernario, è caratterizzato da pareti rivestite con piastrelle ceramiche ed apparecchiature sanitarie costituite da lavabo, wc, bidet e doccia. Il piano di calpestio del sottotetto è costituito da pavimentazione in laminato, tinta rovere. Il piano sottotetto è dotato di impianto di riscaldamento, lo stesso che alimenta gli altri piani della costruzione e di una unità split per la climatizzazione estiva. L'impianto elettrico e l'impianto idrico sono sottotraccia, conformi alla normativa vigente al momento della loro installazione. L'area di pertinenza della villetta ha forma trapezoidale delimitata da recinzione perimetrale continua avente due punti di accesso costituiti da un cancello pedonale e uno carrabile. La recinzione è costituita sul lato principale da una base in muratura sormontata da struttura in lamiera metallica, su un altro lato da base continua in muratura, gli altri lati sono delimitati da rete metallica plastificata. L'area nel suo insieme comprende una fascia attigua alla costruzione pavimentata in cemento stampato e da muretti di delimitazione degli spazi, la restante parte è lasciata a verde con presenza di piante ornamentali e siepi a ridosso della recinzione. Lo stato manutentivo-conservativo dell'unità abitativa nel suo complesso può ritenersi più che buono. L'abitazione dispone dell'attestato di prestazione energetica con individuazione dei consumi nella classe energetica "C" redatto in data 09/09/2016, non aggiornato rispetto a lavori che hanno riguardato la sostituzione degli infissi e l'isolamento termico delle pareti perimetrali al piano terra eseguiti in epoca successiva alla data sopra indicata. L'impianto termico è autonomo con caldaia alimentata a gas metano ed elementi radianti in alluminio al piano interrato e al piano sottotetto, da pannelli radianti a pavimento negli ambienti al piano terra. L'abitazione dispone del certificato di agibilità con data di riferimento 21/02/2017, data antecedente rispetto ad altri lavori di ristrutturazione eseguiti senza alcun titolo autorizzativo in epoca successiva. Dispone infine di videocitofono, impianto di videosorveglianza e impianto di allarme antifurto.

BOX L'unità immobiliare è situata al piano interrato, ad essa vi si accede sia dall'esterno, sia dal piano terra della villetta mediante scalinata interna. Da premettere che allo stato attuale non risulta conforme ai titoli edilizi rilasciati il cui utilizzo previsto risulta essere quello di autorimessa, cantina e locale tecnico. Pur non possedendo i requisiti di abitabilità, comprende una cucina/soggiorno, una camera da letto, un bagno ed un locale lavanderia. Nella fattispecie si riscontrano modifiche che ne hanno variato la distribuzione degli spazi interni (per dettagli vedasi paragrafo conformità urbanistica e catastale). Il piano interrato pertanto risulta avere una destinazione d'uso non conforme al progetto approvato. L'accesso al piano interrato dall'esterno risulta altresì variato, ossia non più raggiungibile attraverso la rampa preesistente, che dal piano stradale conduceva al piano interrato, bensì mediante l'utilizzo di una scalinata in cemento armato realizzata ex novo in sostituzione della rampa preesistente, ora interrata. L'accesso esterno al piano interrato è costituito da una porta blindata di dimensioni standard. Gli ambienti interni presentano pareti intonacate e tinteggiate; porte interne in legno, tinta wengè; infissi esterni costituiti da piccole finestrate prospettanti su bocche di lupo situate al piano campagna e da una finestra attigua alla porta di ingresso dotata di zanzariere e grata di protezione metallica; la pavimentazione è costituita da listoni in gres porcellanato effetto legno. Il bagno, dotato di aeroilluminazione naturale per la presenza di una piccola finestrata, presenta pareti rivestite con piastrelle ceramiche ed apparecchiature sanitarie costituite da lavabo, wc, bidet e vasca idromassaggio. L'altezza utile interna è di m. 2,60, la sua superficie lorda è di mq. 98,00 circa. Il piano interrato è dotato di impianto di riscaldamento, lo stesso che alimenta gli altri piani della costruzione, e di un camino. L'impianto elettrico e l'impianto idrico sono sottotraccia, conformi alla normativa vigente al momento della loro installazione.

Identificazione catastale NCU comune di Termoli:

villetta: foglio 30 particella 1024 sub. 5-6, categoria A/7, classe 3, consistenza 146mq, rendita 1.138,79 Euro, indirizzo catastale: Viale Padre Pio n.86, piano: T-1-S1

Coerenze: Foglio 30 Part. 194; Foglio 30 Part. 403; strada comunale (viale Padre Pio).

box: foglio 30 particella 1024 sub. 2-4, categoria C/6, classe 3, consistenza 39mq, rendita 201,42 Euro, indirizzo catastale: Viale Padre Pio n.84, piano: S1
Coerenze: Foglio 30 Part. 194; Foglio 30 Part. 403; strada comunale (viale Padre Pio).

AVVERTENZE:

CONFORMITA' EDILIZIA. Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa destinazione d'uso e diversa distribuzione interna dei locali al piano interrato, eliminazione della rampa di accesso al piano interrato, variazione planimetrica e prospettica al piano terra.

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

Costi di regolarizzazione:

Costi per regolarizzazione catastale: redazione nuova planimetria, presentazione ed oneri: **€ 1.500,00**

CONFORMITA' URBANISTICA. Sono state rilevate le seguenti difformità: difformità dello stato dei luoghi rispetto ai titoli edilizi rilasciati, difformità che hanno interessato sia il manufatto edificato che l'area di pertinenza esterna.

Per maggiori dettagli bisogna consultare attentamente e obbligatoriamente la perizia di stima.

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

Costi di regolarizzazione:

spese tecniche per richiesta Permesso di Costruire in sanatoria, oblazioni, iva ed altro: **€ 4.000,00**

costi stimati (a corpo) per ripristino stato dei luoghi in conformità ai titoli edilizi rilasciati, imprevisti, altro: **€ 30.000,00**

L'IMMOBILE E' OCCUPATO IN PARTE DALLA DEBITRICE (occupa la villetta ad eccezione del seminterrato):

si specifica che della liberazione dell'immobile si occuperà il custode, a spese della procedura, a condizione che **l'aggiudicatario ne faccia esplicita richiesta nel termine di dieci giorni dall'aggiudicazione.**

PREZZO BASE : € 162.000,00 (euro centosessantaduemila/00)

OFFERTA MINIMA: € 121.500,00 (euro centoventunomila/00)

Il trasferimento non è assoggettato al pagamento dell'iva

SI AVVERTE CHE

per quanto non precisato nel presente avviso di vendita, ed in merito alla ulteriore descrizione immobiliare sopra indicata, alla situazione di fatto e di diritto, alla regolarità e destinazione urbanistica, alla divisibilità dei beni ecc., si richiamano la relazione di stima peritale del CTU incaricato (ed allegati) ed eventuali integrazioni depositate agli atti del fascicolo processuale ed in visione sui siti www.astalegale.net, www.asteimmobili.it, www.portaleaste.com, www.spazioaste.it sul portale delle vendite pubbliche, sulla rivista delle vendite giudiziarie "News Paper Aste" e presso il professionista delegato, ove non in contrasto con il presente avviso.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

La vendita con modalità telematica avverrà con il sistema delle offerte di acquisto ex art. 571 c.p.c. e ss., alle condizioni riportate nelle Ordinanze del G.E. e relativi allegati a cui ci si riporta integralmente.

- 1) Ogni offerente – tranne il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita – dovrà far pervenire, ai sensi dell'art. 571 c.p.c., **entro le ore 15.30 dell'11 aprile 2025.** offerta di acquisto. Le offerte di acquisto, anche al fine della partecipazione alla gara, dovranno essere presentate esclusivamente con modalità telematica 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; si veda il paragrafo sintesi delle modalità di partecipazione **allegato 1 al presente avviso ed alla ordinanza di vendita, da intendersi qui integralmente richiamato e**

trascritto) seguendo le indicazioni riportate a seguire e sul portale nonché contenute nel “Manuale Utente” disponibile sempre all’interno del portale indicato, oltre che presenti all’interno dell’annuncio pubblicato sui siti www.spazioaste.it, www.astalegale.net, www.asteimmobili.it, www.portaleaste.com, www.publicomonline.it.

Dopo aver inserito i dati ed i documenti necessari, il portale consentirà la generazione dell’offerta telematica. **Il file contenente l’offerta, lasciato integro ed intatto (non deve essere aperto per un tentativo di lettura) dovrà essere sottoscritto con firma digitale ed inviato, a pena di nullità dell’offerta, all’indirizzo di posta elettronica certificata (p.e.c.) del Ministero della Giustizia (offertapvp.dgsia@giustiziacert.it), anche tramite p.e.c. ordinaria.**

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

Le offerte dovranno essere presentate per ciascun lotto per il quale si intende partecipare alla vendita e contenere:

- 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) ed eventuale procura conferita ad un avvocato;
- in caso di dichiarazione presentata da più soggetti, dovrà essere indicato quello, tra questi, che abbia l’esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento;
- 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, attestante la vigenza ed i poteri di rappresentanza, che la fotocopia di un valido e non scaduto documento di identità del/dei rappresentanti legali;
- in caso l’offerente sia minorenne - l’offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare. All’offerta andrà allegata una fotocopia del documento d’identità dell’offerente e del provvedimento autorizzatorio;
- in caso l’offerente sia avvocato che presenti offerta per persona da nominare, la riserva di nomina dovrà essere effettuata nell’istanza di partecipazione all’incanto;
- 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;
- gli offerenti dovranno altresì dichiarare, anche a mezzo di procuratore speciale, la propria residenza o eleggere domicilio in Larino, pena l’effettuazione delle comunicazioni presso la cancelleria del Tribunale;
- la dichiarazione di aver letto al relazione di stima e di averne compreso il contenuto e, inoltre, di conoscere lo stato dell’immobile.

2) L’offerta inoltre dovrà contenere:

- a) l’indicazione della procedura, del giorno della vendita e del lotto per il quale si intende partecipare;
- b) l’indicazione del prezzo offerto che, a pena di inefficacia, non potrà essere inferiore di oltre un quarto al prezzo base sopra indicato;
- c) le indicazioni circa il tempo (comunque non superiore a centoventi giorni dall’aggiudicazione, non prorogabili e non soggetti alla sospensione feriale dei termini processuali), il modo del pagamento ed ogni altro elemento utile alla valutazione dell’offerta;
- d) l’indicazione della volontà di avvalersi, ove ne sussistano i presupposti, dei benefici/regimi fiscali vigenti.

- e) Copia della contabile di versamento della cauzione versata mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura indicato nella scheda di vendita del bene e sul presente avviso di vendita (si veda “versamento della cauzione” di Allegato 1)
- f) Dichiarazione sostitutiva di certificazione da rilasciarsi ai sensi e per gli effetti degli artt. 46, 47 e 76 DPR 445/200 e successive modifiche.
- 3) L’offerta deve essere sottoscritta da tutti i soggetti a favore dei quali dovrà essere intestato il bene, e riportare con precisione le quote e i diritti e che ciascuno intende acquistare. In mancanza il bene verrà trasferito in quote uguali per ciascun offerente che risulterà firmatario.
- 4) **Dovrà essere versata cauzione, a garanzia dell’offerta, non inferiore al 10% del prezzo offerto (a cui andrà aggiunta la somma di € 16.00 a titolo di pagamento dell’imposta di bollo) mediante bonifico bancario con causale “versamento cauzione”, da eseguirsi in tempo utile affinché l’accredito della somma sia visibile sul conto della procedura il giorno di apertura delle buste. La copia della contabile del versamento dovrà essere allegata alla busta telematica contenente l’offerta.**

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

TRIBUNALE DI LARINO P.E.I. N° 53/2021 R.G.ES.

BANCA POPOLARE DI BARI – FILIALE DI TERMOLI

IBAN: IT35 R054 2441 1300 0000 1001 392

Al fine di evitare il ritardato accredito del bonifico e la mancata trasmissione della documentazione, si consiglia di effettuare tutte le operazioni prescritte per la vendita con largo anticipo (almeno sei giorni prima) rispetto al termine ultimo fissato.

Una volta trasmessa la busta digitale non sarà più possibile modificare o cancellare l’offerta d’asta e la relativa documentazione, conseguentemente saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate dallo stesso in modo segreto. Le offerte presentare sono irrevocabili.

ASSISTENZA: per ricevere assistenza l’utente potrà inviare una e-mail all’indirizzo garaimmobiliare@astalegale.net oppure contattare il call center al n. 848 780013 dalle ore 9.30 alle 13.00 e dalle 14.00 alle ore 17.00 dal lunedì al venerdì esclusi i festivi.

Il giorno e nell’orario previsto per l’apertura di plichi, gli offerenti interessati a partecipare all’eventuale gara dovranno collegarsi al portale e dunque risultare *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, dandone atto nel verbale di vendita, tramite la messaggistica del portale, agli offerenti ed agli interessanti che si siano registrati per assistere alle operazioni di vendita, e nel contempo indicherà il nuovo orario previsto.

Almeno trenta minuti prima dell’inizio delle operazioni di vendita, Astalegale.net invia all’indirizzo di posta elettronica certificata, indicato nell’offerta, un 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 procederà previa apertura dei plichi telematici all’esame delle offerte e all’eventuale gara tra gli offerenti all’udienza del **17 aprile 2025, ore 15.30 con modalità sincrona telematica. Il professionista delegato provvederà altresì alla redazione del verbale delle operazioni di vendita che dovrà contenere le circostanze di luogo e di tempo nelle quali le stesse si svolgono, le generalità degli utenti connessi, la descrizione delle attività svolte e la dichiarazione dell’aggiudicazione provvisoria con l’identificazione dell’aggiudicatario.**

Ai sensi dell’art. 572 c.p.c. 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 a un quarto, 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.

Nel caso di più offerte valide si procederà, ai sensi dell’art. 573 c.p.c., a gara sulla base dell’offerta più alta. Essa avrà luogo sull’offerta del prezzo più alto con la modalità “SINCRONA TELEMATICA” secondo

la definizione di cui all'art. 2 c. 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.

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 professionista delegato.

Tra un'offerta e l'altra potrà trascorrere il tempo massimo di **tre minuti**. La gara dovrà considerarsi chiusa quando sarà trascorso dall'ultima offerta/rilancio, **tre minuti dall'ultima offerta** senza che ci siano stati ulteriori rilanci.

L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario del bene.

Entro 48 ore lavorative dall'aggiudicazione del bene il Delegato provvederà alla restituzione delle cauzioni ricevute dai non aggiudicatari mediante bonifico bancario i cui costi saranno a carico degli stessi.

In caso di pluralità di offerte, qualora gli offerenti non intendano partecipare alla gara, il bene sarà comunque aggiudicato a colui che risulterà il miglior offerente, anche in sua eventuale assenza.

Al fine dell'individuazione dell'offerta migliore, in applicazione dell'art. 573 c.p.c., 3° co., si procederà come di seguito:

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

In caso di offerte di acquisto inferiori rispetto al prezzo base in misura non superiore ad un quarto, l'Ufficio riserva la facoltà di non aggiudicare, in presenza dei presupposti di legge. **Potranno formularsi anche offerte di acquisto inferiori al prezzo base ma non inferiori al prezzo minimo indicato, ma in tal caso il bene non verrà aggiudicato quando:**

- 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.

Non verranno prese in considerazione istanze di assegnazione pervenute oltre i termini di legge o per le quali non sia visibile l'accredito bancario della cauzione

Non risulteranno visibili in sede di vendita e **non consentiranno dunque la partecipazione, le offerte che non saranno state trasmesse all'indirizzo pec sopra indicato nelle forme previste**

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

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.

L'offerta si considera irrevocabile, con le eccezioni previste dall'art. 571 c.p.c..

Qualora la vendita senza incanto non abbia luogo per qualsiasi ragione, all'uopo, il professionista delegato provvede a fissare l'ulteriore vendita.

CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA

Gli immobili, meglio descritti nella relazione di stima (ed allegati) depositata in atti (consultabile sui portali www.spazioaste.it, www.astalegale.net, www.asteimmobili.it, www.portaleaste.com, www.publicomonline.it), che deve qui intendersi per intero richiamata e trascritta, anche con riferimento alle condizioni urbanistiche dei beni, 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 o pretese di eventuali conduttori, con tutte le pertinenze, accessori, ragioni ed azioni, eventuali servitù attive e passive, esistenti e diritti proporzionali sulle parti dell'edificio, che devono ritenersi comuni a norma di legge, anche in relazione alla legge 47/85 e successive modificazioni ed integrazioni e quali risultano, altresì dalla relazione del CTU in atti.

In ogni caso valgono le seguenti condizioni:

- gli immobili sono venduti franchi e liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti, la cui cancellazione sarà eseguita a cura del professionista delegato;
- alla vendita giudiziaria non si applica la disciplina della garanzia per vizi della cosa, né quella della rescissione per lesione;
- si precisa che, ai sensi dell'art. 63 disp. att. c.c., l'acquirente dell'immobile facente parte di un condominio è obbligato, solidalmente con il precedente proprietario, al pagamento dei contributi relativi **all'anno in corso ed a quello precedente**;
- se l'offerente non diviene aggiudicatario, la cauzione gli verrà restituita dopo la chiusura delle operazioni di vendita, salvo quanto disposto dall'art. 580 c.p.c.;
- l'Ufficio non produrrà gli attestati di conformità degli impianti e di certificazione energetica.

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

Secondo quanto previsto dal D.M.G. n. 227 del 15/10/2015, **le spese derivanti dal trasferimento del bene** (metà del compenso in favore del professionista delegato relativo alla fase del trasferimento della proprietà, nonché le relative spese generali e le spese effettivamente sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione - imposta di registro, imposta sul valore aggiunto, imposte ipotecarie e catastali - trascrizione e voltura, spese necessarie per l'eventuale regolarizzazione urbanistica e/o catastale), **sono a carico dell'acquirente.**

Le spese derivanti dal trasferimento del bene, **ad eccezione delle spese necessarie per le cancellazioni delle iscrizioni ipotecarie e del costo della metà del compenso dovuto al professionista delegato per la redazione del decreto di trasferimento**, saranno a carico dell'acquirente

L'aggiudicatario, entro 120 giorni dall'aggiudicazione (o il termine minore eventualmente indicato nell'offerta d'acquisto), dovrà versare presso il professionista delegato il saldo del prezzo ed il fondo per le spese di trasferimento (presumibili nella misura del 15% del prezzo dell'aggiudicazione, o del 10% del prezzo di aggiudicazione qualora l'acquirente dichiari di volersi avvalere dei benefici fiscali "prima casa"), dedotta la cauzione, mediante assegno circolare non trasferibile intestato a: Tribunale di Larino **P.E.I. n. 53/2021** da Istituto di credito presente sulla piazza del Tribunale di Larino. Si avverte che in mancanza si procederà ex art. 587 c.p.c..

Ove detta somma dovesse risultare insufficiente a coprire le spese di trasferimento, l'aggiudicatario sarà tenuto ad integrarla nella dovuta misura, entro il termine di 15 giorni decorrenti dalla richiesta del professionista delegato. Le somme di cui sopra potranno essere versate in alternativa tramite bonifico bancario sul conto **IT35 R054 2441 1300 0000 1001 392**

dandone comunicazione al professionista delegato.

EVENTUALE ATTRIBUZIONE DIRETTA

Gli eventuali offerenti interessati, hanno la possibilità di stipulare un contratto di finanziamento che preveda il versamento diretto da parte di un Istituto di Credito delle somme erogate in favore della procedura e la contestuale iscrizione sul bene oggetto di vendita di una garanzia ipotecaria di primo grado in favore dell'Istituto erogante; a tal fine potranno essere contattati - tra gli altri - gli istituti di credito aderenti all'iniziativa promossa dall'ABI, presso le cui filiali potranno essere richieste maggiori informazioni. Un elenco di Banche risulterà pubblicato sulle riviste specializzate nel settore delle vendite immobiliari.

Qualora gravi sull'immobile ipoteca iscritta a garanzia di mutuo fondiario, l'aggiudicatario, previa richiesta del creditore alla procedura, dovrà versare direttamente a tale istituto la parte del prezzo corrispondente al suo complessivo credito:

- in caso di vendita senza incanto, nel termine fissato nel decreto emesso ai sensi dell'art. 574 cpc (art. 41 comma IV, 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 del credito fondiario a precisare per iscritto, entro 5 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; l'attribuzione delle somme in tal modo versate 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 15 giorni dalla comunicazione del decreto previsto dall'art. 574 c.p.c., (in caso di vendita senza incanto), paghi alla banca le rate scadute, gli accessori e le spese (art. 41, comma V, D.Lgs. 385/1993);

Nel caso di vendita in più lotti, ciascun aggiudicatario sarà tenuto a versare, proporzionalmente, alla banca o all'istituto, le rate scadute, gli accessori e le spese:

- nel termine di 15 giorni dalla comunicazione del decreto emesso ai sensi dell'art. 574 c.p.c., (in caso di vendita senza incanto), ex art. 41 comma 5, D.Lgs. 385/1993. Unitamente al decreto sarà comunicata nota analitica dell'importo da versare all'Istituto di credito.

Il presente avviso sarà pubblicato a norma dell'art. 490 c.p.c., a cura del professionista delegato, mediante:

affissione per tre giorni consecutivi nell'Albo del Tribunale di Larino;

pubblicazione dello stesso, per estratto, sulla rivista "Newspaper aste", con omissione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rilevare l'identità di quest'ultimo e di eventuali terzi;

pubblicazione dello stesso, unitamente a copia dell'ordinanza di vendita e della relazione di stima redatta dall'esperto ai sensi dell'art 173 bis disp. Att. cpc, sui siti internet www.astalegale.net, www.asteimmobili.it, www.portaleaste.com, www.publicomonline.it;

sul sito internet del Ministero della Giustizia in un'area denominata "portale delle vendite pubbliche".

Si precisa che gli interessati possono prendere visione diretta degli immobili oggetto di vendita.

L'art. 560, comma 5, quarto periodo, cpc, in combinato disposto con il comma 4 bis dell'art. 4 D.L. 59/2016, introdotto in sede di conversione dalla L. 119/2016, prevede che la richiesta di visita venga formulata mediante il Portale delle Vendite Pubbliche (PVB) accessibile agli indirizzi: <https://pvp.giustizia.it>; www.spazioaste.it <https://venditepubbliche.giustizia.it>; <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>.

Nel dettaglio di ogni annuncio pubblicato sul PVP è presente la funzione "PRENOTA VISITA IMMOBILE". Per prenotare occorre compilare obbligatoriamente i campi "cognome", "nome", "email", "conferma

email”, “telefono”. Dopo aver letto l’informativa e acconsentito al trattamento dei dati personali, la richiesta verrà inoltrata al custode, avv. Michele Liguori, il quale entro quindici giorni dalla comunicazione della richiesta consentirà la visita dei beni in vendita, previo appuntamento con gli interessati.

Si precisa che a norma dell’art. 571 e ss. c.p.c., tutte le attività connesse all’incanto tranne le vendite, che dovrebbero essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell’esecuzione, saranno eseguite dal professionista delegato presso il suo studio, previo appuntamento e telefonando al numero 0874/824790 dalle ore 16.00 alle ore 19.00, dal lunedì al venerdì.

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 offerenti, aggiudicazione e per ogni altro eventuale incombente, si deve far riferimento agli allegati al presente avviso di vendita, all’Ordinanza e al suo allegato n°1 (modalità partecipazione alla vendita telematica), che devono considerarsi parte integrante del presente avviso e **che devono obbligatoriamente essere consultati**. Per ulteriori informazioni e istruzioni di carattere generale si rinvia altresì al “manuale utente” disponibile all’interno dei portali www.spazioaste.it, www.astalegale.net, www.asteimmobili.it, www.portaleaste.com.

Maggiori informazioni e chiarimenti potranno essere acquisite in cancelleria o presso lo studio del professionista delegato/custode, avv. Michele Liguori, sito in Larino (CB) alla Via Marra n. 10, tel. 0874/824790 e_mail: michele65liguori@gmail.com – p.e.c. avvmicheleliguori@puntopec.it

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

Larino, 14 gennaio 2025

Il Professionista delegato
avv. Michele Liguori