

TRIBUNALE DI LARINO

Cancelleria Civile
Giudice Istruttore
dott. Carlo Marco Srignuoli

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO**VENDITA CON MODALITA' TELEMATICA**

(art. 490-570 e segg. c.p.c.)

LOTTO 01**II° ESPERIMENTO**

Procedimento di divisione giudiziale nr. **172/2024** R.G.

promosso da: Comune di Macchia D'Isernia

contro i convenuti: OMISSIS (dati personali protetti ai sensi del D.L. 30.06.2003 n. 196 entrato in vigore il 01.01.2004).

Il sottoscritto **Avv. Michele FRANCHELLA**, con studio in Larino (CB) al Viale Giulio Cesare n. 9, delegato per le operazioni di vendita dal Signor Giudice Istruttore, dott. Carlo Marco Srignuoli, giusta ordinanza di delega dell'11 settembre 2024 in atti, visto il provvedimento del 23 novembre 2024, visti gli artt. 569 e seguenti c.p.c.

RENDE NOTO

che il giorno **13 aprile 2025, alle ore 13:00**, è fissato il termine per la presentazione delle offerte telematiche di acquisto ai sensi dell'art. 571 c.p.c. per la **vendita senza incanto** e che il giorno **17 aprile 2025** alle ore **15:00** e seguenti avrà luogo la **vendita senza incanto con modalità telematica** delle seguenti unità immobiliari di seguito descritte:

Lotto 01: quota pari a 1000/1000 del diritto di piena proprietà:

A: appartamento a COLLETORTO (CB), Corso Umberto I (Primo) 48, della superficie commerciale di **336,00** mq per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà.

DESCRIZIONE DELLA ZONA (Comune di Colletorto)

Comune povero, di circa 3.000 abitanti; l'intero immobile, ha una tipologia "A corte", di grande importanza, ed è ubicato nel centro storico del Comune di Colletorto. E' composto da un quadrilatero rettangolare, con il lato corto, ovvero una delle due facciate principali, che guarda Corso Umberto I, arteria principale ed importante del piccolo paese rurale. La facciata longitudinale, e quella di testata (seconda facciata) guardano l'una sulla piazza antistante e l'altra su una piccola piazzetta. L'immobile, di valore storico, confina con una torre civica, di alto valore storico. Corso Umberto I, attraverso vari collegamenti stradali, si collega direttamente ad un RING ottocentesco, che si riallaccia direttamente alla strada Provinciale Adriatica (di attraversamento ed ingresso al piccolo paese), di collegamento ai paesi limitrofi e sulla costa. L'urbanizzazione primaria e secondaria, nella zona in oggetto, è completa. Negozi, mercato, banca e chiesa nel raggio massimo di 500 metri.

CARATTERISTICHE GENERALI E COSTRUTTIVE DELL'IMMOBILE

L'intero immobile (intero isolato), di cui si tratta, è stato costruito verosimilmente nel XVII secolo; esso si eleva per tre piani fuori terra. Detti piani sono ovvero erano, a tutta altezza ovvero a doppia altezza. L'intero edificio, di cui fa parte il cespite interessato (appartamento), ha una forma quadrilatera con corte centrale. Tutto il corpo è di importanza storica. Le strutture portanti dell'edificio sono in muratura di pietra e malta ovvero in laterizi pieni e malta, mentre gli orizzontamenti, sono in laterocemento con travetti precompressi in cls armato per l'intero corpo edilizio. La copertura, a due falde, che segue l'intero corpo edilizio nella sua interezza, si compone di due solai obliqui, in senso trasversale, e altri due solai obliqui, in senso longitudinale; i primi due, longitudinali, verso la piazza e la torre civica, ovvero su un tessuto urbano di ampio respiro, mentre gli altri due, più corti, su corso Umberto I e sulla seconda piazzetta retrostante. E' da notare che al di là della torre civica, vi è una visuale panoramica molto amena; le scale interne sono state tutte, o quasi, ricostruite dopo l'evento tellurico che ha danneggiato il Comune di San Giuliano di Puglia, avvenuto in Molise in data 31 ottobre 2002, seguendo pedissequamente i canoni della Sovrintendenza dei Beni Architettonici e Culturali di Campobasso, e sono composte di gradini levigati di vari tipi di pietra autoctona (collegamento verticale), inserite tra i due muri in elevazione. Tutte le facciate sono costruite con pietra, estratta da cave locali, e malta e sono tutte a vista. L'intonaco rustico, che assembla la pietra, è del tipo cementizio rinzaffato: di colore avana chiaro. Tutte le facciate sono in un ottimo stato di manutenzione e conservazione. Lo stato di conservazione e manutenzione, quindi, dell'intero involucro esterno, compreso gli imbotti dei due portali di ingresso, delle finestre e dei balconi, anche in considerazione del "RESTAURO", operato sull'intero corpo si fabbrica, è ottimo. La destinazione dell'intero immobile, da quanto si può apprendere dalla documentazione catastale, è varia, poiché all'interno del corpo ha sede anche il Municipio del Comune di Colletorto. L'ossatura portante, dell'intero manufatto, di cui fa parte l'immobile oggetto della presente procedura, è stato consolidato con calcestruzzo armato normale. I solai sono in conglomerato cementizio e laterizio. La copertura del palazzo, come accennato, è a tetto con tegole tipo "COPPI". I solai delle scale sono in CAP armato precompresso ed assemblati con incastri nelle strutture portanti. I tramezzi divisorii interni dell'alloggio sono costituiti, da laterizi forati delle dimensioni di 8x25x25, intonacati ad intonaco civile e finiti con intonachino sottile bianco; infissi in legno ed alluminio, tipo "Strato"; pavimentazione attuata con vari tipi di materiale e finiture.

Finiture interne: l'appartamento valutato ha tutte le pareti intonacate ad intonaco civile e pitturate con pittura acrilica di colore bianco; i tre bagni esistenti, sono tutti rivestiti in ceramica, di varie fogge e colori; anche tutti i pavimenti sono attuati con quadrotte di ceramica. Tutti e tre i bagni, del resto come l'intero appartamento, si trovano in uno stato di manutenzione e conservazione ottimo. L'impiantito di tutto l'appartamento, che corre uguale per tutte le camere al piano primo e secondo (il sottotetto ha pavimentazione in melaminico su supporto in MDF), tranne le scale che portano ai piani superiori, le quali sono in massello di legno tipo "Rovere" (pedata), sono in ceramica, delle dimensioni di cm

35x35, posato a 90°, di colore rosa/bianco, ad emulazione marmorea. Detti pavimenti si trovano in uno stato di manutenzione e conservazione ottima. L'intero palazzo si trova in un OTTIMO stato di manutenzione e conservazione sia interno che esterno, come si trova, in ottimo stato di manutenzione e conservazione l'appartamento pignorato (si vedano all'uopo le fotografie n° 01/48 e la fotografia n° 67, allegate alla presente relazione); va infine segnalato che tutti i materiali, e le finiture, utilizzati all'interno dell'appartamento sono del tipo medio/alto. Impianti generali: di riscaldamento a termosifone, con impianto autonomo a gas metano e radiatori in alluminio (tranne nei bagni dove sono posati dei termoarredatori in acciaio), del tipo pesante; di acqua potabile collegata con acquedotto urbano, di energia elettrica, di telefono, di fognatura ed impianto di televisione con prese interne. Attrezzature complementari: L'accesso all'alloggio, avviene attraverso un grande portale in pietra, con un conseguente chiostro e passaggi in pietra, di grandissimo pregio e valore storico. Dal chiostro, attraverso un corpo scala in pietra, si giunge all'alloggio da valutare. All'interno del palazzo, esistono altri alloggi e si trova anche la sede del Municipio di Colletorto. Apprezamenti generali: ottimo stato architettonico esterno ed interno dell'immobile; buona distribuzione planimetrica interna; finiture interne ottime. La destinazione dell'immobile, da quanto si può apprendere dai documenti catastali è: abitazione di tipo popolare (A/4), L'unità immobiliare, oggetto di valutazione è posta al piano primo, secondo e terzo, con solai piani, con altezze interne di circa 3,20 metri (il piano terzo, sottotetto, ha una imposta a 2,00 metri e l'altra a 3,20 metri).

Identificazione catastale attuale ed esatta: Foglio 7 Part. 628 Sub. 4, 7 ed 8, con Cat. A/4 e classe 2, del Comune di Colletorto. L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1-2-3, ha un'altezza interna di 3,30 - 3,20.

Identificazione catastale:

foglio 7 particella 628 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 2, consistenza 1 vani, rendita 26,34 Euro, indirizzo catastale: Corso Umberto I n. 44, piano: 1-2, intestato a "omissis" per 1/2 dell'intero della piena proprietà, derivante da Atto di compravendita immobiliare del giorno 30 luglio 1980.

Coerenze: le coerenze sono elencate a partire da Nord e procedendo in senso orario sono le seguenti: corte dell'immobile condominiale, proprietà aliena, Corso Umberto I su due lati e proprietà aliena. L'immobile oggetto della presente CTU, risulta essere attualmente intestato: al Sig. "omissis", nato in "omissis" (CB) il giorno "omissis", per 1/2 della piena proprietà; mentre l'altra quota, pari ad 1/2, della piena proprietà, è intestata alla Sig.ra "omissis", coniuge del Sig. "omissis". L'intera proprietà pignorata è composta di un intero alloggio, posto al piano primo (secondo f.t.), al piano secondo (terzo f.t.) ed al piano terzo (sottotetto).

foglio 7 particella 628 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 2, consistenza 2 vani, rendita 52,68 Euro, indirizzo catastale: Corso Umberto I n. 44., piano: 1-2, intestato a "omissis" per 1/2 dell'intero della piena proprietà, derivante da Atto di compravendita immobiliare del giorno 30 luglio 1980

Coerenze: le coerenze sono elencate a partire da Nord e procedendo in senso orario sono le seguenti: corte dell'immobile condominiale, proprietà aliena, Corso Umberto I su due lati e proprietà aliena. L'immobile oggetto della presente CTU, risulta essere attualmente intestato: al Sig. "omissis", nato in "omissis" (CB) il giorno "omissis", per 1/2 della piena proprietà; mentre l'altra quota, pari ad 1/2, della piena proprietà, è intestata alla Sig.ra "omissis", coniuge del Sig. "omissis". L'intera proprietà pignorata è composta di un intero alloggio, posto al piano primo (secondo f.t), al piano secondo (terzo f.t.) ed al piano terzo (sottotetto).

foglio 7 particella 628 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 2, consistenza 1,5 vani, rendita 35,51 Euro, indirizzo catastale: Corso Umberto I n. 44., piano: 1-2, intestato a "omissis" per 1/2 dell'intero della piena proprietà, derivante da Atto di compravendita immobiliare del giorno 30 luglio 1980.

Coerenze: le coerenze sono elencate a partire da Nord e procedendo in senso orario sono le seguenti: corte dell'immobile condominiale, proprietà aliena, Corso Umberto I su due lati e proprietà aliena. L'immobile oggetto della presente CTU, risulta essere attualmente intestato: al Sig. "omissis", nato in "omissis" (CB) il giorno "omissis", per 1/2 della piena proprietà; mentre l'altra quota, pari ad 1/2, della piena proprietà, è intestata alla Sig.ra "omissis", coniuge del Sig. "omissis". L'intera proprietà pignorata è composta di un intero alloggio, posto al piano primo (secondo f.t), al piano secondo (terzo f.t.) ed al piano terzo (sottotetto).

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 3 piani fuori terra, un piano interrato. Immobile costruito nel 1600 ristrutturato nel 2020.

PREZZO BASE DI VENDITA: €uro 161.925,00# (prezzo determinato come da valore intero di mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova (al netto delle spese di regolarizzazione delle difformità) ed a prezzo ridotto a seguito di precedente esperimento di vendita andato deserto, come da ordinanza di vendita);

OFFERTA MINIMA DI PARTECIPAZIONE: €uro 121.443,75# (pari al prezzo base ridotto di 1/4, come da ordinanza di vendita),

con avvertimento che l'ufficio si riserva di non far luogo all'aggiudicazione, qualora:

- a) nel caso di unica offerta sia pervenuta istanza di assegnazione del bene o ravviserà 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.

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

A V V I S A

Tutti gli interessati all'acquisto potranno visitare gli immobili posti in vendita compilando ed inviando la richiesta di prenotazione visita mediante il *Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia*. Il custode direttamente, o tramite proprio collaboratore, provvederà a far visitare l'immobile all'interessato entro sette giorni dalla richiesta, e comunque in tempo utile per la formulazione dell'offerta di acquisto, programmando le visite con modalità idonee ed atte ad evitare possibilità di contatto tra gli interessati all'acquisto.

Gli immobili sono descritti nella consulenza estimativa giudiziaria del 27 dicembre 2023, e suoi allegati, a firma dell'Arch. Angelo Perfetto, depositata nel fascicolo telematico presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari del Tribunale di Larino e pubblicata sui siti internet: www.astalegale.net, www.asteimmobili.it, spazioaste.it, www.portaleaste.com, www.publiconline.it.

Avvertenze di cui alla consulenza tecnica d'ufficio

Avvertenze lotto 01

Dalla consulenza estimativa giudiziaria del 27 dicembre 2023, rileva:

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna*.

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno*.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna*.

Il professionista delegato alle operazioni di vendita avverte che la parte attrice ha provveduto alla trascrizione della domanda giudiziale relativa al presente procedimento di divisione giudiziale presso la Conservatoria dei R.R.I.I. di Campobasso in data 07 giugno 2024 ai nn. 5994 R.G. e 5030 R.P., per tutti gli effetti di legge.

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca giudiziale, iscritta il 31/05/2005 a Campobasso ai nn. 5461/924, a favore di "dato oscurato", con sede in "dato oscurato", contro "dato oscurato", derivante da Decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Campobasso in data 26/05/2005 ai nn. 290/2005.

Importo ipoteca: 22.000,00.

La formalità è riferita solamente a Immobile in Colletorto censita presso l'UTE di Campobasso al Fgl. 7 Part. 628 con Sub. 4, 7 e 8, del Comune di Colletorto (CB).

ipoteca legale, iscritta il 15/02/2017 a Campobasso ai nn. 1699/164, a favore di "dato oscurato", con sede in "dato oscurato", contro "dato oscurato", derivante da Ruolo, repertorio n. 1294/2717 del 14/02/2017, a favore di "dato oscurato"

Importo ipoteca: 1.000.276,76.

La formalità è riferita solamente a Immobile in Colletorto censita presso l'UTE di Campobasso al Fgl. 7 Part. 628 con Sub. 4, 7 e 8, del Comune di Colletorto (CB).

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, trascritto il 22/06/2022 a Campobasso ai nn. 6996/5784, a favore di "dato oscurato", con sede in "dato oscurato" (IS), contro "dato oscurato", derivante da Verbale di pignoramento immobiliare emesso dal Tribunale di Larino, in data 17/05/2022, rep. 562/2022.

La formalità è riferita solamente a Immobile in Colletorto censita presso l'UTE di Campobasso al Fgl. 7 Part. 628 con Sub. 4, 7 e 8, del Comune di Colletorto (CB).

Il professionista delegato alle operazioni di vendita segnala che dalla certificazione notarile in atti, risulta trascrizione di verbale di pignoramento immobili emesso dal Tribunale di Campobasso, in data 21 novembre 2005, repertorio n. 379/2005, presso la Conservatoria dei R.R.I.I. di Campobasso in data 30 novembre 2005, ai nn. 12634/9052 (trascrizione riguardante tutti i subalterni).

PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

L'alloggio oggetto della presente relazione, è di interesse storico-artistico ed è assoggettato ai vincoli di cui alle leggi 20 giugno 1909 n° 364 e 1° giugno 1939 n° 1089 (e successive integrazioni e modificazioni). Chiaramente essendo un EDIFICIO STORICO, edificato verosimilmente alla fine del XVI secolo, manca di qualsiasi documento concessorio edilizio. Inoltre, il Comune di Colletorto, con nota del giorno 13.04.2023, indirizzata allo scrivente CTU, riferisce che il cespite in narrativa, non rientra nell'Edilizia Economica e Popolare dello stesso Comune. Si riferisce ancora che, su ulteriore richiesta del sottoscritto, lo stesso Tecnico del Comune di Colletorto Geom. "dato oscurato", ed in riferimento

al cespite in narrativa, ha dichiarato che agli atti dell'Ente non vi è presenza di titoli abilitativi (Permessi di Costruire e/o altro); quindi quanto costruito, ed acquistato successivamente dal Sig. "dato oscurato", essendo un cespite anteriore al 1° settembre 1967, per gli effetti della legge n° 47/85 e della Legge Regionale Molisana n° 17/85, il cespite è in regola da un punto di vista Tecnico-Urbanistico-Edilizio e può essere venduto. Si riferisce, ancora, che per il cespite in narrativa, non è stato rilasciato Certificato di "Abitabilità o Agibilità" (si vedano all'uopo i documenti allegati alla presente relazione e rilasciati dal Comune di Colletorto). Andrà, infine, accatastato l'alloggio con la planimetria attuale. Si tratta, inoltre, di pignoramento di bene indiviso (che ha dato luogo al presente procedimento); tuttavia il cespite non può essere assolutamente separato (diviso) tecnicamente. La vendita potrà avvenire per il valore stimato dallo scrivente CTU.

GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta conforme.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: i subalterni pignorati nella procedura esecutiva (e, quindi oggetto del presente procedimento endoprocessuale di divisione giudiziale) sono distinti, presso l'UTE, con il n. 4, 7 e 8 del Fgl. 7, con Part. 628, del Comune di Colletorto. E' da riferire, che l'immobile in narrativa, è stato danneggiato dall'evento tellurico che ha interessato il Molise il giorno 31.10.2002. L'intero fabbricato che contiene anche l'alloggio in narrativa, è stato oggetto della ricostruzione POST SISMA; nella fattispecie con determina dell'area tecnica (del Comune di Colletorto) - INTERVENTO DI RIPARAZIONE CON MIGLIORAMENTO SISMICO, n. 172, del giorno 19.09.2012, il cespite è rientrato nel PEU pubblico n. 117 SP 01, approvato dalla Giunta dello stesso Comune, in data 05.10.2012 (si veda la determina n. 172 e la delibera n. 94, del Comune di Colletorto, allegate alla presente relazione), per una spesa totale di Euro 470.799,31#. Verosimilmente i tre Subalterni catastali, sono stati accorpati durante i lavori, poiché i lavori di MIGLIORAMENTO SISMICO, hanno valore se le strutture sono contigue e non vi è soluzione di continuità tra le stesse. Ne è la prova il documento inviato allo scrivente, dal Comune di Colletorto, in data 13 aprile 2023, dove al punto b) si legge testualmente: "omissis... si trasmettono n. 4 piantine dell'abitazione del Sig. "dato oscurato", foglio n. 7, Part. n. 628 Subalterni 4, 7 e 8". Chiaramente chi acquisterà l'abitazione, dovrà accatastarla con la nuova distribuzione planimetrica attuale.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: rielaborazione con Tipo Mappale (DOCFA)

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione:

Rielaborazione con Tipo Mappale (DOCFA):. €2.500,00# salva migliore specificazione.

Tempi necessari per la regolarizzazione: 4 mesi

Questa situazione è riferita solamente a scostamento del Mod. 58, ovvero piantina dell'immobile.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta conforme.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: nessuna difformità.

La descrizione dettagliata delle unità immobiliari poste in vendite è rinvenibile nella consulenza estimativa giudiziaria del 27 dicembre 2023 (pagina 10).

STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore (convenuto).

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta essere occupato dal Sig. "dato oscurato", esecutato nella procedura esecutiva e convenuto nel presente giudizio, insieme con la sua famiglia, composta di n. 5 persone. In relazione all'eventuale occupazione degli immobili da parte di terzi si specifica che lo scrivente ha richiesto documentazione opportuna presso l'Agenzia delle Entrate di Termoli in data 10.10.2023, verificando che non esistono ad oggi contratti di affitto o comodato d'uso che vedano come dante causa il Sig. "dato oscurato" (si vedano, all'uopo, la richiesta dello scrivente e la risposta dell'Agenzia delle Entrate di Termoli, in data 17.01.2023, depositati insieme alla presente relazione), inerenti il cespite censito presso l'U.T.E. di Campobasso al Fgl. 7 Part. 628 Sub. 4, 7 e 8, del Comune di Colletorto.

Si specifica: della liberazione dell'immobile si occuperà il custode, a spese della procedura; ove si tratti di immobili abitati dal debitore, la liberazione sarà eseguita dalla procedura, a spese della medesima, a meno che l'aggiudicatario non lo dispensi.

L'elaborato tecnico sopra indicato, sue integrazioni ed allegati devono essere preventivamente consultati e conosciuti dall'offerente e sono disponibili in copia presso lo studio del professionista delegato; saranno pubblicati unitamente al presente avviso sui siti internet convenzionati e di seguito indicati.

Condizioni della vendita

La vendita, che si svolge con il sistema delle offerte di acquisto ed in modalità telematica, in ogni caso, avviene nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni posti in vendita, a corpo e non a misura, senza alcuna garanzia per difformità (ive comprese, ad esempio, quelle urbanistiche ovvero derivanti da necessità di adeguamento degli impianti alla normativa vigente), per mancanza di qualità e per i vizi, anche occulti, della cosa, per evizione, molestie e pretese di eventuali conduttori, con gli accessori, dipendenze, pertinenze, ragioni ed azioni, servitù attive e passive esistenti e diritti proporzionali sulle parti dell'edificio che devono ritenersi comuni a norma di legge.

L'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità e/o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati nella consulenza estimativa giudiziaria, non potranno dar luogo, in ogni caso e/o per alcun motivo, a revoca, ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione del bene e nella determinazione del prezzo.

L'aggiudicatario, in presenza di oneri condominiali a carico dell'esecutato, è obbligato solidalmente con questo, al pagamento dei contributi dovuti relativi all'anno in corso ed a quello precedente.

Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie, da trascrizioni di pignoramento immobiliare o sequestri conservativi.

Le spese derivanti dal trasferimento del bene (imposta di registro, imposta sul valore aggiunto ove dovuta, imposte ipotecarie e catastali, oltre al 50% del compenso spettante al delegato per la fase di trasferimento del bene e del connesso rimborso spese generali) nonché le spese effettivamente sostenute 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.

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

Agli effetti del D.M. 22 gennaio 2008, n. 37 e D.Lgs. 192/2005 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 di divisione giudiziale di produrre sia la

certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme sulla sicurezza, che la certificazione/attestato di qualificazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze.

L'aggiudicatario entro **centoventi giorni** dall'aggiudicazione (termine non sottoposto al regime della sospensione feriale dei termini processuali e non prorogabile) dovrà versare il prezzo, dedotta la cauzione, mediante bonifico bancario sul rapporto di conto corrente acceso presso la **BdM BANCA S.P.A.**, filiale di Termoli (CB), intestato a **R.G. 172/2024 GIUD DIV Tribunale di Larino** utilizzando le seguenti coordinate bancarie - **codice IBAN: IT68 R054 2441 1300 0000 1001 574** unitamente al **fondo per le spese** presumibili di trasferimento nella misura del **15% del prezzo di aggiudicazione**, o del **10% del prezzo di aggiudicazione** ove l'acquirente dichiara di volersi avvalere dei benefici fiscali legati all'acquisto della prima casa sempre mediante bonifico bancario sul rapporto di conto corrente acceso presso la **BdM BANCA S.P.A.**, filiale di Termoli (CB), intestato a **R.G. 172/2024 GIUD DIV Tribunale di Larino** utilizzando le seguenti coordinate bancarie - **codice IBAN: IT68 R054 2441 1300 0000 1001 574** 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. Pagamenti parziali saranno imputati prima alle spese e poi al saldo prezzo.

Nel termine fissato per il versamento del prezzo, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, fornisce al professionista delegato, le informazioni prescritte dall'art. 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231 (art. 585, quarto comma, c.p.c.). Se nel termine stabilito non è depositato il prezzo o non è resa la dichiarazione prevista dall'art. 585, quarto comma, c.p.c., il Giudice con decreto dichiara la decadenza dell'aggiudicatario, pronuncia la perdita della cauzione a titolo di multa e quindi dispone un nuovo incanto (art. 587, primo comma, c.p.c.).

Qualora l'aggiudicatario intendesse, sussistendone i presupposti, beneficiare nell'acquisto di agevolazioni di legge che vanno espressamente indicate, dovrà dichiararlo entro il termine previsto per il versamento del saldo del prezzo di aggiudicazione.

La proprietà del bene verrà trasferita all'aggiudicatario con decreto di trasferimento a firma del Giudice Istruttore solo a seguito dell'integrale versamento del saldo prezzo e dell'importo dovuto per imposte ed oneri fiscali (il trasferimento immobiliare de quo non sarà assoggettato al pagamento dell'I.V.A.) e solo a seguito della resa della dichiarazione prevista dall'art. 585, quarto comma, c.p.c..

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 divisionale giudiziaria 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 sul sito dell'ABI, su riviste e periodici, nonché sui portali internet specializzati in materia. Hanno aderito alla iniziativa i seguenti istituti di bancari: Banca Popolare di Puglia e Basilicata Scrl (te. 080/8710111 – 0874/49511), Banca Popolare dell'Emilia Romagna (tel. 059/2021111 - 0874/822007), Unicredit Management Bank (tel. 800/443394).

Per il caso di esistenza di mutuo fondiario, gravando sull'immobile ipoteca iscritta a garanzia di mutuo fondiario, l'aggiudicatario dovrà pagare all'Istituto mutuante la parte del prezzo corrispondente al credito complessivo dell'Istituto stesso:

- in caso di vendita senza incanto, 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;
- in caso di vendita con incanto, nel termine fissato ai sensi dell'art. 576 c.p.c., comma 1, n. 7 (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;
- in caso di procedura esecutiva in corso alla data del 1/1/1994, nel termine di venti giorni dall'aggiudicazione definitiva; in difetto, l'aggiudicatario vi sarà costretto con tutti i mezzi consentiti dalla legge e con la rivendita dell'immobile aggiudicatogli a sue spese e rischio (art. 55, comma 1, R.D. n. 646/1905, applicabile in virtù della disposizione transitoria contenuta nell'art. 161, comma 6, D.Lgs. n. 385/1993);

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 cinque 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 quindici giorni dalla comunicazione del decreto ex art. 574 c.p.c. (in caso di vendita senza incanto), ovvero, dalla data di aggiudicazione definitiva (in caso di vendita con incanto), paghi alla banca le rate scadute, gli accessori, e le spese (art. 41, comma 5, D.Lgs. 385/1993);
- in caso di procedura esecutiva in corso alla data del 01.01.1994, entro quindici giorni dalla data di aggiudicazione definitiva, paghi le semestralità scadute, gli accessori e le spese e purché il prezzo al quale è stato aggiudicato l'immobile sia superiore di $\frac{2}{5}$ al residuo credito dell'istituto, ovvero paghi la somma necessaria per ridurre il debito garantito sul fondo ai $\frac{3}{4}$ del relativo prezzo (art. 61, comma 1, R.D. n. 646/1905, applicabile in virtù di disposizione transitoria contenuta nell'art. 161, comma 6, 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 comunicazione del decreto emesso ai sensi dell'art. 574 c.p.c. (in caso di vendita senza incanto), ovvero dalla data di aggiudicazione definitiva (in caso di vendita con incanto) (art. 41, comma 5, D.Lgs. n. 385/1993);

- in caso di procedura esecutiva in corso alla data del 01.01.1994, nel termine di trenta giorni dall'aggiudicazione definitiva (art. 62, comma 1, R.D. n. 646/1905, applicabile in virtù della disposizione transitoria contenuta nell'art. 161, comma 6, D.Lgs. n. 385/1993): il subentro nel contratto di mutuo è subordinato al consenso dell'istituto.

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 nuova vendita dell'unità immobiliare a loro rischio e spese.

Modalità di presentazione delle offerte

L'offerta di acquisto di cui all'art. 571 c.p.c. deve essere redatta mediante il **Modulo web ministeriale "Offerta Telematica"** accessibile tramite apposita funzione **"invia offerta"** presente all'interno dell'annuncio pubblicato sul portale www.spazioaste.it. e portali collegati 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 ***entro le ore 13:00 del giorno 13 aprile 2025*** 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"** rilasciata in conformità a quanto previsto dal D.M. 32 del 2015, **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.

Ai fini della partecipazione alla gara, gli interessati - tranne i debitori e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita -, per ciascun lotto per il quale intendono partecipare alla vendita, devono far pervenire esclusivamente in via telematica all'interno del portale www.spazioaste.it. e portali collegati www.astalegale.net, www.asteimmobili.it, www.portaleaste.com attraverso l'apposita funzione **"invia offerta"** e comunque seguendo le indicazioni riportate nell'ordinanza di vendita e nel presente avviso di vendita e relativo ***allegato 1*** (modalità partecipazione vendita telematica) e quelle contenute nel **"manuale utente"** messo a disposizione dal Ministero della Giustizia contenente le indicazioni per la compilazione e l'invio della offerta telematica e disponibile all'interno del portale, **a pena di esclusione, la documentazione di seguito riportata:**

1. Offerta di acquisto, irrevocabile ai sensi dell'art. 571 c.p.c., contenente:

1.a) se l'offerente è una persona fisica: il cognome, il nome, il luogo e la data di nascita, il codice fiscale, la residenza ed il domicilio, il recapito telefonico e l'indirizzo di posta elettronica certificata identificativo dell'offerente. Dovrà, inoltre, essere allegata all'offerta copia fotostatica di un proprio valido documento d'identità e del tesserino del codice fiscale.

Si precisa, altresì che: se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, devono essere indicati anche i corrispondenti dati anagrafici e fornire la copia di un valido documento d'identità e del

tesserino del codice fiscale del coniuge (in caso di aggiudicazione, per escludere dalla comunione legale l'immobile oggetto della vendita, si rinvia a quanto previsto dall'art. 179, comma 2, cod. civ.).

Se l'offerta viene presentata in nome e per conto di un minore, l'offerta deve essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare (in tal caso si dovrà allegare nella busta telematica la prescritta autorizzazione del Giudice Tutelare); se l'offerta viene presentata da soggetto extracomunitario, dovrà essere allegato nella busta telematica il permesso di soggiorno in corso di validità.

1.b) se l'offerente è una persona giuridica (società): la denominazione, la ragione sociale, la sede legale, il codice fiscale e la partita iva dell'impresa, il nome del legale rappresentante, il numero di iscrizione al Registro delle Imprese, le generalità del legale rappresentante e l'indirizzo di posta elettronica certificata identificativo dell'offerente. Dovranno, inoltre, essere allegati nella busta telematica alla offerta di acquisto il certificato CCIAA aggiornato (rilasciato da non più di dieci giorni rispetto alla data fissata per le operazioni di vendita ovvero rispetto alla data di trasmissione della offerta), dal quale risulti la vigenza ed i poteri di rappresentanza della società, la fotocopia del documento d'identità di chi ha sottoscritto l'offerta in rappresentanza della società e che parteciperà all'eventuale gara e qualora si tratti di soggetto diverso dal legale rappresentante, copia dell'atto da cui risultino i relativi poteri.

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 quota uguali per ciascun offerente.

1.2. La data della vendita e della procedura di divisionale giudiziale cui si riferisce.

1.3. L'indicazione del lotto per il quale l'offerta è proposta, con evidenza dei dati catastali dell'immobile.

1.4. L'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore, a pena di inefficacia dell'offerta medesima, al valore dell'offerta minima indicato nel presente avviso di vendita (prezzo base ridotto di un quarto).

1.5. L'indicazione del termine di pagamento del saldo del prezzo che non potrà, comunque, essere superiore a **120 giorni** dalla data di aggiudicazione, termine non sottoposto al regime della sospensione feriale dei termini processuali e non prorogabile.

1.6. l'indicazione della volontà di avvalersi, ove ne sussistono i presupposti, dei benefici/regimi fiscali vigenti.

Nel caso in cui l'offerta sia presentata a mezzo di procuratore speciale, la procura deve essere conferita per atto pubblico o scrittura privata autenticata. L'autentica della sottoscrizione non potrà essere eseguita da Avvocato.

2. Copia della contabile di versamento della cauzione versata mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura di divisione giudiziale indicato nel presente avviso di vendita.

Ove l'offerente voglia non sottoscrivere con firma digitale l'offerta ma voglia inviarla a casella di posta certificata per la vendita telematica a norma dell'art. 12 del D.M. 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, del D.M. 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.

Una volta inseriti e completati i documenti di cui ai punti precedenti, il portale consentirà di generare una busta digitale contenente l'offerta che dovrà essere inviata seguendo le indicazioni riportate nel "Manuale utente" presente sul portale.

Le offerte pervenute in maniera non conforme alle prescrizioni sopra specificate saranno ritenute nulle.

Il portale non accetta offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta.

Le operazioni di inserimento nel portale di tutta la documentazione richiesta rimangono ad esclusivo rischio del soggetto offerente, pertanto, non saranno accettati reclami, se, per un motivo qualsiasi, le attività sopra richieste non verranno concluse entro il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta.

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 dallo stesso in modo segreto. **Le offerte presentate sono irrevocabili.**

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.

L'offerta è inefficace:

- se perviene oltre il termine stabilito;
- se è inferiore al prezzo base ridotto di un quarto come sopra quantificato e stabilito;
- se l'offerente non ha prestato cauzione con le modalità e nella misura indicata nel presente avviso;
- se è indicato un termine per il versamento del saldo del prezzo superiore a 120 giorni decorrenti dal provvedimento di cui all'art. 574, comma 1, c.p.c..

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.

L'offerta di acquisto verrà regolarizzata nel bollo (Euro 16,00#) mediante prelievo dalla somma versata dall'offerente con l'imputazione a tale titolo (causale in bonifico: Euro 16,00 per bollo) in concomitanza con il versamento della cauzione (in altri termini: alla somma versata per la cauzione va aggiunta la somma di Euro 16,00# per il bollo).

versamento della cauzione

Ciascun offerente / concorrente, per essere ammesso alla vendita telematica, deve comprovare l'avvenuta costituzione di una **cauzione** provvisoria a garanzia dell'offerta, **di importo non inferiore al 10% del prezzo offerto.**

Il versamento della cauzione si effettua mediante bonifico bancario sul rapporto di conto corrente acceso presso la **BdM BANCA S.P.A.**, filiale di Termoli (CB), intestato a **R.G. 172/2024 GIUD DIV Tribunale di Larino** utilizzando le seguenti coordinate bancarie - **codice IBAN: IT68 R054 2441 1300 0000 1001 574**

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

Gli offerenti, quindi, unitamente alla offerta d'asta, dovranno far pervenire, sempre con le medesime modalità telematiche, a pena di esclusione:

- copia della contabile di versamento della cauzione versata mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura divisionale giudiziaria, allegata nella busta telematica contenente l'offerta.

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

Al fine di evitare il ritardato accredito del bonifico e/o la non completa trasmissione della documentazione **è consigliato effettuare tutte le operazioni prescritte per la partecipazione alla vendita con largo anticipo rispetto al termine ultimo fissato.**

Deliberazione sull'offerta e gara tra gli offerenti

Le operazioni di vendita consistenti nell'apertura delle buste, nella deliberazione sull'offerta a norma dell'art. 572 c.p.c. e nell'eventuale gara tra gli offerenti di cui all'art. 573 c.p.c. sono fissate per il **giorno 17 aprile 2025 alle ore 15:00 e seguenti** e saranno svolte dal professionista delegato in modalità telematica.

Ai sensi dell'art. 572 c.p.c. **l'offerta unica**, se il valore della stessa è pari o superiore al prezzo base, è senz'altro accolta.

Se, invece, il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo base in misura non superiore ad un quarto, il Giudice/Delegato può far luogo alla vendita quando ritiene che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non sono state presentate istanze di assegnazione del bene ai sensi dell'art. 588 e segg. c.p.c..

In caso di **pluralità di offerte** valide per il medesimo lotto di vendita, si procederà, in ogni caso, a gara telematica tra gli offerenti, ai sensi dell'art. 573 c.p.c., sulla base dell'offerta migliore con modalità **"sincrona telematica"** secondo la definizione di cui all'art. 2, comma 1, lett. F) del D.M. 23.2.2015 n. 32, mediante offerte in aumento da effettuarsi, ciascuna nel termine di **DUE MINUTI** dall'apertura della gara o dall'offerta in rilancio immediatamente precedente.

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

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

- c) a parità di cauzione sarà preferita l'offerta che indichi il minor termine di pagamento del saldo del prezzo;
d) a parità di termine per il versamento del saldo del prezzo sarà preferita l'offerta presentata per prima.

Il giorno e nell'orario previsto per l'apertura dei plichi telematici, 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 la Astalegale.net invia all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta un invito a connettersi al proprio portale. Un estratto dell'invito di cui al periodo precedente è trasmesso dal gestore, a mezzo SMS, al recapito di telefonia mobile eventualmente indicato nell'offerta di acquisto.

La gara telematica 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.

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

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

In caso di pluralità di offerte valide per il medesimo lotto di vendita si procederà, in ogni caso, con la gara telematica tra gli offerenti prendendo come prezzo base l'offerta più alta.

Tra un'offerta ed una successiva offerta potrà trascorrere un tempo massimo di **DUE 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 (salvo i casi di mancata aggiudicazione come innanzi indicati nel presente avviso di vendita).

In caso di pluralità di offerte, qualora gli offerenti non intendano partecipare alla gara, il bene dovrà essere aggiudicato al miglior offerente (salvo i casi di mancata aggiudicazione come innanzi indicati nel presente avviso di vendita).

Se l'offerta è pari o superiore al prezzo base stabilito nell'avviso di vendita, la stessa è senz'altro accolta;

Se invece l'offerta è inferiore rispetto al prezzo base stabilito nell'avviso di vendita in misura non superiore ad un quarto, il giudice/delegato può procedere all'aggiudicazione quando ritiene che non vi sia seria

possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c.

Si potrà procedere all'aggiudicazione, ove ne sussistono le condizioni, all'unico offerente o al migliore offerente, anche se non comparso.

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 divisionale giudiziaria.

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, l'eventuale dichiarazione dell'aggiudicazione provvisoria con l'identificazione dell'aggiudicatario per ciascun lotto di vendita. Il verbale verrà sottoscritto unicamente dal professionista delegato ed allo stesso non dovrà essere allegata la procura speciale di cui all'art. 579 c.p.c..

Pagamento del saldo del prezzo e del fondo spese di aggiudicazione

nonché

Dichiarazione informazioni ex art. 22 D.Lgs. n. 231/2007

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 S.P.A.**, filiale di Termoli (CB), intestato a **R.G. 172/2024 GIUD DIV Tribunale di Larino** utilizzando le seguenti coordinate bancarie - **codice IBAN: IT68 R054 2441 1300 0000 1001 574**. 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 di divisione giudiziaria, 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 S.P.A.**, filiale di Termoli (CB), intestato a **R.G. 172/2024 GIUD DIV Tribunale di Larino** utilizzando le seguenti coordinate bancarie - **codice IBAN: IT68 R054 2441 1300 0000 1001 574**, 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 prezzo, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, fornisce al professionista delegato, le informazioni prescritte dall'art. 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231 (art. 585, quarto comma, c.p.c.). Se nel termine stabilito non è depositato il prezzo o non è resa la dichiarazione prevista dall'art. 585, quarto comma, c.p.c., il Giudice con decreto dichiara la decadenza dell'aggiudicatario, pronuncia la perdita della cauzione a titolo di multa e quindi dispone un nuovo incanto (art. 587, primo comma, c.p.c.).

Le spese derivanti dal trasferimento del bene (imposta di registro, imposta sul valore aggiunto ove dovuta, imposte ipotecarie e catastali, oltre al 50% del compenso spettante al delegato per la fase di trasferimento del bene e del connesso rimborso spese generali) nonché le spese effettivamente sostenute 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.

Adempimenti pubblicitari

Il presente avviso sarà pubblicato, in funzione della vendita ed a norma dell'art. 490 c.p.c., a cura del professionista delegato, almeno quarantacinque giorni prima del termine fissato per la presentazione delle offerte ai sensi dell'art. 571 c.p.c., mediante pubblicazione:

1. - per estratto sulla rivista/periodico "News Paper Aste", con omissione delle generalità del debitore / convenuto e di ogni altro dato personale idoneo a rilevare l'identità di quest'ultimo e di eventuali terzi;
2. - sui portali/siti internet: www.portaleaste.com, www.asteimmobili.it, www.publicomonline.it, www.astalegale.net, www.tribunaledilarino.it, spazioaste.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.;
3. - sul "Portale delle vendite pubbliche" consultabile, su Portale delle vendite pubbliche e /o su indirizzo: <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>;

Il presente avviso di vendita, trasmesso al Giudice Istruttore del procedimento di divisione giudiziale viene notificato al debitore convenuto, agli altri convenuti, alle parti, nonché ai creditori iscritti e non intervenuti.

Avvertenze finali

Tutte le attività che, a norma dell'art. 571 e segg. c.p.c., devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice istruttore e dell'esecuzione, o dal cancelliere e dal Giudice istruttore e 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.**

Gli offerenti dovranno, anche a mezzo di procuratore speciale, altresì dichiarare la propria residenza nel circondario del Tribunale di Larino o eleggere domicilio in Larino, pena l'effettuazione delle comunicazioni presso la cancelleria dello stesso ufficio.

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 ed aggiudicazione e per ogni altro eventuale incombente si deve fare riferimento all'ordinanza di vendita delegata, all'**allegato 1** (modalità partecipazione vendita telematica) al presente avviso di vendita, che devono considerarsi parte integrante del presente avviso di vendita, ed al presente avviso di vendita che devono obbligatoriamente e necessariamente essere consultati e conosciuti dagli interessati ed offerenti. Per ulteriori istruzioni e indicazioni di carattere generale si rinvia altresì al "**manuale utente**" disponibile all'interno del portale.

Per ricevere assistenza in relazione alla vendita telematica l'utente potrà inviare una email all'indirizzo avvmichelefranchella@gmail.com o telefonare al n. 0874/824296 dalle ore 09:30 alle ore 12:30 dal lunedì al venerdì, esclusi sabato e festivi.

Oppure contattare Astalegale.net al n. telefonico 02.800.300.70 o all'indirizzo www.supportoaste.it o info@supportoaste.it.

Oppure inviare una e-mail all'indirizzo garaimmobiliare@astalegale.net oppure contattare il call-center al n. 848 780013 dalle ore 9:30 alle ore 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 17:00 dal lunedì al venerdì, esclusi i festivi.

Le specifiche relative alle modalità di partecipazione alle vendite giudiziarie sono indicate nell'ordinanza di vendita o nell'avviso di vendita pubblicati sul sito www.astelegale.net o sul sito internet del Tribunale di Larino all'interno del dettaglio della procedura di divisione giudiziale.

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.

Per tutto quanto altro non precisato nel presente avviso di vendita, non esclusi gli aspetti relativi alla descrizione dei beni, quelli urbanistici ed edilizi, catastali ecc. ecc. (compresi eventuali interventi necessari alle regolarizzazioni urbanistiche e/o catastali) si richiama e si rimanda all'elaborato tecnico e peritale e sue integrazioni, con i relativi allegati, redatti dall'Arch. Angelo Perfetto.

La partecipazione alla vendita presuppone la conoscenza integrale dell'ordinanza di vendita, della consulenza estimativa giudiziaria (compresi gli allegati) e del presente avviso di vendita (compreso l'allegato 1 - modalità partecipazione vendita telematica), (compresi gli allegati).

Gli immobili posti in vendita possono essere visitati dai soggetti interessati alla presentazione di offerta di acquisto previa richiesta di visita immobile scritta indirizzata al custode nominato, Avv. Michele Franchella, anche a mezzo email all'indirizzo: avvmichelefranchella@gmail.com, o indirizzo PEC: avvmichelefranchella@puntopec.it, ovvero attraverso i portali/siti che offrono la funzione di visita immobile (PVP - portale delle vendite pubbliche - / spazioaste)

Quanto previsto nel presente avviso di vendita potrà subire variazioni, rettifiche ed integrazioni a seguito di eventuale provvedimento del Giudice Istruttore e/o del Presidente del Tribunale di Larino ovvero per interventi normativi collegati all'emergenza epidemiologica da COVID-19, con esonero da ogni responsabilità per la procedura di divisione giudiziale.

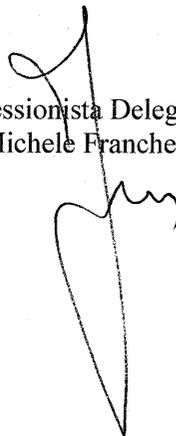
Maggiori informazioni e chiarimenti sono reperibili sui portali internet sopra indicati o potranno essere acquisite in cancelleria o presso il professionista delegato, Avv. Michele Franchella, nominato custode, da contattare presso il suo studio all'utenza telefonica 0874 824296 o a mezzo email all'indirizzo avvmichelefranchella@gmail.com, o a mezzo pec: avvmichelefranchella@puntopec.it, nei giorni ed orario di ufficio, escluso i festivi.

Allegati:

Allegato 1 - modalità partecipazione vendita telematica.

Larino, lì 22 gennaio 2025.oloii

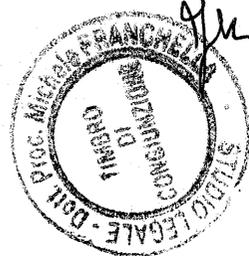
Il Professionista Delegato
Avv. Michele Franchella



Allegato 1
R.G. 172/2024



"omimis"



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.