

**TRIBUNALE DI LARINO**  
**Ufficio esecuzioni immobiliari**  
\*\*\*\*\*

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

- 2° ESPERIMENTO -

**G. E. DOTT. RINALDO d'ALONZO**

**Procedura esecutiva immobiliare R.G.Es. n. 11/2024**

**Promossa da ORGANA SPV SRL**

**Contro il debitore \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ( dati personali protetti ai sensi del D.L. 30/06/2003 N. 196, entrato in vigore il 1/01/2004)**

Il sottoscritto dott. Settimio Fazzano, commercialista con studio in Guglionesi (CB) alla via Napoleone III n. 3, delegato, ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., dal Sig. Giudice delle esecuzioni immobiliari del Tribunale di Larino al fine di procedere alle operazioni di vendita dei beni immobili facenti parte del compendio pignorato, di seguito descritti, visti gli artt. 569 e seguenti c.p.c.

**RENDE NOTO**

Che il **giorno 12.04.2025 alle ore 12.00** è fissato il termine per la presentazione delle offerte, ai sensi dell'art. 571 c.p.c. per la vendita senza incanto con modalità telematica e che il giorno **17.04.2025 alle ore 16:00 e seguenti**, si procederà alla vendita senza incanto ed all'eventuale gara tra gli offerenti, ai sensi dell'art. 573 c.p.c., che avrà luogo con la modalità "SINCRONA TELEMATICA" come di seguito descritto e comunque in conformità alle disposizioni impartite con l'ordinanza di delega delle operazioni di vendita e relativi allegati, dei seguenti beni immobili ,

**LOTTO UNICO: proprietà 1000/1000**

**A** **appartamento** a SAN MARTINO IN PENSILIS Via Enrico Medi 7, della superficie commerciale di 170,29 mq per la quota di: 1/2 di piena proprietà (*omissis*) + 1/2 di piena proprietà (*omissis*) Le unità immobiliari sono parte di un fabbricato, costituito da cinque piani fuori terra, comprendente n° 14 alloggi (quattro per piano più due nel sottotetto), locali garages e posti auto al piano terra.

- L'appartamento mansardato è al piano quarto (sottotetto) con ingresso a destra per chi arriva dal vano scala e costituito da locale soggiorno/pranzo, cucina, due camere da letto e due bagni con terrazzini su tutti i lati dell'alloggio che affacciano sull'esterno. I pavimenti sono in gres porcellanato levigato delle dimensioni di cm 50 x 50 nella zona giorno e nelle camere da letto. I pavimenti e i rivestimenti dei bagni sono in ceramica tipo mosaico. Il portoncino d'ingresso è del tipo a due ante in legno, le porte interne sono in legno laccato di colore chiaro. Gli infissi sono in alluminio anodizzato e non sono muniti di vetrocamera. Il locale soggiorno è in parte controsoffittato con faretti incassati, è presente un camino addossato alla parete esterna del locale. I terrazzini sono pavimentati con piastrelle in gres porcellanato di piccole dimensioni e presentano parapetto in c. a. con corrimano metallico. L'impianto di riscaldamento è autonomo e costituito da stufa a pellet mentre quello di condizionamento è costituito da unità esterne poste sui terrazzini e split nella zona giorno e nella zona notte. L'impianto elettrico è sottotraccia. L'impianto citofonico è del tipo vocale. Non è stato possibile reperire i certificati di conformità degli impianti.

Il posto auto è al piano terra. Vi si accede dall'esterno tramite una saracinesca in lamiera zincata. La corsia di manovra ed il box presentano una pavimentazione con piastrelle in ceramica.



La struttura portante del fabbricato è in cemento armato. Le facciate esterne sono intonacate e tinteggiate. Il portone d'ingresso condominiale a due ante è in alluminio anodizzato e vetro. E' presente all'ingresso impianto citofonico per tutti gli alloggi. L'androne condominiale è pavimentato in ceramica così come i pianerottoli intermedi. La scala è rivestita in pietra di Trani e presenta ringhiera metallica.

Destinazione	Sup. lorda	Coeff.	Sup. comm.	Condizioni
Abitazione	140,00	1	140,00	buone
Terrazzi	52,00	0,50	26,00	buone
Posto auto	13,00	0,33	4,29	buone

Identificazione catastale:

- 1) foglio 31 particella 351 sub. 25 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 6,5 vani, rendita 369,27 Euro, indirizzo catastale: Via Enrico Medi 7, piano: 4, intestato a *omissis* Coerenze: vano scale, proprietà *omissis*,
- 2) foglio 31 particella 351 sub. 12 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 13 mq, rendita 37,60 Euro, indirizzo catastale: Via Enrico Medi, piano: T, intestato a *omissis* coerenze: *omissis* terrapieno

L'immobile risulta essere attualmente intestato: ai Signori \*\*\* DATO OSCURATO\*\*\* per il totale 1/1 della piena proprietà;

**PREZZO BASE DI VENDITA: € 46.898,00 (quarantaseimilaottocentonovantotto)** (prezzo determinato con riduzione del 25% rispetto al tentativo precedente);

**OFFERTA MINIMA: € 35.174,00 (trentacinquemilacentosettantaquattro)** ( pari al prezzo base ridotto di ¼)

Possono essere formulate anche offerte di acquisto per € 35.174,00 (trentacinquemilacentosettantaquattro) (offerta minima), ma in tal caso l'ufficio si riserva di non far luogo all'aggiudicazione, qualora:

- a) nel caso di un'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 offerto dal miglior offerente arrotondato a discrezione del professionista delegato

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dai debitori \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

### **VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

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

*Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.*

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

*Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

Altre limitazioni d'uso: Nessuno.

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

**Iscrizioni :**

- Ipoteca volontaria iscritta c/o l'Ufficio del Territorio - servizio di pubblicità immobiliare - di Campobasso, in data 26.04.2005 ai nn° 3868/636 di € 75.000,00, a favore di Banca Intesa SpA con sede in Milano (C. Fis.: 00799960158) e contro *omissis e omissis* in virtù di atto per notar *omissis*. Mutuo di € 50.000,00 da rimborsare in anni 20. Ipoteca su : intera proprietà delle unità immobiliari in San Martino in Pensilis, alla via Enrico Medi n° 7, distinte in Catasto Fabbricati al Fg. 31, p.lla 351, sub. 25 e sub. 12, di cui i coniugi *omissis e omissis* risultano proprietari della quota di 1/2 ciascuno.

**Trascrizioni :**

- Verbale di pignoramento immobili trascritto c/o l'Ufficio del Territorio, - servizio di pubblicità immobiliare - di Campobasso, in data 05.03.2024, ai nn° 2414/2058, a favore di Organa Spv s.r.l. con sede in Conegliano (TV) (C. Fis.: 05277610266) e contro *omissis e omissis* coniugi in regime di comunione legale, in virtù di atto giudiziario dell'Unep del Tribunale di Larino in data 01.02.2024, rep. n° 87. Pignoramento su: intera proprietà delle unità immobiliari in San Martino in Pensilis, alla via Enrico Medi n° 7, distinte in Catasto Fabbricati al Fg. 31, p.lla 351, sub. 25 e sub. 12, di cui i coniugi *omissis e omissis* risultano proprietari della quota di 1/2 ciascuno

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

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.

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

Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.

Altre limitazioni d'uso: Nessuno

**ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: €. 0,00

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: €. 836,19.

**PRATICHE EDILIZIE:**

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Martino in Pensilis sono state reperite: la Concessione Edilizia n° 637/1977 del 14.05.1977, intestata al sig. *omissis*, per la costruzione di un piano sottotetto in variante alla Licenza Edilizia n° 447 del 29.09.1975; la Licenza di Abitabilità e Usabilità n° 637 del 16.01.1989. Non risulta agli atti del Comune di San Martino in Pensilis l'attestazione di qualificazione e/o certificazione energetica.

## **PRATICHE EDILIZIE:**

Licenza edilizia N. 447/1975, intestata a *omissis*:

Concessione edilizia N. 637/1977 , intestata a *omissis*:

Licenza di abitabilità e usabilità N. 637/1989, intestata a *omissis*.

## **Situazione Urbanistica**

### **GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

Non risulta agli atti del Comune di San Martino in Pensilis l'attestazione di qualificazione e/o certificazione energetica.

Difformità riscontrate: nessuna difformità riscontrata.

Conformità catastale: nessuna difformità riscontrata.

### **CONFORMITÀ EDILIZIA:**

L'immobile risulta conforme.

### **CONFORMITÀ CATASTALE:**

L'immobile risulta conforme.

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

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

**La vendita dell'immobile verrà effettuata senza applicazione dell'IVA, trattandosi di cessione da parte di privati.**

**Per quanto non precisato nel presente avviso di vendita ed in merito alla descrizione degli immobili sopraindicati, alla loro situazione di fatto e di diritto, alla regolarità urbanistica, alla divisibilità dei beni ecc. si richiama quanto esposto dal C.T.U., Arch. Giovanni Di Tella, nella relazione depositata agli atti del fascicolo processuale ed in visione presso il professionista delegato.**

#### **Modalità di presentazione delle offerte per la vendita telematica**

La vendita con modalità telematica avverrà con il sistema delle offerte di acquisto ex art.571 c.p.c. e seguenti, alle condizioni e modalità riportate nell'ordinanza di delega del G.E. e relativo allegato, a cui si riporta integralmente e che deve essere unitamente agli allegati, obbligatoriamente letta e conosciuta dall'offerente.

- 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 **alle ore 12:00 del giorno 12/04/2025**, offerta di acquisto per ciascun lotto per il quale intendono partecipare alla vendita.

Le offerte di acquisto **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](http://www.spazioaste.it), [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), [www.asteimmobili.it](http://www.asteimmobili.it), [www.portaleaste.com](http://www.portaleaste.com).

Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari, il portale consentirà la generazione dell'offerta telematica che dovrà essere inviata all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia ([offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it)) per il tramite di casella di "posta elettronica certificata per la vendita telematica" oppure, in mancanza di tale apposito indirizzo, dovrà essere sottoscritta con firma digitale ed inviata tramite un normale indirizzo di posta elettronica certificata.

Nella pagina web iniziale Modulo web ministeriale "Offerta Telematica" è disponibile il "Manuale utente" messo a disposizione dal Ministero della Giustizia contenente le indicazioni per la compilazione e l'invio dell'offerta telematica. Si veda anche il paragrafo delle modalità di partecipazione allegati 1 del presente avviso di vendita che qui si intende integralmente richiamato e trascritto.

Gli interessati potranno stipulare un contratto di finanziamento che preveda il versamento diretto delle somme erogate in favore della procedura e la garanzia ipotecaria di primo grado sul medesimo immobile, a tal fine potranno contattare i seguenti istituti di credito, salvo errori ed omissioni:

BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA TEL. 0875706116

BANCA POPOLARE DI BARI TEL 0875701636

BANCA POPOLARE DI PUGLIA E BASILICATA TEL 0875701625

UNICREDIT SPA TE 0875637010

Le offerte dovranno essere presentate per il lotto per il quale si intende partecipare e contenere quanto di seguito specificato:

- Per le persone fisiche: nome, cognome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio e residenza dell'offerente (ovvero degli offerenti), recapito telefonico e, in caso di persona fisica coniugata, il regime patrimoniale prescelto, con indicazione delle generalità del coniuge, con accluse copie fotostatiche del documento di identificazione e del tesserino di codice fiscale ed eventuale procura conferita ad un avvocato;
- Per le persone giuridiche: i dati identificativi (ragione sociale o denominazione della società o ente, sede sociale numero di iscrizione al registro delle imprese, Partite 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 allegata sia una recente visura camerale ( non più di 10 gg), attestante la vigenza ed i poteri di rappresentanza , nonché la fotocopia di un valido e non scaduto documento di identità del/dei rappresentanti legali;
- In caso l'offerente sia un minore: se l'offerta viene presentata in nome e per conto di un minore dovrà essere allegata nella busta telematica la prescritta autorizzazione del Giudice Tutelare. Vanno allegata nella busta telematica le copie dei documenti come specificato al punto 1 unitamente alla copia del provvedimento autorizzatorio;
- In caso di partecipazione di cittadino di altro stato non appartenente alla Comunità Europea, alla domanda deve essere allegato il certificato di cittadinanza ed eventualmente permesso o carta di soggiorno, al fine della verifica delle condizioni di reciprocità;
- Gli offerenti dovranno, anche a mezzo di procuratore speciale, altresì dichiarare la propria residenza o eleggere domicilio nel Comune nel quale ha sede il Tribunale competente per l'esecuzione (art. 174 disp. att. c.p.c), pena l'effettuazione delle comunicazioni presso la cancelleria;
- se l'offerta è presentata a mezzo di procuratore speciale la procura dovrà essere conferita con atto pubblico o scrittura privata autenticata. L'autentica della sottoscrizione non potrà essere eseguita dall'avvocato;
- l'indicazione della procedura, del giorno della vendita e del lotto per il quale si intende partecipare;
- La dichiarazione di aver letto la relazione di stima e di averne compreso il contenuto e, inoltre, di conoscere lo stato dell'immobile;

L'offerta, inoltre, dovrà contenere:

- a) L'indicazione del prezzo che si intende offrire (che, a pena di inefficacia, non può essere inferiore di oltre un quarto il prezzo base);
- b) La data della vendita, della procedura esecutiva cui si riferisce e del lotto per il quale si intende partecipare;
- c) L'indicazione circa il tempo, comunque non superiore a **centoventi giorni (120) (termine sottoposto al regime della sospensione feriale dei termini processuali ma non prorogabile)** dall'aggiudicazione, il modo di pagamento ed ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;
- d) l'indicazione della volontà di avvalersi, ove ne sussistono i presupposti, dei benefici/regimi fiscali vigenti;
- e) in caso l'offerente voglia non sottoscrivere con firma digitale l'offerta ma voglia inviarla a mezzo pec, di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica a norma dell'art. 12 dm 32/2015, non saranno ritenute valide le offerte trasmesse a mezzo posta elettronica certificata le quali non contengano, in calce o in allegato al messaggio, l'attestazione, (rilasciata dal gestore della casella di posta elettronica) che la pec è stata rilasciata previa identificazione del richiedente. Ai sensi dell'art. 17 co. 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.

Gli offerenti, unitamente all'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 indicato e nel presente avviso di vendita (si veda "versamento della cauzione" allegato 1 e di seguito indicato);
- Dichiarazione sostitutiva di certificazione da rilasciarsi ai sensi e per gli effetti degli art. 46,47 e 76 del D.P.R. 445/2000 e succ. mod.
- L'offerta sottoscritta da tutti i soggetti a favore dei quali dovrà essere intestato il bene, con la precisazione delle quote e dei diritti che ciascuno intende acquistare,  
In mancanza il bene verrà trasferito in quote uguali per ciascun offerente.

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.

**Dovrà essere versata una cauzione a garanzia dell'offerta non inferiore al 10 % del prezzo offerto 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 dell'apertura delle buste. Ove la cauzione non risulterà accreditata sul conto della procedura al momento dell'apertura della busta, con data valuta pari o antecedente al termine ultimo per la presentazione delle offerte di acquisto, l'offerta sarà esclusa.**

**Dovrà altresì essere versata la somma di euro 16,00 per imposta di bollo. La copia della contabile di versamento dovrà essere allegata alla busta telematica contenente l'offerta. Si precisa che, il costo del bonifico bancario è a carico dell'offerente e in caso di mancata aggiudicazione, la cauzione sarà decurtata del costo dello stesso unitamente all'imposta di bollo. Il bonifico bancario andrà effettuato sul conto corrente intestato alla procedura i cui dati sono di seguito riportati:**

**P.E.I. n. 11/2024 TRIBUNALE DI LARINO  
BdM BANCA SPA Agenzia di Termoli  
Codice Iban: IT17P0542441130000001001572**

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



Al fine di evitare il ritardato accredito del bonifico e/o la non completa trasmissione della documentazione è consigliabile effettuare tutte le operazioni prescritte per la partecipazione alla vendita con largo anticipo 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, che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate dallo stesso in modo segreto.

**Le offerte presentate sono IRREVOCAILI.**

ASSISTENZA: per ricevere assistenza l'utente potrà inviare una email all'indirizzo: [garaimmobiliare@astalegale.net](mailto:garaimmobiliare@astalegale.net) oppure contattare il call-center al n. 848780013 dalle ore 09.30 alle 13.00 e dalle ore 14.00 alle ore 17.00 dal lunedì al venerdì esclusi i festivi.

Nel giorno e nell'orario previsto per l'apertura dei 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, tramite messaggistica del portale e dandone atto nel verbale di vendita, gli offerenti ed agli interessati che si siano registrati per assistere alle operazioni di vendita, indicando il nuovo orario previsto. In ogni caso, anche qualora all'orario previsto, per qualunque ragione, l'offerente non riceva comunicazione alcuna, l'offerta rimane irrevocabile per tutta la giornata in cui è prevista l'apertura dei plichi e l'assenza di comunicazioni generate dal portale o inviate dal delegato non implica né decadenza, né aggiudicazione. Salvo ove, entro le ore 23.59 del giorno previsto per l'esame delle offerte, l'offerente non riceva comunicazione alcuna, potrà ritenersi liberato dall'offerta medesima e legittimato a chiedere il rimborso della cauzione versata.

Almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, la 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 al gestore, a mezzo sms, al recapito di telefonia mobile eventualmente indicato nell'offerta di acquisto.

Il professionista delegato, **all'udienza del 17 Aprile 2025, ore 16.00**, procederà previa apertura dei plichi telematici, all'esame delle offerte ed eventuale gara tra gli offerenti 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, la dichiarazione dell'aggiudicazione provvisoria con l'identificazione dell'aggiudicatario.

Ai sensi dell'art.572 c.p.c. l'offerta unica, se il valore della stessa è pari o superiore al prezzo, 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.558 e segg. c.p.c.

Nel caso di pluralità di offerte valide si procederà, ai sensi dell'art.573 c.p.c., alla gara (telematica) tra gli offerenti. Essa avrà luogo, sull'offerta al prezzo più alto, con le modalità "**SINCRONA TELEMATICA**" secondo la definizione dell'art.2 c.1lett. F del D.M. 23.2.2015 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 email o chat messa a disposizione del gestore della vendita.

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 offerto dal miglior offerente arrotondato a discrezione del professionista delegato.

Tra una offerta e l'altra potrà trascorrere il tempo massimo di **TRE MINUTI**. La gara telematica sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo di **TRE MINUTI** dall'ultima offerta, senza che vi siano state offerte migliorative/rilanci rispetto all'ultima offerta valida. 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 dagli offerenti non aggiudicatari mediante bonifico bancario il cui costo rimarrà a carico degli stessi offerenti non aggiudicatari.

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

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

- il prezzo più alto determina 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;

7



- a parità di termine per il versamento del saldo prezzo sarà preferita l'offerta presentata per prima.

Se l'offerta è pari o superiore al prezzo base stabilito nell'ordinanza di vendita, la stessa è senz'altro accolta; se invece l'offerta è inferiore rispetto al prezzo base stabilito nell'ordinanza 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.

L'offerta è inefficace:

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

Se la vendita senza incanto non abbia luogo per qualsiasi altra ragione, all'uopo, il professionista delegato provvede a fissare successiva vendita, salve le disposizioni impartite dal G.E. nell'ordinanza di vendita delegata.

### Condizioni della vendita

**a)** L'immobile, meglio descritto nella relazione di stima ed eventuali integrazioni depositate in atti, ( consultabile sul sito **www.astalegale.net**) che devono qui intendersi per intero richiamate e trascritte, anche con riferimento alle condizioni urbanistiche del bene, viene posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive.

**b)** La vendita è a corpo e non a misura ed eventuali differenze non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo trattandosi di vendita forzata non soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere risolta per alcun motivo.

**c)** L'immobile è venduto franco e libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti, la cui cancellazione sarà espressamente ordinata con il decreto di trasferimento del bene e sarà eseguita a cura del professionista delegato.

**d)** Le spese sostenute per il trasferimento del bene (imposta di registro, Iva se dovuta, ipotecarie e catastali) nonché le spese per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale, la quota del 50% dei compensi del professionista delegato relativi alla fase di trasferimento di proprietà, **sono a carico dell'aggiudicatario.**

Le spese di cancellazione dei gravami (e quindi, essenzialmente delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie) gravanti sull'immobile trasferito, precedenti e successive al pignoramento **sono a carico della procedura esecutiva.** (art. 7 D.M. 15/10/2015 n. 227)

**e)** Il saldo del prezzo di vendita, dedotta la sola cauzione già prestata, deve essere versato nel termine indicato nell'offerta presentata dall'aggiudicatario prima della gara, termine che in ogni caso non potrà essere superiore a **120** giorni (centoventi) dall'aggiudicazione, mediante bonifico bancario sul rapporto di conto corrente acceso presso la BdM manca Spa, filiale di Termoli, intestato a **P.E.I. n. 11/2024 TRIBUNALE DI LARINO utilizzando le seguenti coordinate bancarie - codice Iban : IT17P054244113000001001572**

estualmente, deve essere depositata, con le stesse modalità previste per il versamento della cauzione, una somma **pari al 15 % del prezzo** di aggiudicazione o **pari al 10 %** del prezzo di aggiudicazione , ove l'acquirente dichiara di volersi avvalere dei benefici fiscali legati all'acquisto della prima casa a titolo di fondo spese presumibili di trasferimento (quali registrazione, trascrizione, voltura, cancellazione della trascrizione del pignoramento, iscrizioni di ipoteche ed ogni altro vincolo pregiudizievole e le altre spese previste a carico dell'aggiudicatario, quali ad es. l'IVA), sempre mediante bonifico bancario sul rapporto di conto corrente acceso presso la BdM Spa, filiale di Termoli, intestato a **P.E.I. n. 11/2024 TRIBUNALE DI LARINO utilizzando le seguenti coordinate bancarie - codice Iban: IT17P054244113000001001572**

, avvertendo che se questa somma dovesse risultare insufficiente, l'aggiudicatario sarà tenuto ad integrarla nella dovuta misura, entro il termine di 15 giorni dalla comunicazione di invito rivoltagli a tal fine dal professionista delegato, pena la decadenza dall'aggiudicazione.

**f)** L'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, nei termini previsti ed a proprie spese, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 del D.P.R. 380/2001 ed art. 40, comma 6, Legge 47/85 e successive modifiche, con esonero da ogni responsabilità per la procedura esecutiva. L'aggiudicatario, per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, qualora si trova 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 s.m.i, l'aggiudicatario, reso edotto sui contenuti del presente avviso di vendita e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale, in ordine agli impianti, dispensa, fin d'ora, esplicitamente, la procedura esecutiva di produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli



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

g) Si precisa che, ai sensi dell'art. 63 disp. att., 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.

**h) Per quanto riguarda la liberazione dell'immobile, si fa presente che se ne occuperà il custode, a spese della procedura, a condizione che l'aggiudicatario ne faccia esplicita richiesta nel termine di giorni 10 decorrenti dall'aggiudicazione.**

#### **Eventuale attribuzione diretta.**

Se all'esecuzione partecipa una banca o un istituto titolare di credito fondiario l'aggiudicatario dovrà corrispondere direttamente a tale banca o istituto la parte del prezzo corrispondente al suo complessivo credito:

- In caso di vendita senza incanto, nel termine fissato dal decreto emesso ex art. 574 c.p.c. (art. 41, comma 4, D. Lgs. 385 del 01.09.1993); 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 cpc (art. 41, comma 4, D. Lgs. 385 del 01.09.1993); 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, a precisare per iscritto entro 10 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 verifica in sede di distribuzione del ricavato della vendita. Ove nel termine di 20 giorni decorrenti dall'aggiudicazione l'aggiudicatario non riceva detta comunicazione, è legittimato a versare il saldo prezzo direttamente sul conto della procedura.

In alternativa, l'aggiudicatario ha la facoltà di subentrare, senza autorizzazione del giudice delegato, nel contratto di finanziamento stipulato dal debitore espropriato assumendosi gli obblighi relativi, purché:

- entro 15 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, co. 5°, D. Lgs. 385/1993).

Per tutte le ipotesi, con l'avviso che l'aggiudicatario o l'assegnatario che non provveda al versamento del prezzo nei termini come sopra indicati sarà considerato inadempiente ai sensi dell'art. 587 c.p.c., con conseguente rivendita dell'unità immobiliare a loro rischio e spese.

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

- pubblicazione di un estratto sulla rivista "News Paper Aste";
- pubblicazione, unitamente a copia della ordinanza di vendita e relativi allegati, della relazione di stima redatta dall'esperto ai sensi dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c. e/o degli altri allegati pubblicati, sui portali internet [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it) , [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), [www.asteimmobili.it](http://www.asteimmobili.it), [www.portaleaste.com](http://www.portaleaste.com), [www.publicomonline.it](http://www.publicomonline.it)
- pubblicazione sul sito internet del Ministero della Giustizia in area denominata "Portale delle Vendite Pubbliche"

A completezza delle indicazioni precedenti e per tutte le informazioni e i chiarimenti circa le modalità di partecipazione alla vendita telematica, predisposizione ed invio dell'offerta, versamento della cauzione, assistenza, esame delle offerte, eventuale gara tra gli offerenti e aggiudicazione e per ogni altro eventuale incombente, si deve fare riferimento agli allegati al presente avviso di vendita , nonché all'ordinanza di vendita delegata ed ai suoi allegati, che devono considerarsi parte integrante del presente avviso e che devono obbligatoriamente e necessariamente essere consultati e conosciuti dagli interessati ed offerenti. Per ulteriori istruzioni ed indicazioni di carattere generale si rinvia altresì al "manuale utente", disponibile all'interno del portale <http://immobiliare.spazioaste.it> e sul P.V.P.

La partecipazione alla vendita presuppone la conoscenza integrale dell'ordinanza di vendita, della relazione di stima ( compresi gli allegati), delle sue eventuali integrazioni nonché del presente avviso di vendita.

Quanto previsto nel presente avviso di vendita potrà subire variazioni, rettifiche ed integrazioni a seguito di eventuale provvedimento del Giudice Delegato all'esecuzione, ovvero per interventi normativi collegati all'emergenza epidemiologica da COVID-19, con esonero da ogni responsabilità per la procedura esecutiva.

Maggiori informazioni e chiarimenti potranno essere acquisite sui portali internet sopra indicati, in cancelleria o presso il professionista delegato, dott Settimio Fazzano, nominato custode dei beni immobili oggetto di vendita, da contattare presso il suo studio in Guglionesi (CB) alla Via napoleone III n. 3, tel. 0875/689732 oppure al n.

3382678723 nei giorni ed orari di ufficio o via email: [info@studiofazzano.com](mailto:info@studiofazzano.com) o via pec: [studio.fazzano@pec.it](mailto:studio.fazzano@pec.it).

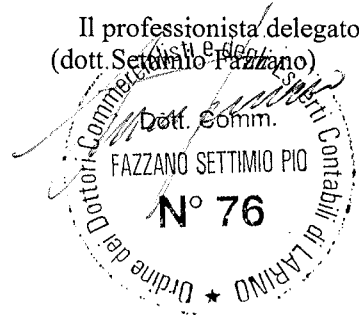
Si precisa che è possibile prendere visione diretta degli immobili oggetto di vendita, previa prenotazione formulata mediante il Portale delle Vendite Pubbliche (PVP), tramite la funzione "Prenota visita immobile" ed avvenuta la prenotazione la richiesta verrà inoltrata al sottoscritto custode, il quale entro 7 giorni dalla comunicazione della richiesta consentirà la visita del compendio pignorato, previo appuntamento con gli interessati.

Guglionesi li, 7/01/2025

Allegati:

Allegato 1: " Modalità partecipazione vendita telematica".

Il professionista delegato  
(dott. Settimio Fazzano)



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

**Come partecipare**

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

A

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.

